UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO.

FACULTAD DE CONTADURÍA Y CIENCIAS ADMINISTRATIVAS.

TESIS

Incremento de la Rentabilidad Financiera de la SOFOL Hipotecaria "Corporación Hipotecaria S.A. de C.V." Mediante el mejoramiento de su sistema de otorgación de Créditos y la Disminución de Fraudes Financieros.

Que para obtener el título de:

Licenciada en Contaduría.

Presenta:

Sandra Huante Chávez.

Director de tesis:

M.A. José Rafael Aguilera Aguilera.

Morelia, Mich. Octubre 2012.

ÍNDICE

ÍNDICE DE SIGLAS Y ABREVIATURAS 13
RESUMEN…… 20
INTRODUCCIÓN 21
CAPITULO I. FUNDAMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN 24
1.1. Descripción de la situación problemática. 24
1.2. Pregunta de Investigación 28
1.3. Objetivos de la investigación 28
1.4. Justificación 28
1.5. Tipo de investigación 29
1.6. Hipótesis de la investigación 29
1.7. Identificación de variables 30
1.7.1. Variable dependiente 30
1.7.2. Variables independientes 30
1.8. Instrumentos 30
1.8.1 Instrumentos cuantitativos 30
1.8.2. Instrumentos cualitativos 30
1.9. Universo y muestra de estudio 31
1.9.1. Universo de estudio 31
1.9.1. Muestra de Estudio 31
1.10. Alcances y limitantes de la investigación 31
CAPITULO II. ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO RELACIONADAS CON LA VIVIENDA EN MÉXICO 33
2.1. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) 33
2.1.1. Antecedentes de SHF 33
2.1.2. Definición de SHF 34
2.1.3. Características de SHF 34
2.1.4. Objetivos de SHF 34
2.1.5. Importancia de SHF 35
2.1.6. Requisitos para tramitar créditos en la SHF 36
2.1.7. Programas otorgados por SHF 37

2.2. Instituto del fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) 37
2.2.1. Antecedentes del INFONAVIT 37
2.2.2. Definición del INFONAVIT 39
2.2.3. Características del INFONAVIT 40
2.2.4. Objetivos del INFONAVIT 41
2.2.5. Marco Legal del INFONAVIT 42
2.2.6. Visión del INFONAVIT 42
2.2.7. Misión del INFONAVIT 43
2.2.8. Importancia del INFONAVIT 44
2.2.9. Tipos de Créditos que otorga el INFONAVIT a los derechohabientes 44
2.2.9.1. Renueva tu Hogar 44
2.2.9.1.1. Requisitos Renueva tu hogar 45
2.2.9.2. Crédito para Vivienda 46
2.2.9.2.1 Requisitos para Vivienda 46
2.2.9.3. Crédito INFONAVIT-FOVISSSTE. 47
2.2.9.3.1. Requisitos del crédito del INFONAVIT-FOVISSSTE 48
2.2.9.4 Crédito INFONAVIT Total 49
2.2.9.4.1. Requisitos Crédito INFONAVIT total 50
2.2.9.5. Subsidio Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) 51
2.2.9.5.2. Requisitos del crédito CONAVI 52
2.2.9.6. Créditos de Casa y Computadora 53
2.2.9.6.1. Requisitos del crédito casa y computadora 55
2.3. FOVISSSTE 56
2.3.1. Antecedentes del FOVISSSTE 56
2.3.2. Definición del FOVISSSTE 57
2.3.3. Características del FOVISSSTE 57
2.3.4. Objetivo del FOVISSSTE 57
2.3.5 Visión del FOVISSSTE 58
2.3.6. Misión del FOVISSSTE 58
2.3.7. Importancia del FOVISSSTE 58
2.3.8. Tipo de Créditos del FOVISSSTE 59
2.3.8.1. Créditos Tradicionales 59

2.3.8.1.1. Tasas de interés 60
2.3.8.1.2. Requisitos de Créditos Tradicionales 61
2.3.8.2. Crédito con subsidio 62
2.3.8.2.1. Montos del subsidio 63
2.3.8.2.2. Requisitos Créditos con subsidio 64
2.3.8.2.2.1 Requisitos del solicitante 64
2.3.8.2.2.2. Requisitos de la vivienda 66
2.3.8.3. Créditos para pensionados 66
2.3.8.3.1. Requisitos de créditos para pensionados 69
2.3.8.4. Créditos conyugales 70
2.3.8.4.1. Requisitos del crédito Conyugal 71
2.3.8.4.2. Documentos para Registrar la Solicitud de créditos conyugales 72
2.3.8.4.3. Montos Conyugales 72
2.3.8.4.4. Descuento del crédito conyugal 73
2.3.8.4.4.1. FOVISSSTE 73
2.3.8.4.4.2. INFONAVIT 73
2.3.8.5. Créditos Aliados Plus 73
2.3.8.5.1. Características de Aliados plus 74
2.3.8.5.2. Requisitos de Aliados plus 74
2.3.8.4.6. Créditos Respaldados 75
2.3.8.4.7. Características del Créditos Respaldados 76
2.3.8.4.8. Requisitos de Créditos Respaldados 76
2.4. Instituciones de Banca Múltiple 77
2.4.1 Antecedentes de Instituciones de banca múltiple 77
2.4.2. Definición de Banca Múltiple 78
2.4.3. Características de Banca Múltiple 79
2.4.4. Objetivo de la Banca Múltiple 79
2.4.5 Normatividad de la Banca Múltiple 80
2.4.6. Tipos de créditos 81
2.4.6.1. Hipoteca SIN 81
2.4.6.2. Adquisición tasa fija 82
2.4.6.3. Adquisición tasa fija con cofinanciamiento 82

2.4.6.4. Apoyo INFONAVIT. 82
2.4.6.5. COFINAVIT 82
2.4.6.6. COFINAVIT Anualidades Garantizadas 83
2.4.6.7. Aliados plus FOVISSSTE 84
2.4.6.8. Respaldados FOVISSSTE 84
2.4.7. Requisitos para el trámite de créditos con la Institución de Banca Múltiple 84
CAPITULO III. SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO 87
3.1 Antecedentes de las SOFOLES 87
3.2. Definición de SOFOLES 91
3.3. Características de las SOFOLES 92
3.4. Objetivo de las SOFOLES 94
3.5 Importancia de las SOFOLES 95
3.6 Requisitos para que las SOFOLES otorguen créditos 96
3.6.1. Personas morales 97
3.6.2. Personas físicas 97
2.6.3. Requisitos adicionales para la otorgación de créditos para personas morales 98
3.7. Marco Legal de las SOFOLES 98
3.8 Tipos de Sociedades Financieras de Objeto Limitado. 99
3.8.1. Hipotecarios 99
3.8.2. Al consumo 100
3.8.3. Automotrices 100
3.8.4 Agroindustriales 100
3.8.5. Microcréditos 100
3.8.6. Pymes 101
3.8.7. Apoyo al capital de trabajo 101
3.8.8. Bienes de capital 101
3.8.9. Transporte 102
3.8.10. Refaccionario 102
3.8.11. Financiamiento de maquinaria 102
CAPITULO IV. SOFOLES HIPOTECARIAS 103
4.1. Definición de SOFOLES Hipotecarias 103
4.2. Antecedentes de las SOFOLES Hipotecarias 103

4.3. Características de las SOFOLES Hipotecarias 104
4.4. Objetivo de las SOFOLES Hipotecarias 105
4.5. Marco legal de las SOFOLES Hipotecarias 105
4.6. SOFOLES Hipotecarias en México. 105
CAPITULO V. EL CRÉDITO 107
5.1. Definición del Crédito 107
5.2. Antecedentes del Crédito 108
5.3. Importancia del Crédito 109
5.4. Objetivo del Crédito 110
5.5. Ventajas del crédito 111
4.6. Desventajas del Crédito 112
5.7. Clasificación del crédito 113
5.7.1. Crédito de Inversión 113
5.7.2. Crédito Bancario 113
5.7.3. Crédito entre comerciantes 113
5.7.4. Crédito al consumidor 114
5.7.5. Crédito Documentario (al comercio exterior) 114
5.8. Políticas del crédito 115
5.8.1. Elementos a considerar en la fijación de políticas de crédito 116
5.8.2. Evaluación del crédito 117
5.8.3. Clasificación de los Clientes 118
5.8.4. Clasificación crediticia 119
5.8.5. Las variables de las políticas de crédito 119
5.8.5.1. Condiciones de crédito 119
5.8.5.2. Periodo de crédito. 120
5.8.6. Establecimiento de una política de crédito 121
5.8.6.1. Descuentos por pronto pago 122
5.8.7. Fijación del crédito 124
CAPITULO VI. CUENTAS POR COBRAR 125
6.1. Definición de cuentas por cobrar 125
6.2. Importancia de las cuentas por cobrar 126
6.3. Objetivo de las cuentas por cobrar 127

6.4. Clasificación de las cuentas por cobrar 128
6.4.1. De acuerdo a su disponibilidad 128
6.4.2. De acuerdo a su origen 129
6.5. Valuación de las cuentas por cobrar 129
6.6. Análisis de las cuentas por cobrar 131
6.6.1. Rotación de cuentas por cobrar 132
6.6.1.1. Plazo Promedio de la cobranza 133
6.6.2. Integración de Saldos 134
6.6.3. Antigüedad de saldos 134
6.7. Costo-Beneficio de las cuentas por cobrar 136
6.7.1. Política de inversión 137
6.7.2. Ventas de Crédito 138
6.7.3. Manejo estacional de las cuentas por cobrar 141
6.8. Determinación del nivel de cuentas por cobrar 142
6.8.1. Inversión de Cuentas por Cobrar 143
6.8.2. Determinación del costo de las cuentas por cobrar 144
6.9. El proceso de las Cuentas por Cobrar 144
6.9.1. Facturación 145
6.9.2. Pago 145
6.9.3. Cuentas Incobrables 145
6.10. Riesgo de Irrecuperabilidad del Crédito Otorgado 147
CAPITULO VII. COBRANZA 148
7.1. Definición de Cobranza 148
7.2. Importancia de la Cobranza 148
7.3. Objetivo de la Cobranza 149
7.4. Clasificación de la Cobranza 150
7.4.1. Cobranza Formal o Administrativa 150
7.4.2. Cobranza Extra Judicial 150
7.4.3. Cobranza Judicial 150
7.5. Políticas de Cobranza 151
7.6. Métodos y Procedimientos de Cobranza 153
CAPITULO VIII. FRAUDE 154

8.1. Definición de Fraude. 154
8.2. Antecedentes del Fraude 155
8.3. Características del Fraude 155
8.4. Elementos del fraude 157
8.4.1. Elementos generales del fraude 157
8.4.2. Elementos del Delito de Fraude 158
8.4.2.1. Conducta 158
8.4.2.1.1. De acción 159
8.4.2.1.2. Comisión por omisión 159
8.4.2.2. Sujetos de la conducta 159
8.4.2.2.1. Activo 159
8.4.2.2.2. Pasivo 159
8.4.2.3. Objetos de la conducta 160
8.4.2.3.1. Material 160
8.4.2.3.2. Jurídico 160
8.4.2.3.3. De la actividad 160
8.4.2.3.4. Del resultado 160
8.4.2.3.5. Ubicuidad 161
8.4.2.4. Tipicidad 161
8.4.2.4.1. Clasificación del tipo penal adecuado al delito de fraude 161
8.4.2.4.1.1. Por su composición 161
8.4.2.4.1.2. Por su ordenación metodológica 161
8.4.2.4.1.3. En función de su autonomía 162
8.4.2.4.1.4. Por su formulación 162
8.4.2.4.1.5. Por el daño 162
8.4.2.5. Antijuridicidad 162
8.4.2.6. Imputabilidad 162
8.5. Marco Legal 163
8.6. Clasificación del Fraude 163
8.6.1. Clasificación dogmática 164
8.6.1.1. Por su gravedad 164
8.6.1.2. Según la conducta de la gente 164

8.6.1.2.1. De acción 164
8.6.1.2.2. De comisión por omisión 164
8.6.1.3. Por el resultado 164
8.6.1.3.1. Material 164
8.6.1.4. Por el daño que causa 165
8.6.1.4.1. De lesión 165
8.6.1.5. Por su duración 165
8.6.1.5.1. Instantáneo 165
8.6.1.6. Por el elemento interno 165
8.6.1.6.1. Dolo 165
8.6.1.7. Por su estructura 166
8.6.1.7.1. Simple 166
8.6.1.8. Por el número de actos 166
8.6.1.8.1. Unisubsistente 166
8.6.1.9. Por el número de sujetos 166
8.6.1.9.1. Unisubjetivo 166
8.6.1.10. Por su forma de persecución 166
8.6.1.10.1. De querella 166
8.6.1.11. En función de su materia feral y común 167
8.6.1.11.1. Federal 167
8.6.1.11.2. Común 167
8.6.2. Clasificación legal 167
8.6.3. Tipos de Fraude 168
8.5.1. Fraude procesal 168
8.5.1.1. El Empleo de Medios Fraudulentos en Procesos Judiciales o Administrativos 171
8.5.1.2. Provocar Error en un Empleado Oficial 172
8.5.2. Fraude informático 174
8.5.2.1. Delito Informático 175
8.5.3. Fraude en los cajeros automáticos 184
8.5.4. Fraude bancario 187
8.5.5. Fraude Electrónico 188
8.5.6. Fraude Financiero 190

8.5.7. Fraude Contable 191
8.5.7.1. Maquillaje al balance 191
8.5.7.2. Evasión fiscal contable 191
8.5.7.3. Violación de normas contables 192
8.5.8. Fraude fiscal 192
CAPITULO IX. FRAUDE FINANCIERO 194
9.1. Definición de Fraude Financiero 194
9.2. Clasificación de fraude financiero 195
9.2.1. Fraude Corporativo 195
9.2.2. Fraude Laboral 196
9.3. Casos de fraude financiero 196
9.4. Formas de medir el Fraude Financiero 197
CAPITULO X. RENTABILIDAD 198
10.1. Definición de Rentabilidad 198
10.2. Características de Rentabilidad 200
10.3. Objetivos de la Rentabilidad 201
10.4. Importancia de la Rentabilidad 201
10.5. Análisis de la rentabilidad 202
10.6. Tipos de Rentabilidad 202
10.6.1. Rentabilidad Económica 202
10.6.1.1. Calculo de la Rentabilidad Financiera 203
10.6.2. Rentabilidad Financiera 205
10.6.2.1. Formula de la Rentabilidad Financiera 206
CAPITULO XI. RENTABILIDAD FINANCIERA 208
11.1. Definición de Rentabilidad Financiera 208
11.2. Antecedentes de Rentabilidad Financiera 209
11.3. Características a considerar sobre la Rentabilidad Financiera 211
11.4. Objetivo de Rentabilidad Financiera 212
11.5. Cálculo de la rentabilidad financiera 213
11.6. Descomposición de la rentabilidad financiera 215
11.6.1. Descomposición de la rentabilidad financiera como producto de factores 215
11.6.1.1. Primera descomposición 216

11.6.1.2. Descomposición segunda 217
11.6.1.3. Descomposición tercera 219
11.6.3.2. Descomposición lineal de la rentabilidad financiera 221
11.8.3.2.1. Relación lineal entre rentabilidad económica y financiera a partir de otras formulaciones de rentabilidad 223
11.8.3.2.2. Factores determinantes de la rentabilidad financiera a partir de la descomposición lineal 224
11.8.3.3. El apalancamiento financiero 225
11.8.3.3.1. Diferencia entre las expresiones de apalancamiento financiero 228
11.8.3.3.2. Limitaciones del modelo 229
11.9. Razones de retorno sobre ingresos 230
11.10. Razones de Retorno sobre la Inversión 234
CAPITULO XII. SOFOL CORPORACIÓN HIPOTECARIA S.A. de C.V. 235
12.1. Definición de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 235
12.2. Antecedentes de Corporación Hipotecaria 235
12.3. Características de Corporación Hipotecaria 236
12.4. Misión de corporación Hipotecaria 236
12.5. Visión de Corporación Hipotecaria 236
12.6. Marco Legal de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 236
12.7. Organigrama de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 237
12.8. Contribución social de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 237
12.9. Ley de Transparencia en Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 239
12.10. Código de Ética de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 239
12.11. Aviso de Privacidad de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 240
12.12. Sucursales de Corporación Hipotecaria S.A de C.V. 244
12.13 Bolsa de trabajo de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 245
12.14. Cultura Organizacional de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 246
12.14.1. Casusas para trabajar con nosotros 246
12.14.2. Nuestros Clientes 247
12.14.3. Atención a Nuestros Clientes 248
12.15. Capital de Trabajo 248
12.16. Créditos que otorga Corporación Hipotecaria 249

12.16.1. Crédito Individual 249
12.16.1.1. Beneficios 250
12.16.2. Crédito Cofinanciamiento 250
12.16.2.1. Beneficios 251
12.16.3. Crédito Apoyo INFONAVIT 251
12.16.3.1. Características 252
12.16.4. Crédito Esta es tu casa 252
12.16.4.1. Beneficios 253
12.16.5. Crédito Puente. 253
CAPITULO XIII. RENTABILIDAD FINANCIERA DE LA SOFOL HIPOTECARIA CORPORACIÓN HIPOTECARIA S.A. DE C.V. 254
13.1. Razones Financieras de la Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 254
13.2. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera a Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 257
13.2.1. Datos para las Razones de Rentabilidad Financiera 257
13.2.2. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera 258
13.2.2.1. Razones de Retorno sobre Ingresos 258
13.2.2.2. Razones de Retorno sobre Inversiones 261
13.2.2.3. Apalancamiento Financiero 262
13.2.3. Graficas de las Razones de Rentabilidad Financiera de Corporación Financiera S.A. de C.V 263
13.3. Propuestas Para Mejorar la Rentabilidad Financiera de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 271
13.3.1. Propuesta para mejor la Otorgación de Crédito por Corporación Hipotecaria S.A. de C.V 272
13.3.2. Propuesta para reducir Fraudes Financieros 273
13.4. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera después de aplicar nuestra propuesta a Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 274
13.4.1. Datos para las Razones de Rentabilidad Financiera después de nuestra Propuesta 274
13.4.2.2. Razones de Retorno sobre las Inversiones 278
13.4.2.3. Razones de Apalancamiento Financiero 279
13.4.3. Graficas de las Razones de Rentabilidad Financiera de Corporación Financiera S.A. de C.V. 280
13.5. Razones de Rentabilidad Financiera antes y después de nuestra propuesta a Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 288

13.5.1. Razones de Rentabilidad Financiera antes y después de nuestra Propuesta 288

13.5.2. Razones de Rentabilidad Financiera Comparativas 289

13.5.2.3. Razones de Retorno sobre las Inversiones de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012..... 295

13.5.2.4. Razones de Retorno sobre las Inversiones de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012..... 296

13.5.2.5. Razones de Apalancamiento Financiero de los trimestres de Enero a Septiembre de 2011. 298

13.5.2.6. Razones de Apalancamiento Financiero de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012..... 299

13.5.3. Graficas Comparativas de las Razones de Rentabilidad Financiera de Corporación Financiera S.A. de C.V. 300

CONCLUSIONES 304

BIBLIOGRAFÍA..... 309

LIBROS 309

PAGINAS WEB..... 311

LEYES..... 317

GLOSARIO DE TÉRMINOS..... 319

ANEXOS……..... 321

Anexo 1. Organigrama de la Banca de México. 321

Anexo 2. Lista de las sofoles actuales en México 322

Anexo 3. Organigrama de la SOFOL Corporación Hipotecaria S.A. de C.V..... 324

Anexo 4. Datos de los Estados Financieros de la SOFOL corporación Hipotecaria S.A. de C.V. 325

Anexo 5. Datos de los Estados Financieros de la SOFOL corporación Hipotecaria S.A. de C.V.....326

ÍNDICE DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

AF	Apalancamiento financiero
AM	Amplitud modulada.
AMEFE	Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas
AP	Acciones ponderadas
Atm	Activo total a su estado medio
BANAMEX	Banco Nacional de México S.A. de C.V.
BANSEFI	Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros.
BMV	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.
BNDI	Beneficio neto después de impuestos.
CAT	Costo Anual Total.
CC	Capital contable
CNPDUSF	Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
CCo	Capital Contribuido

CEMEFI	Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI).
CICC	Costo de la inversión en cuentas por cobrar
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda.
CONFINAVIT	Crédito Hipotecario con Financiamiento del INFONAVIT.
CP	Código Penal
.	
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos
CURP	Clave única de Registro de Población.
CVA	Costo de venta anual
DIC	Días promedio en cuentas por cobrar
DOF	Diario Oficial de la Federación.
FM	Frecuencia modulada.
FNV	Fondo Nacional de la Vivienda.
FOBAPROA	Fondo Bancario de Protección al Ahorro.
FOFBV	Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado.
FP	Fondos propios
FPm	Fondos propios
FPP	Fondo de Protección de Pagos.
FSV	Fondo de la Subcuenta de la Vivienda.
HSBC	Hong Kong and Shanghai Banking Corporation.
IBM	International Business Machines
ICC	Inversión en cuentas por cobrar
IETU	Impuesto Empresarial a Tasa Única.
IMOR	Índice de Morosidad.
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
IPAB	Protección del Ahorro Bancario.
ISR	Impuesto Sobre la Renta.
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

LFRASP	Ley Federal de Responsabilidad Administrativas de los Servicios Públicos.
LFT	Ley Federal del Trabajo.
LIC	Ley de Instituciones de Crédito.
LISSSTE	Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
NAFIN	National Financiera.
NSS	Número de Seguridad Social.
PGR	Procuraduría General de la Republica.
PPC	Plazo promedio de cobro
PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas.
RAIT	Resultado antes de interés e impuestos, o, en su caso resultado ordinario más gastos
RAT	Resultado antes de impuestos
RCC	Rotación de Cuentas por Cobrar.
RFC	Registro Federal del Contribuyente.
RN	Resultado neto

RNV	Registro Nacional de Valores.
RNVI	Registro Nacional de Valores e Intermediarios.
ROA	Return on Assets
ROE	Return on Equity.
ROI	Return on Investment.
RPP	Registro Público de la Propiedad.
RUV	Registro Único de Vivienda.
S.N.C.	Sociedad de Nombre Colectivo.
SAR	Specific Absorption Rate.
SFV	Subsidio Federal para Vivienda.
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal.
SMMGVDF	Salario Mínimo Mensual General Vigente en el Distrito Federal.
SMMVDF	Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal.
SOFOL	Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
SOFOLES	Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

SOFOMES	Sociedades de Financieras de Objeto Múltiple.
SPCC	Saldo promedio de cuentas por cobrar.
SSV	Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
TIR	Tasa Interna de Rentabilidad.
TLCAN	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
UA	Utilidad atribuible.
V	Ventas Netas.
VAN	Valor Presente Neto
VIP	Very Important Person.
VNC	Ventas netas a crédito.
IF	Tasas de financiamiento.
VNPAc	Ventas netas periodo actual.
VNPAn	Ventas netas periodo anterior.
VNT	Ventas totales netas.
VPN	Net Present Value.

VSMD	Veces Salario Mínimo Diario.
VSMDVDF	Veces Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito Federal.

RESUMEN

El presente trabajo es el resultado de una intensa investigación documental con alcance descriptivo sobre qué medidas tomar para que la SOFOL Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. Incremente su rentabilidad financiera mediante una correcta otorgación e investigación de créditos, así como reducción de su fraude financiero.

INTRODUCCIÓN

En cualquier negocio que un ciudadano dese poseer, se busca obtener un rendimiento sobre la inversión realizada en ese negocio, muchas veces no obtenemos esa utilidad otras veces la llegamos a obtener y la perdimos.

Esto se puede llegar a manifestar por que adoptamos malos manejos en nuestro negocio, no operamos de la manera adecuada, en ocasiones tenemos ineficiencias o fugas en nuestra mercancía, recursos o bienes, así como malos empleados que actúan de mala fe, gastos administrativos y generales excesivos, otorgación de créditos considerables, de difícil recuperabilidad en nuestra cobranza y alteraciones en nuestra información financiera.

Todo esto tiene repercusión para que nuestro negocio sea rentable debemos establecer mayor control en nuestras áreas y sobre todo en nuestras finanzas.

Esto fue el motivo para realizar la presente investigación orientada al mejoramiento de la Rentabilidad financiera en la SOFOL Hipotecaria "Corporación Hipotecaria S.A. de C.V." Mediante la implementación de un mejoramiento a la otorgación de créditos hipotecarios y reducción de fraudes financieros para llegar a obtener una utilidad ya que esta entidad nos muestra deficiencias en sus ganancias la cual se encuentra estructurada de la siguiente manera:

Capítulo I.- Fundamentos de la investigación: es el que describe la situación problemática, así como la pregunta, el objetico y la hipótesis de la investigación, además de presentar la justificación de alcances y limitaciones de la investigación.

Capítulo II.- Entidades Financieras relacionadas con la Vivienda.- Este capítulo se encuentran las empresas por medio de las cuales se adquiere una vivienda mediante un crédito hipotecario así como sus antecedentes, estructura y requisitos.

Capítulo III.- SOFOLES.- Este capítulo contiene lo que es una SOFOL sus antecedentes, características y tipo de SOFOLES.

Capítulo IV.- SOFOLES Hipotecarias.- En este capítulo se nos explica lo que es una Sotol Hipotecaria, antecedentes históricos, de qué manera obtiene sus recursos y los tipos de créditos que maneja.

Capitulo V.- Crédito.- Este capítulo contiene de manera explícita el concepto de crédito, características, la importancia del crédito y sus políticas.

Capítulo VI.- Cuentas por cobrar.- Este capítulo contiene el concepto de la cobranza, los objetivos de las cuentas por cobrar, su clasificación de las cuentas por cobrar ya sea de acuerdo a su disponibilidad y de acuerdo a su origen y sin dejar mencionar el costo beneficio al obtener cuentas por cobrar.

Capítulo VII.- Cobranza.- Este capítulo nos da a conocer el concepto de cobranza, su importancia dentro de las entidades que otorgan crédito, la clasificación de la cobranza, así como también las políticas para una buena cobranza y los métodos y procedimientos de cobro.

Capítulo VIII.- Fraude.- Este capítulo nos muestra el concepto de fraude, características, importancia, antecedentes del fraude así como cuales son los tipos de fraude y sus conceptos.

Capitulo IX.- Fraude Financiero.- En este capítulo se nos explica el concepto de fraude financiero, características, clasificación del Fraude Financiero y su manera de evitarlo.

Capitulo X.- Rentabilidad.- En este capítulo contiene concepto de rentabilidad, antecedente, característico e importancia de la rentabilidad su fórmula para obtener la rentabilidad y tipos de rentabilidad que existen.

Capitulo XI.- Rentabilidad Financiera.- En este capítulo contiene el concepto de rentabilidad financiera, antecedentes, características y objetivo de la Rentabilidad Financiera así como su cálculo y descomposición de su formula.

Capitulo XII.- SOFOL Hipotecaria Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.- Este capítulo en este capítulo contiene todo lo relacionado con Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. sus antecedentes, características, visión, misión, códigos de ética tipos de créditos que manejan, sucursales y plazos que maneja para liquidar el crédito.

Capitulo XIII.- Rentabilidad Financiera de la SOFOL Hipotecaria Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.- En este capítulo se hace la aplicación de las razones financieras de acuerdo a los datos otorgados por dicha institución, mostrando el tipo de Razones de Rentabilidad a utiliza, aplicación de las mismas y representadas en graficas todo esto de los periodos de Enero a Marzo de 2011, Abril a Junio de 2011 y de Julio a Septiembre de 2011.

En la parte final de este trabajo de investigación se encuentran enlistadas las conclusiones se inserta las bibliografías de consulta, glosario de términos y anexos.

CAPITULO I. FUNDAMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción de la situación problemática.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) son sociedades anónimas especializadas en el otorgamiento de créditos las cuales no cuentan con la difusión necesaria porque de acuerdo a un estudio preliminar se puede apreciar que el 95% por ciento de los usuarios en la ciudad de Morelia Michoacán, no conocen lo que es una sociedad de objeto limitado (SOFOL) en sus beneficios.[1]

Dichas sociedades no cuentan con la suficiente regulación , sus obligaciones fiscales son mínimas para una sociedad de régimen general de la ley de impuesto sobre la renta en la ley del Impuesto al valor Agregado no son mencionadas, y para la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) no presentan mayor complicación.[2]

Cuentan con una gran rama en líneas de crédito como son el crédito automotriz, al consumo, agroindustriales, Microcréditos, pymes, bienes de capital, transporte y la primordial que es la línea de crédito hipotecaria.

En todas sus líneas de crédito otorgan montos considerables ya sea en moneda nacional o extranjera, como es el 70% al 100% del valor del pedido para las micro y pequeñas empresas, 85% de inversiones en activo fijo, 100% del crédito automotriz y el 100% del valor del bien inmueble; todo esto sin muchas garantías de pago y con

[1] BANXICO. SOFOLES Y SOFOMES. Consultado el 17 de Enero de 2011. http://www.banxico.gob.mx/

[2] CONDUSEF. Requisitos para tramitar crédito. Consultado el 31 de enero de 2012. htpp//www.condusef.gob.mx.

pocos requisitos para solicitar el crédito, de acuerdo a una investigación realizada a diversas sociedades de objeto limitado con existencia en nuestro país. Cobrando una tasa de interés y un Costo Anual Total (CAT) más bajo que la institución bancaria registrada en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en comparación con estas instituciones las SOFOLES cobran un CAT de 2% menos que los bancos y la tasa de interés menor en comparación es un 2.45% menos. [3]

Las carteras vencidas de estas sociedades las han obligado a optar por otros caminos como fusionarse, venderse o transformarse en bancos especializados, al cierre de marzo de 2011 sus utilidades sumaban 18,000 millones de pesos, contra los 498 millones que reportaron en 2008, mientras el Índice de Morosidad (IMOR) se duplico y hasta la fecha se ubica en un 7%, estas sociedades enfrentan varios retos como es el deterioro de su cartera, escasez y crisis económica. Datos estadísticos de la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMEFE) a marzo de 2011, su cartera vencida suma 21 millones de pesos y el capital contable por 44 millones de pesos, se detalla que el segmento hipotecario de acuerdo a estos datos se ubica en el 12%, el automotriz con 2.62%; el micro empresarial con 1%, y micro finanzas con el 5% en cartera vencida y a junio de 2010 reportaban una cartera del 20% y sus utilidades desplomadas hasta un 95% en este problema se acusa a la sociedad hipotecaria federal (surgió en 2001 precisamente para reforzar el financiamiento a la industria de la vivienda) por otorgarles recursos considerables a las SOFOLES y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) porque a pesar de que esta institución llego a prestar más de 80 mil millones de pesos se tuvieron que destinar recursos públicos por 60 mil millones de pesos supuestamente para darles liquidez .[4]

[3] BANXICO. SOFOLES Y SOFOMES. Consultado el 17 de Mayo de 2011. http://www.banxico.gob.mx/

[4] Edgar Ramírez. Sofoles esquilman a familias pobres. Consultado el 11 de Junio de 2012. http://www.Contralinea.com.mx

Y como lo menciono en el párrafo anterior, supuestamente para darles liquidez, porque nos encontramos que estas sociedades figuran ya como un nuevo Fondo bancario de protección al ahorro (FOBAPROA) porque se les aplican recursos federales para solventarlas y las SOFOLES cada vez tienen menor liquidez y se muestran diversos fraudes como por ejemplo el fraude entre SOFOLES, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y trabajadores públicos donde la secretaria de la función pública denuncia una red de corrupción en el otorgamiento de créditos en el FOVISSSTE, donde son principalmente responsables las SOFOLES donde fungían como intermediarias en la tramitación de los créditos y el FOVISSSTE, de acuerdo con la función pública entre Enero y Octubre de 2008 se entregaron 1mil 180 créditos hipotecarios de forma irregular pues la gestión de los tramites se hizo a partir de documentos falsos y constancia de ingresos y recibos de nóminas alterados, supuestamente fueron los trabajadores de las sofoles quienes realizaron estas alteraciones en este fraude se menciona la Institución Financiera ING hipotecaria, que fue la encargada de realizar los trámites ante el FOVISSSTE y alterar la documentación, pero fue hasta 2009 cuando los trabajadores y la secretaria de función pública se dieron cuenta ya que los trabajadores reclamaron porque se les descontaba el 50% de su salario cuando lo estipulado por la ley es el 30% y empezaron a reclamar de ahí se empezaron a promover las investigaciones para ver de dónde provenía dicho fraude, pero el FOVISSSTE a interpuestos ante la Procuraduría General de la República (PGR) más de 39 demandas para responsabilizar a las sofoles incluso una de ellas que es Condesa Financiera SA de CV, su domicilio fiscal que reporto no existía tenía más de 15 años que no existía dicha SOFOL en ese domicilio y así fue aprobada para otorgar créditos por parte del FOVISSSTE y recibir recursos públicos, la diputada Castillos Juárez acusa de que dichos créditos hay un contubernio y una simulación entre las autoridades y las sofoles, claro tenemos el caso de los hijos de Martha Sahagún de Manuel y Jorge Bribiesca obtuvieron la cartera del Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB), créditos de SOFOLES con recursos federales utilizando su tráfico de

influencias donde los funcionarios del IPAB y de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) incurrieron en violaciones al art. 8 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servicios Públicos (LFRASP) en la fracción XII donde nos establece que ningún funcionario público podrá participar, aceptar o recibir durante su periodo dinero, bien mueble, inmueble mediante enajenación en un precio notarialmente inferior al que tenga en el mercado ordinario, donaciones o servicios, en virtud de esto los Bribiesca no podían participar en la subasta del IPAB ni obtener créditos del gobierno federal por su parentesco con el presidente del a Republica, cabe señalar también que su socio Gil Díaz tenía bajo su tutela todas las instituciones de gobierno federal que facilitaron estas operaciones: el IPAB, Nacional Financiera (NAFIN),SHF y Hong Kong and Shanghai Banking Corporation (HSBC), también asesoraba a Fénix Administradora de Activos que fue finalmente la que le adjudico la cartera de los Bribiesca en medio de la cuestionada subasta fue adquirido de manera ilegal el predio el calvario en Celaya, Guanajuato con una extensión de 42 mil 814 metros cuadrados y pagado por Jorge Alberto Bribiesca Sahagún en un millón 303 mil 686 pesos cuando el valor a aproximado es de 11 millones 392 mil pesos y otorgándole un crédito por Operaciones Hipotecarias de México por 4 millones 874 mil pesos, para la construcción de 122 viviendas obteniendo una ganancia por 10 millones 500 mil, dicha SOFOL ya mencionada otorgo segundo crédito por 90 millones 781 mil pesos, para la construcción de 501 viviendas en el Fraccionamiento las Brisas del Carmen 1 y 2 etapa en Celaya, Guanajuato, además Hipotecaria Vértice participo como única SOFOL para otorgar los créditos por medio del FOVISSSTE, aun así los Bribiesca pidieron un tercer crédito de a Operaciones Hipotecarias de México por 33 millones 793 mil pesos para la construcción de 93 viviendas Residencial Milenea en Celaya, Guanajuato.[5] Todos estos fraccionamientos fueron construidos en el predio el calvario, y ninguno de estos créditos obtenidos fueron pagados los diputados estima un daño a aproximado de

[5] Ana Lilia Pérez. Los negocios Fénix Bribiesca.Consultado el 12 de marzo de 2012.http://www. Contralinea.com.

334 millones de pesos en estas operaciones ilícitas siendo un desfalco para la economía del país mediante fraudes. [6]

1.2. Pregunta de Investigación

¿Cómo impacta la Rentabilidad Financiera de la SOFOL Hipotecaria "Corporación Hipotecaria S.A. de C.V." a través del mejoramiento de su sistema de otorgación de Créditos y la Disminución de sus Fraudes Financieros?

1.3. Objetivos de la investigación

Conocer el impacto en la Rentabilidad Financiera de la SOFOL Hipotecaria "Corporación Hipotecaria S.A. de C.V." a través del mejoramiento de su sistema de otorgación de Créditos y la Disminución de sus Fraudes Financieros

1.4. Justificación

La presente investigación se justifica por:

- Las SOFOLES son instituciones que funcionan con recurso federal las cuales están en quiebra con probabilidades a ser cerradas.

[6]Anónimo. Las Sofoles, el otro Fobaproa. Consultado el 4 de abril del 2012.http://www,indigonomics.com.

- Hacer llegar la información necesaria a la población en general con la finalidad de que tengan el conocimiento delo que es una SOFOL y los beneficios que pueden otorgar.

- Buscar la manera de que las SOFOLES sean unas entidades rentables.

- Hacer una aportación a mi facultad, de una fuente de información más completa, para consulta de los alumnos de la misma.

- obtener el título de licenciada en contaduría.

1.5. Tipo de investigación

Se desarrollara una investigación de enfoque cuantitativo con alcance descriptivo.

1.6. Hipótesis de la investigación

La Rentabilidad Financiera de la SOFOL Hipotecaria "Corporación Hipotecaria S.A. de C.V." incrementa al mejorar su sistema de otorgación de Créditos y disminuye sus Fraudes Financieros.

1.7. Identificación de variables

1.7.1. Variable dependiente

Rentabilidad Financiera.

1.7.2. Variables independientes

Sistema de otorgación de créditos y los fraudes financieros.

1.8. Instrumentos

1.8.1 Instrumentos cuantitativos

Los instrumentos cualitativos que se utilizaron para consultar en la elaboración de nuestro tema fueron libros, artículos de revistas, tesis y páginas web, anuarios, estadísticas, graficas, etcétera, referentes al objeto de estudio, las SOFOLES Hipotecarias.

1.8.2. Instrumentos cualitativos

Los instrumentos cualitativos que se utilizaron para consulta y elaboración de este tema fueron las entrevistas.

1.9. Universo y muestra de estudio

1.9.1. Universo de estudio

Sociedades Financieras de Objeto Financiero Limitado Hipotecarias de México.

1.9.1. Muestra de Estudio

La SOFOL Corporación Hipotecaria SA de CV.

1.10. Alcances y limitantes de la investigación

Al investigar a las SOFOLES Hipotecarias para la elaboración de mi tema, me encontré varias limitaciones como fueron, falta de información, de libros, dificultad al acceso de información, escases de SOFOLES en el estado de Michoacán, falta de artículos de revistas, falta de información de la aplicación de los recursos otorgados por el gobierno federal, poca disponibilidad de información por el gobierno federal y estatal, acceso limitado con respecto a las SOFOLES en las bibliotecas públicas y librerías, son entidades que van a desaparecer, son empresas creadas desde hace más de una década y privacidad absoluta de los estados financieros.

Por la escases de información, de libros, dificultad al acceso de información, escases de SOFOLES en el estado de Michoacán, falta de artículos de revistas, por ser entidades creadas por gobierno federal ,sin información de la aplicación de los recursos otorgados por el gobierno federal, poca disponibilidad de información por el gobierno federal y estatal el acceso limitado con respecto a las SOFOLES en las

bibliotecas públicas y librerías por ser entidades que van a desaparecer y estar creadas desde hace más de una década, la investigación realizada para mi tesis no cuenta con una información precisa, amplia y conceptos mas definidos .

CAPITULO II. ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO RELACIONADAS CON LA VIVIENDA EN MÉXICO

2.1. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

2.1.1. Antecedentes de SHF

El 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) , en la que se establece que la citada Sociedad tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de SHF, el 26 de febrero de 2002, fecha de la primera sesión del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., dicha institución de banca de desarrollo sustituyó, como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, al Banco de México.

Desde entonces, SFC, Sociedad de Nombre Colectivo. (S. N. C.) ha puesto en marcha una importante gama de programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más mexicanos y mexicanas, que tradicionalmente no han podido acceder al crédito hipotecario por distintos factores como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan hacer realidad el sueño de tener casa propia.

2.1.2. Definición de SHF

SHF, es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en 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.

2.1.3. Características de SHF

Su característica son emplear programas de crédito, ahorro y garantías de SHF 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 están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado.

2.1.4. Objetivos de SHF

Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

2.1.5. Importancia de SHF

Los programas de SHF 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.

2.1.6. Requisitos para tramitar créditos en la SHF

Los requisitos varían entre los distintos Intermediarios Financieros, sin embargo existen varios requisitos comunes a todos, como por ejemplo:

- Comprobante de ingresos.
- Documentos oficiales de identificación.
- Antigüedad en el empleo.
- Clave única de registro de población.
- Requisito de edad.
- Solicitud de crédito.
- Comprobantes de domicilio.
- Estudio de viabilidad y buró de crédito.
- Estudio socioeconómico

2.1.7. Programas otorgados por SHF

Sociedad Hipotecaria Federal es un Banco de Desarrollo de segundo piso. Esto significa que no atendemos directamente al público (constructores y promotores de vivienda nueva o usada, o solicitantes de crédito), por lo que nos apoyamos en Intermediarios Financieros como Sofoles y Sofomes hipotecarias y Bancos, entre otros intermediarios, para hacer llegar nuestros recursos financieros a la población que requiere una solución de vivienda y de esta manera atender los problemas de rezago habitacional del país. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

2.2. Instituto del fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT)

2.2.1. Antecedentes del INFONAVIT

La creación del INFONAVIT es resultado de la evolución histórica que establece el derecho de los trabajadores a adquirir una vivienda digna que se remonta a los postulados básicos que recogiera el Constituyente de Querétaro en 1917 y que dan sus frutos el 5 de febrero cuando se promulga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se aprobó por unanimidad el Artículo 123, Fracción XII, Apartado A, donde se estableció la obligación de los patrones de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, obligación que no se hizo efectiva sino hasta 1971, después de más de 53 años de lucha por ese derecho.

El 1° de mayo de 1971 las grandes centrales obreras demandaban ante el Ejecutivo Federal buscar vías para resolver los principales problemas nacionales. Días después se integra la Comisión Nacional Tripartita a cuya quinta Subcomisión se le encomienda el estudio del problema de la vivienda. El resultado de los trabajos de los representantes de los tres sectores de esa Subcomisión propusieron reformas a la Fracción XII del Artículo 123 y la Ley Federal del Trabajo (LFT), así como la expedición de una ley para la creación de un organismo tripartita que sería el encargado de manejar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (FNV).

El Ejecutivo Federal presentó las iniciativas de reformas a la Constitución y a la LFT de 1970; para el 14 de febrero de 1972 se publican en el Diario Oficial estas reformas propuestas por la Subcomisión de Vivienda; el 21 de abril, luego de ser aprobada, se promulga la Ley del INFONAVIT donde se establece que las aportaciones que el patrón haga a favor de sus trabajadores le dan derecho a obtener un crédito para vivienda o a la devolución periódica del fondo que se constituya, denominado de ahorro. El 24 de abril se publican en el Diario Oficial las reformas a la Ley Federal del Trabajo. La Asamblea Constitutiva del INFONAVIT se celebró el 1° de mayo de ese mismo año.[7]

[7] Anónimo. Sociedad Hipotecaria Federal. 23 de Junio de 2012. http://www.shf.gob.mx./

2.2.2. Definición del INFONAVIT

El INFONAVIT es una institución mexicana organismo tripartita, donde la representación de los trabajadores participa activamente con los Órganos de Gobierno, siendo esta Dirección, de acuerdo al Artículo 24 de la Ley del INFONAVIT, el conducto que procura facilitar la comunicación y enlace con las diversas instancias administrativas del Instituto. En ese sentido se le han fijado en el Estatuto Orgánico, las siguientes atribuciones y funciones:

- Coordinar y recopilar las opciones, sugerencias, políticas y criterios del Sector de los Trabajadores así como propiciar un enlace adecuado con el Instituto.

- Ser un órgano de enlace a solicitud de las organizaciones respectivas con la Dirección General, teniendo una participación relevante en las reuniones de trabajo en materia de vivienda, y

- En general, todos aquellos asuntos necesarios y relativos para el debido cumplimiento de los objetivos del Instituto para los que fue creado, relacionadas a su competencia.

2.2.3. Características del INFONAVIT

Las características del INFONAVIT son las siguientes:

- Fomentar e incrementar la cultura de pago.
- El cumplimiento permite a los trabajadores formar un patrimonio.
- Incentivar a las empresas con productos y/o servicios exclusivos; capacitación a su personal y otros.
- Incrementar la lealtad de los trabajadores hacia sus empresas.
- Obtener una calificación positiva con el Buró de Crédito
- Formar parte del grupo de patrocinadores que apoyan el cumplimiento de las empresas ofreciendo sus productos y servicios a precios exclusivos
- Establecer alianzas con otras Empresas de 10 a través de una red Empresarial

2.2.4. Objetivos del INFONAVIT

Los objetivos del INFONAVIT son los siguientes:

- Facilitar el acceso de los trabajadores a un crédito oportuno.
- Promover ampliamente la vivienda económica en beneficio de los trabajadores de más bajos ingresos.
- Gestionar la posibilidad de que el trabajador pueda obtener un segundo crédito.
- Dar a conocer las condiciones crediticias de las opciones de crédito de la diversas instituciones que operan la modalidad de Cofinanciamiento.
- Informar al medio sindical la operación del programa de propineros.
- Dar a conocer el Seguro de Protección de Pagos.
- Informar sobre la oferta de vivienda que garantiza las mejores condiciones del mercado.
- Promover la construcción en terreno propio, como garantía de participación de los trabajadores para acceder a un crédito seguro.
- Difundir el Convenio del Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros. (BANSEFI), para promover el ahorro para la compra de terrenos por parte de los trabajadores.
- Hacer valer el Seguro de Calidad de la Vivienda.

- Retiro del Fondo de la Subcuenta de Vivienda (FSV).
- Trámites y gestiones para acceder al recurso de inconformidad.
- Alternativas sobre la regularización de la cartera vencida
- Fortalecer a la Dirección Sectorial de los Trabajadores como instancia y enlace entre el INFONAVIT y las organizaciones sindicales.

2.2.5. Marco Legal del INFONAVIT

El INFONAVIT está regulado por su propia les que es la ley de instituto del fondo nacional para la vivienda.

2.2.6. Visión del INFONAVIT

Hacer realidad el sueño fundacional de que los trabajadores, sobre todo los de menores ingresos, satisfagan sus necesidades de vivienda y retiro pudiendo adquirir, en etapas sucesivas de su vida, la casa que mejor convenga a sus intereses y posibilidades.

Consolidar al INFONAVIT como una institución autónoma y tripartita, sólida, creativa y forjadora del desarrollo de México, fiel a su profunda vocación social que constituye la razón esencial de su origen y permanencia y que sea reconocida como ejemplo mundial de solvencia financiera, transparencia y calidad de servicio.

Establecer una comunidad a través de una red de alianzas en la que cuidemos los intereses irrenunciables de los diferentes grupos que la conformamos: trabajadores, empleadores, derechohabientes, acreditados, proveedores, empleados y otros agentes estratégicos, sembrando la geografía mexicana de ciudades más humanas.

2.2.7. Misión del INFONAVIT

Contribuir a que los trabajadores vivan mejor al cumplir con la doble responsabilidad social que nos ha sido encomendada:

Poner a su alcance productos de crédito para que puedan adquirir, con plena libertad y transparencia, la vivienda que más convenga a sus intereses en cuanto a precio, calidad y ubicación; y así constituir un patrimonio familiar.

Otorgar rendimientos competitivos para que cuenten con una pensión suficiente para su retiro mediante la administración eficiente de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Contribuir con una representación sindical ante los Órganos de Gobierno y ante los Órganos Colegiados del Instituto, procurando la asistencia y la orientación social que permita impulsar los planteamientos del Sector, en cumplimiento de sus facultades ante éste Órgano Tripartito.

2.2.8. Importancia del INFONAVIT

La importancia del INFONAVIT es que por medio de este instituto mexicano los trabajadores pueden tener acceso a la adquisición de una vivienda digna por la aportación tripartita: el trabajador, el instituto y el gobierno.[8]

2.2.9. Tipos de Créditos que otorga el INFONAVIT a los derechohabientes

2.2.9.1. Renueva tu Hogar

Es un crédito en pesos que se tramita a través del INFONAVIT y que otorga una entidad financiera, con garantía del Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
El monto va de los 4 mil a los 45 mil 97 pesos, dependiendo de tu salario, plazo y el ahorro en tu Subcuenta de Vivienda.

Podrás elegir el plazo de pago de 12, 18, 24 ó 30 meses.

La tasa de interés será del 18% anual en pesos, y aplicará sobre el saldo insoluto del crédito.

La cantidad mensual a pagar dependerá del plazo que elijas. En ningún caso será mayor al 20% del salario que tengas en el momento de obtener el crédito.

Una vez que hayas obtenido tu crédito, las siguientes aportaciones a tu Subcuenta de Vivienda se aplicarán al capital para reducir el plazo de pago; o bien, completarán

[8] INFONAVIT. ¿Quiénes somos? consultado el 30 de enero de 2012. http://portal.infonavit.org.mx/

la cantidad a pagar cuando el descuento en nómina que realiza tu empresa-el patrón- no alcance para cubrir la totalidad de la mensualidad.

En caso de que termine tu relación laboral y no cuentes con recursos económicos, tu crédito se liquidará con el ahorro que tengas en tu Subcuenta de Vivienda.

Este crédito lo podrás utilizar para mejorar la vivienda que habitas. Una vez que termines de pagar tu crédito Renueva tu hogar, podrás solicitar tu crédito INFONAVIT, Crédito Hipotecario con Financiamiento del INFONAVIT (COFINAVIT) o Apoyo INFONAVIT.

Si ya ejerciste tu crédito INFONAVIT, sólo deberás tenerlo liquidado para que puedas solicitar tu crédito Renueva tu hogar.

2.2.9.1.1. Requisitos Renueva tu hogar

Los requisitos que se necesitan para la otorgación del crédito renueva tu hogar son los siguientes:

- Ser derechohabiente del INFONAVIT.
- Cumplir con la puntuación mínima requerida de 116 puntos.
- No tener un crédito vigente con el INFONAVIT.

2.2.9.2. Crédito para Vivienda

Es la cantidad que te otorga el INFONAVIT como crédito y se le suma el saldo de tu subcuenta de vivienda, para que cuentes con mayor monto.
Utilizas el saldo de tu subcuenta de vivienda.

Tus aportaciones patronales subsecuentes te ayudan a amortizar tu crédito.
Puedes tramitar un crédito conyugal para aumentar el monto, sumando el crédito de tu cónyuge.

- Contarás con un seguro de vida y un fondo de protección de pagos.
- La vivienda tendrá un seguro contra daños.
- El valor de tu vivienda no tiene límite, si eliges utilizar tu crédito INFONAVIT

2.2.9.2.1 Requisitos para Vivienda

Los requisitos para necesarios para el crédito vivienda:

- Ser derechohabiente del INFONAVIT, con relación laboral vigente.
- Cumplir con la puntuación mínima requerida de 116 puntos.
- No haber tenido un crédito del INFONAVIT.
- Participar en el taller de orientación Saber para decidir. La constancia tiene vigencia de un año y es gratuita.

- Presentar solicitud de crédito con los datos requeridos, incluyendo los números telefónicos de dos familiares o amigos que te conozcan.

- Si decides comprar una vivienda nueva o usada, el valor máximo de ésta en cualquier parte de la república mexicana no debe rebasar de $663,191.20 (350 Veces Salario Mínimo (VSM)).

2.2.9.3. Crédito INFONAVIT-FOVISSSTE.

Es el crédito conyugal donde se juntan los dos créditos otorgados del INFONAVIT y del FOVISSSTE.

- La cantidad que otorga el INFONAVIT como crédito, más el saldo de tu subcuenta de vivienda, sumados al crédito FOVISSSTE de tu cónyuge, para adquirir una vivienda de mayor valor.

- Utilizas el saldo de tu subcuenta de vivienda.

- Tus aportaciones patronales subsecuentes te ayudan amortizar tu crédito.

- Cuentas con seguro de vida y fondo de protección de pagos.

- La vivienda tendrá un seguro contra daños.

- No se requiere entrar a sorteo.

- Autorización inmediata de las solicitudes de crédito.

2.2.9.3.1. Requisitos del crédito del INFONAVIT-FOVISSSTE

Los requisitos para la otorgación del crédito INFONAVIT – FOVISSSTE son los siguientes:

- Cumplir con los criterios de elegibilidad del organismo de vivienda al que cotiza y solicitar el crédito.

- Ser derechohabiente del INFONAVIT y tu cónyuge del FOVISSSTE, ambos con relación laboral vigente.

- Los derechohabientes deberán estar casados entre sí, independientemente del régimen matrimonial.

- Aplica sólo para adquisición de vivienda nueva o usada sin límite en el valor, en cualquier ciudad del país.

2.2.9.4 Crédito INFONAVIT Total

El Instituto te brinda dos variantes de crédito más: INFONAVIT Total e INFONAVIT Total AG, aprovechando tu máxima capacidad crediticia, integrando el crédito del INFONAVIT, el SSV (Saldo de la Subcuenta de Vivienda) y el crédito de una entidad financiera

Conoce en forma detallada las características, beneficios y requisitos de cada una de ellas y utiliza el que se adapte de acuerdo a tus ingresos.

- Realizas el trámite ante el INFONAVIT únicamente, sin tener que acudir a la entidad financiera.
- Pagas tu crédito a través de descuento en nómina.
- Obtienes las mismas condiciones en gastos de apertura, tasa de interés y plazo de un crédito tradicional del INFONAVIT.
- Obtienes un monto máximo de crédito de hasta $577,923.76 (305 Veces Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito Federal (VSMDVDF*)) y el monto del crédito a otorgar no será mayor al 95% del valor de la operación.
- Utilizas el total del SSV para el pago parcial del inmueble.
- Tus aportaciones patronales subsecuentes te ayudan a amortizar el crédito INFONAVIT Total.
- Cuentas con seguro de vida y FPP (Fondo de Protección de Pagos).

- La vivienda tendrá un seguro contra daños.

- La administración del crédito correrá a cargo del INFONAVIT, recibiendo los beneficios que aplican para toda su cartera de créditos.

- Puedes recibir los servicios y productos bancarios que ofrece la Institución financiera.

- Si mantienes los pagos de tu crédito al corriente, obtienes beneficios que te ofrece el Club Recompensas MI INFONAVIT.

- Vivienda de cualquier valor.

2.2.9.4.1. Requisitos Crédito INFONAVIT total

Los requisitos para la otorgación del crédito INFONAVIT total son los siguientes:

- Tener ingresos menores a $20,843.15 (menor a 11 Veces Salario Mínimo Diario (VSMD)).

- Cumplir con la puntuación mínima requerida de 116 puntos al momento de la precalificación.

- Tener entre 18 años y 64 años, 11 meses de edad.

- No haber tenido un crédito del INFONAVIT.

- Participar en el taller de orientación Saber para decidir. La constancia tiene vigencia de un año y es gratuita.

- Presentar solicitud de crédito con los datos requeridos, incluyendo los números telefónicos de dos familiares o amigos que te conozcan.

- Sólo para crédito individual.

- Sólo para adquisición de vivienda nueva o usada.

2.2.9.5. Subsidio Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

El Subsidio de CONAVI, es la posibilidad que tienen los derechohabientes para adquirir una vivienda con los recursos de un crédito que te puede otorgar el INFONAVIT, más el ahorro que tienes en tu Saldo de la Subcuenta de la Vivienda (SSV) sumándole los recursos del subsidio federal al que tienes derecho.

Con tu crédito más tu subsidio puedes:

- Comprar una casa nueva o usada.

- Utilizar el dinero que tienes como ahorro en tu SSV.

- Juntar tu sueldo con el de tu cónyuge.

- Con tu crédito INFONAVIT cuentas con seguros de:

- Daños, en caso de siniestros o daños naturales, seguro contra daños para tu vivienda.

- Protección de pagos, en caso de perder tu empleo de manera involuntaria.

2.2.9.5.2. Requisitos del crédito CONAVI

Los requisitos para la otorgación del crédito CONAVI son los siguientes:

- Ser derechohabiente del INFONAVIT con relación laboral vigente.
- Cumplir con la puntuación mínima requerida.
- No haber tenido un crédito del INFONAVIT
- Recuerda: Al inscribir tu crédito las referencias proporcionadas serán validadas: si son incorrectas, no podrás continuar con el trámite.
- Calificar positivamente en el sistema CONAVI.
- Dar un ahorro de $9,474.16 (5 VSMDVDF) (la cantidad que tengas ahorrada en tu subcuenta de vivienda puede considerarse como parte de esta aportación).
- No haber recibido ayuda del gobierno federal para adquirir, construir, ampliar reparar o mejorar una vivienda.
- Que el valor de la vivienda esté dentro de los criterios establecidos para ello, de acuerdo al tipo, horizontal o vertical, y si se trata de vivienda nueva o usada. (Consulta las tablas de montos para valor de vivienda y subsidio)

2.2.9.6. Créditos de Casa y Computadora

El programa Casa y Computadora acerca a los derechohabientes la posibilidad de obtener su crédito INFONAVIT para adquirir vivienda nueva a través de un desarrollador, y al mismo tiempo beneficiarse adquiriendo una computadora portátil tipo Notebook. Casa y Computadora busca apoyar hasta 10,000 derechohabientes durante 2011 y 2012.

El costo del equipo de cómputo es de hasta $3,500.00, de los cuales el derechohabiente hace una aportación de $250.00 con los que se da formalidad a su interés para adquirir el equipo. El desarrollador aporta $1,000.00 y el INFONAVIT hasta $2,250.00, los cuales pueden ser condonados participando en Club de Recompensas Mi INFONAVIT, cumpliendo las condiciones establecidas.
En caso de transcurrir dos años sin cumplirlas, el costo de la computadora se incorporará en el saldo del crédito hipotecario, y al formar parte de éste, estará sujeto a la generación de intereses.

Para la entrega de la computadora en tu nuevo domicilio, INFONAVIT ha designado como proveedor a la empresa COMPAX.

El tener un equipo en casa, combinado con el uso del servicio de conexión a Internet abre un sinfín de posibilidades desde la comodidad y seguridad de tu hogar, pudiendo en algunos casos incluso generarte ahorros en tiempo y dinero, mejorando en muchos aspectos tu calidad de vida:

- Puedes obtener información y/o conocimiento de cualquier tema de tu interés.
- Capacitación y educación.
- Servicios en línea que pueden facilitarte realizar trámites, pagar servicios como agua, energía eléctrica, etc.
- Mantenerte informado de los servicios y apoyos que el INFONAVIT puede ofrecerte a través de Mi cuenta INFONAVIT, por ser un acreditado.
- Conocer lugares y cosas que de otra manera tal vez no lograrías.
- Establecer contacto con familiares y amigos sin importar en donde se encuentren.
- Disponer de las herramientas que te brinda por sí misma la computadora.
- La adquisición del equipo mediante este programa no tiene implícito el servicio de conexión a Internet, por lo tanto quedará por cuenta del trabajador la contratación del servicio.

2.2.9.6.1. Requisitos del crédito casa y computadora

Los requisitos del crédito casa y computadora son los siguientes:

- Tener un ingreso hasta 4 VSMM ($7,579.33) al momento de formalizar tu crédito hipotecario.

- Cumplir con los requisitos que establece INFONAVIT de acuerdo al producto* de crédito que hayas elegido.

- Comprar una vivienda nueva de desarrollador que participe en el programa Casa y Computadora. Si aún no tienes elegida la vivienda, consulta los desarrollos participantes.

- Aceptar voluntariamente la participación en el programa Casa y Computadora al momento de la inscripción de la solicitud de crédito.

- Cumplir con el pago de $250.00 en ventanilla bancaria que formaliza tu interés en la adquisición de la computadora y que serán tomados como pago parcial de la misma.

- Consultar y aceptar las condiciones de la Oferta Pública 01/11, así como sus anexos.

- Habitar la vivienda objeto del crédito, para que pueda ser entregado el equipo.[9]

[9] INFONAVIT. Créditos. consultado el 30 de enero de 2012. http://portal.infonavit.org.mx/

2.3. FOVISSSTE

2.3.1. Antecedentes del FOVISSSTE

El FOVISSSTE se creó mediante los siguientes Decretos el 10 de noviembre de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.), el Decreto por el que se reforma el inciso f, de la fracción XI, del apartado B, del artículo 123 Constitucional.

En congruencia con lo anterior, el 28 de diciembre de 1972, el D.O.F. publicó el Decreto de reformas y adiciones a los artículos 38 y 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado B del artículo 123 Constitucional.

El mismo 28 de diciembre de 1972, se publica en el D.O.F. el Decreto que reforma y adiciona a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a partir de la cual se establece la operación y funcionamiento de un Fondo especializado administrado por una Comisión Ejecutiva, dentro del marco jurídico del ISSSTE, cuyos recursos financieros provendrían del Estado.

El 27 de diciembre de 1983 se publicó en el D.O.F. la actual Ley del ISSSTE, que ordena el establecimiento y operación de un sistema de financiamiento, para otorgar a los trabajadores crédito barato y suficiente, procurando al mismo tiempo, otorgar seguridad jurídica en la propiedad.

Como innovación esencial se concibe al FOVISSSTE de manera integral, por lo cual a sus atribuciones de Ley, se añaden las acciones que para la vivienda venía desarrollando el ISSSTE a través de los créditos hipotecarios. Asimismo, se logra

que este beneficio abarque a mayor número de derechohabientes al determinar que los créditos se concedan por una sola vez.

2.3.2. Definición del FOVISSSTE

El FOVISSSTE, es un órgano desconcentrado ISSSTE, encargado de administrar las aportaciones realizadas por las dependencias y entidades afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgarles créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas.

2.3.3. Características del FOVISSSTE

Establecer un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar crédito barato y suficiente para que los trabajadores adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, o mejorarlas. Los Préstamos hipotecarios son para la adquisición en propiedad de terrenos y/o casas, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las mismas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

2.3.4. Objetivo del FOVISSSTE

Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores incorporados al régimen de la Ley, obtener por una sola vez, crédito barato y suficiente mediante préstamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda, para el pago del enganche, gastos de escrituración y en su caso de la constitución de un fideicomiso

de apoyo, cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social, amortizar pasivos adquiridos por dichos conceptos, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores; mediante créditos que otorgue el Instituto, directamente o con la participación de entidades públicas y/o privadas.

2.3.5 Visión del FOVISSSTE

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE, tiene como visión, una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) con acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial.

2.3.6. Misión del FOVISSSTE

Nuestra misión es satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones para procurarles un nivel de vida digno, al momento de su retiro.

2.3.7. Importancia del FOVISSSTE

Su importancia recae en que es una institución que por medio de ella los trabajadores del estado derechohabientes del ISSSTE pueden tener el derecho de pedir un préstamo hipotecario de manera más sencilla para la adquisición de una vivienda digna. [10]

[10] FOVISSSTE. Nosotros. Consultado el 3 de febrero de 2012. http://www.fovissste.gob.mx/

2.3.8. Tipo de Créditos del FOVISSSTE

2.3.8.1. Créditos Tradicionales

El Crédito Tradicional, se otorga para adquisición de vivienda a los derechohabientes del FOVISSSTE, que hayan resultado Ganadores en el Sorteo de Créditos de Vivienda que se realiza en forma anual.

El crédito se puede destinar para:

- Vivienda nueva

  a) Adquisición.

  b) Construcción en Terreno Propio.

- Vivienda usada

  a) Adquisición.

  b) Reparación o Mejoramiento de Vivienda.

  c) Ampliación.

  d) Redención de Pasivos (pago de adeudos con otras Entidades Financieras)

El monto máximo de otorgamiento de crédito, es de hasta $803,544.78, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR. El crédito para un derechohabiente,

está en función de su sueldo mensual, que reporta su Dependencia a través del sistema SIRI. En la fase de Verificación Final de Importes, el monto del crédito ya no puede modificarse.

- El plazo máximo para el pago del crédito, es de 30 años.

- El pago del crédito es del 30% del sueldo básico, éste se realiza a través de nómina.

2.3.8.1.1. Tasas de interés

Las tasas de interés aplicables son:

- 4% Si el sueldo básico de cotización es igual o mayor a 1.0 y menor a 2.5 en veces SMMVDF

- 4-5% Si el sueldo básico de cotización es igual o mayor a 2.6 y menor a 3.4 en veces SMMVDF

- 5% Si el sueldo básico de cotización es igual o mayor a 3.4 y menor a 3.75 en veces SMMVDF

- 5-5% Si el sueldo básico de cotización es igual o mayor a 3.75 y menor a 4.15 en veces SMMVDF

- 6% Si el sueldo básico de cotización es igual o mayor a 4.15 y menor a 10.0 en veces SMMVDF

- SMMVDF: Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal

- El saldo del crédito se actualiza, conforme a los aumentos al Salario Mínimo Mensual General Vigente en el Distrito Federal.

2.3.8.1.2. Requisitos de Créditos Tradicionales

En estos créditos, pueden participar los trabajadores derechohabientes del ISSSTE; en activo, de base, confianza y eventuales, que estén al servicio de Entidades Públicas del Estado y que aporten al Fondo de la Vivienda del ISSSTE.

Los requisitos son los siguientes:[11]

- Deben haber aportado al Fondo de la Vivienda del ISSSTE por un lapso mínimo de 18 meses al momento de la inscripción al Sorteo.

- No se otorga el crédito si ya ha sido beneficiado con un crédito con cargo al FOVISSSTE, los solicitantes no deberán estar en proceso de dictamen para el otorgamiento de pensión temporal o definitiva por invalidez; o incapacidad total, parcial o temporal, o en proceso de retiro voluntario conforme a la Ley, y su dependencia o entidad contratante deberá estar al corriente en el pago al Fondo de la Vivienda al FOVISSSTE, de las aportaciones del 5%.

[11] FOVISSSTE. Nosotros. Consultado el 3 de febrero de 2012. http://www.fovissste.gob.mx/

2.3.8.2. Crédito con subsidio

Es un crédito tradicional de FOVISSSTE que se complementa con Subsidio* que otorga el Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), para beneficiar a los derechohabientes con ingresos menores a $4,168.63 (2.2 VSGMV) lo que les permitirá acceder a una vivienda sustentable con las siguientes características:

- Crédito orientado a la población de menores ingresos.
- Subsidio es una cantidad de dinero que no tiene que cubrir el acreditado.
- No es necesario participar dentro de un Sorteo de Crédito para la obtención del crédito.
- Para la Adquisición de una vivienda nueva o usada pero que cumpla con las características, requisitos y puntuación que la CONAVI establece en sus Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu Casa", para el ejercicio fiscal 2012.
- La disponibilidad en el 2012 es para ejercer 1,000 créditos con cobertura Nacional, es decir, se puede solicitar en cualquier parte de la República Mexicana y ejercer también en cualquier parte de la República Mexicana.
- Para Trabajadores con salario básico mensual igual o menor a $4,168.63 (2.2 VSGMV)
- El monto máximo del crédito que autorizará el FOVISSSTE, es de hasta $287,929.23 (151.9550 VSMGV), más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

- El monto máximo de crédito al que tenga derecho el trabajador más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR más el ahorro previo, no rebase de $378,966.40 (200 VSGMV), que es el valor máximo de la vivienda que se permite adquirir con este crédito.

- Tasa de interés en el préstamo de FOVISSSTE será del 4% ó 4.5%

- El subsidio es un apoyo económico o cantidad de dinero que aporta la CONAVI no recuperable (regalado), que aunado al crédito y al ahorro del cotizante, le permite adquirir una mejor vivienda; dicha aportación es completamente gratuita.

- Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes.

- Está prohibido el uso de este Programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este Programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente

2.3.8.2.1. Montos del subsidio

En todos los casos, la vivienda que se deseé adquirir, puede ser Nueva ó Usada pero deben cubrir con el puntaje de ubicación y sustentabilidad del entorno que se medirá de acuerdo a las Reglas de Operación del Programa de Esquema de Financiamiento Subsidio Federal para vivienda (Esta es tu casa)

La puntuación se asignará con base a sus siguientes características:

- Ubicación
- Equipamiento
- Re densificación
- Competitividad
- La calificación se efectuará en el Registro Único de Vivienda (RUV)
- Con base a las reglas de Operación de la CONAVI para el Programa "Esta es tu casa", el Subsidio se otorgará conforme a la puntuación y el valor de la vivienda.

2.3.8.2.2. Requisitos Créditos con subsidio

2.3.8.2.2.1 Requisitos del solicitante

Los requisitos del crédito de subsidio son:

- Tener como mínimo 18 meses de cotización al FOVISSSTE.
- Estar activo en el Sector Público.
- No haber recibido crédito del FOVISSSTE con anterioridad.
- Que no se encuentre con un crédito vigente (activo) o en trámite.

- Percibir un sueldo base de cotización máximo mensual menor a $4,168.63 (2.2 VSGMV).

- Contar con un ahorro previo de 5 veces el salario mínimo ($9,474.16) (el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR, podrá ser utilizado como su ahorro previo).

- No contar con vivienda propia.

- No haber sido beneficiario de algún Subsidio Federal, ni el derechohabiente ni su cónyuge.

- Aceptar formar parte del padrón de beneficiarios de la CONAVI y quedar inscrito en el mismo.

- Registrar su solicitud en las Oficinas centrales del FOVISSSTE o cualquiera de los Departamentos de Vivienda de las Delegaciones Estatales o Regionales del ISSSTE.

- Contar para Gastos de avalúo y escrituración (Aproximadamente el 10% del valor de la vivienda).

- Contar con la vivienda donde ejercerá el crédito y que ésta cumpla con las características, requisitos y puntuación que la CONAVI establece en sus Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu Casa", para el ejercicio fiscal 2012.

2.3.8.2.2.2. Requisitos de la vivienda

Los requisitos para adquisición de la vivienda son:[12]

- La Vivienda que se deseé adquirir puede ser Nueva ó Usada con un valor Máximo de $378,966.40 (200 VSGMV);
- La vivienda deberá cubrir con el puntaje de ubicación y sustentabilidad que establece la CONAVI.
- Avalúo emitido por una unidad de Valuación registrada en FOVISSSTE.
- Que sea una vivienda terminada.
- Que se encuentre en condiciones de habitabilidad.
- Que cuente con los servicios de luz, agua y drenaje.
- Si es Usada que cuente con escritura pública, que no tenga ningún gravamen y que tenga una vida útil remanente mínima de 30 años.

2.3.8.3. Créditos para pensionados

Este Programa de Financiamiento de FOVISSSTE, otorga un crédito para la adquisición de una vivienda, a Pensionados del ISSSTE de 47 años pero que no rebasen la edad de 74 años con 11 meses, que en su etapa de servicio en la Administración Pública Federal no gozaron de un crédito hipotecario de FOVISSSTE

[12] FOVISSSTE. Nosotros. Consultado el 3 de febrero de 2012. http://www.fovissste.gob.mx/

y que fueron Pensionados por Jubilación, ó Retirados por edad y Tiempo de Servicio, o Pensionados por Cesantía en Edad Avanzada; con las siguientes características:

- El pensionado no estará sujeto a sorteo, las solicitudes se autorizan en estricto orden de ingreso, conforme a las disponibilidades.

- La disponibilidad* es para ejercer 1,000 créditos en el 2012, con cobertura Nacional, es decir, se puede solicitar en cualquier parte de la República Mexicana y ejercer también en cualquier parte de la República Mexicana.

- Edad del pensionado de 47 a 74 años.

- Los créditos sólo podrán ser destinados para la adquisición de una Vivienda Nueva o una Vivienda Usada, pero Terminada

- Estos créditos solo se podrán ejercer de manera individual, es decir, no se pueden mancomunar.

- El monto máximo de Crédito, se determina de las tablas de montos máximos publicadas para este producto en el Diario Oficial de la Federación con base al salario de la pensión, la edad del pensionado.

- El monto máximo de crédito será de hasta 414,821.17 (218.9224 SMMGVDF).

- La capacidad de crédito será igual al monto máximo, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR, si y solo si, la CURP del Pensionado está registrada en Procesar con estatus de baja y tenga un saldo diferente de cero; de lo contrario solo se autorizará como capacidad máxima de crédito, el monto máximo de crédito calculado y obtenido en tablas de montos máximos.

- Las solicitudes se podrán registrar en las ventanillas de recepción.

- Una vez autorizado el crédito, el pensionado tendrá 90 días naturales para iniciar la formalización del crédito, es decir tiene 90 días naturales desde su autorización e incorporación al Sistema de Originación de créditos de FOVISSSTE, hasta que la Entidad Financiera emita la Instrucción al Notario; una vez cumplido este plazo si no se ha emitido la Instrucción al Notario para escriturar el crédito se cancelará.

- El Pensionado debe prever aproximadamente con el 10% del valor de la vivienda para gastos de Escrituración y Avalúo.

- La tasa de interés será del 4% al 6% dependiendo del monto de la pensión.

- Para la amortización del crédito se les descontará el 20% de la pensión.

- El plazo máximo para la amortización del crédito es de 20 años.

- No hay penalización por pago anticipado.

- Contará con un seguro de daños sobre el inmueble objeto del mutuo, el cual deberá mantener vigente y actualizado durante el mutuo la vigencia del crédito.

- En caso de muerte del acreditado, el crédito también contará con un seguro que liberará el saldo insoluto a la fecha del siniestro, previo dictamen jurídico que emita el FOVISSSTE.

2.3.8.3.1. Requisitos de créditos para pensionados

Los requisitos necesarios para créditos para pensionados son:

- CURP.
- RFC.
- ap. paterno, ap. materno y nombre.
- Fecha de nacimiento.
- Género.
- estado civil.
- Domicilio actual.
- Calle, número ext. , numero int.
- Colonia.
- Código postal.
- Entidad federativa.
- Delegación o municipio.
- Datos de la pensión.
- Tipo de pensión Fecha de pensión.

- Número de pensionista.
- Monto mensual de la pensión.
- Datos del crédito hipotecario que solicita.
- Lugar donde ejercerá el crédito: estado.
- Crédito para adquisición de vivienda.

2.3.8.4. Créditos conyugales

Los créditos Conyugales son un Esquema de Financiamiento diseñado para los derechohabientes que cotizan al FOVISSSTE, que están casados y su cónyuge cotiza al INFONAVIT.

- Es un Programa de Financiamiento donde el FOVISSSTE y el INFONAVIT se unen, para que conforme a las políticas de cada Instituto, otorguen a sus derechohabientes casados, un financiamiento directo para la adquisición de una vivienda Nueva o Usada a Nivel Nacional.
- El derechohabiente del FOVISSSTE no estará sujeto a sorteo y el crédito del derechohabiente que cumpla con los requisitos del INFONAVIT se otorga de manera directa.
- Puede ser aplicado a la adquisición de Vivienda nueva o usada y en cualquier parte de la República.

- Sin tope en el valor de la Vivienda ni en el monto del crédito.

- La garantía hipotecaria será en primer lugar para las dos Instituciones en proporción de los montos que otorguen, con la obligación solidaria del cónyuge.

- La disponibilidad para el ejercicio 2012, es de 3,000 créditos que serán autorizados en estricto orden de prelación.

2.3.8.4.1. Requisitos del crédito Conyugal

Los requisitos del crédito conyugal son:

- Que ambos derechohabientes estén casados y lo acrediten mediante acta de matrimonio.

- Que el derechohabiente de FOVISSSTE esté activo en el sector público (Se acredita con el último talón de pago).

- Que el derechohabiente de FOVISSSTE haya cotizado 18 meses o más.

- Que el derechohabiente de FOVISSSTE no haya recibido un crédito del Fondo de la Vivienda con anterioridad ni que se encuentre con uno en trámite.

- Que el derechohabiente de INFONAVIT cumpla con los requisitos y puntuación que se establecen para ejercer un crédito

- Ambos derechohabientes deben presentarse para la firma de solicitud, la cual se puede registrar en alguna de las ventanillas de las oficinas receptoras ubicadas en las Gerencias Regionales de Vivienda de las Delegaciones Estatales y Regionales del I.S.S.S.T.E. o en alguna de las Entidades Financieras que operan este Esquema.

2.3.8.4.2. Documentos para Registrar la Solicitud de créditos conyugales

Los documentos necesarios son:

- Acta de Matrimonio o copia certificada.
- Identificación Oficial.
- Comprobante de Domicilio.
- CURP de ambos derechohabientes.
- Número de Seguridad Social (Derechohabiente INFONAVIT).
- presentar los 5 documentos en original y copia.

2.3.8.4.3. Montos Conyugales

Los montos máximos de crédito de cada Institución estarán determinados por sus correspondientes políticas y se sumaran al 100% de sus capacidades equivalente a Salarios Mínimos (SMMGVDF).

2.3.8.4.4. Descuento del crédito conyugal

2.3.8.4.4.1. FOVISSSTE

El 100% del Saldo de la Subcuenta de Vivienda SAR aplica como primer pago, mientras que las aportaciones subsecuentes, amortizan el crédito remanente.
El crédito que otorga el FOVISSSTE será mediante descuentos quincenales del 30% del sueldo básico de cotización. (La tasa de interés va del 4% al 6% dependiendo del nivel salarial del acreditado)

2.3.8.4.4.2. INFONAVIT

El derechohabiente de INFONAVIT la tasa podrá ser del 4 al 10%.
El descuento para el derechohabiente cotizante al INFONAVIT es de acuerdo a las reglas o políticas del Instituto.

2.3.8.5. Créditos Aliados Plus

Producto del FOVISSSTE pensado y rediseñado para potenciar el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR de los servidores públicos, cuyas compensaciones superiores a su sueldo básico de cotización, les permite una mayor capacidad de crédito, con la seguridad de conocer desde el inicio cuanto pagarán sin incrementos futuros.[13]

Está diseñado Para aquellos trabajadores al Servicio del Estado que por el monto de su salario, requieren de un producto que les ofrezca una vivienda acorde al total de sus ingresos y necesidades.

[13] FOVISSSTE. Nosotros. Consultado el 3 de febrero de 2012. http://www.fovissste.gob.mx/

2.3.8.5.1. Características de Aliados plus

Las características de Aliados Plus son:

- Producto del FOVISSSTE sin la necesidad de Sorteo.
- Se otorga entre el FOVISSSTE y la Entidad Financiera que elijas.
- Puede ser aplicado a la adquisición de Vivienda Nueva o Usada.
- Sin tope en el valor de la vivienda, ni en el monto del crédito.
- Posibilidad de mancomunación al 100% para ambos cónyuges
- Tu capacidad de crédito se calcula con base en tu sueldo básico de cotización, pudiendo llegar hasta $ 227,481.54
- Se te presta una cantidad equivalente al Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR, la cual aumenta tu capacidad de crédito.
- El 100% de tu Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR se aplica como primer pago.

2.3.8.5.2. Requisitos de Aliados plus

Los requisitos necesarios para Aliados Plus son:

- Ser trabajador del Estado en servicio activo. (Es importante que tu Dependencia pague puntualmente el 5% correspondiente a tus aportaciones)

- Ejercer por primera vez tu crédito del FOVISSSTE.
- Tener como mínimo 9 bimestres de aportaciones en la Subcuenta de vivienda del SAR.

2.3.8.4.6. Créditos Respaldados

Esta modalidad de crédito ha sido diseñada para favorecer a quienes desean utilizar como pago inicial su saldo de la subcuenta FOVISSSTE del SAR, potenciándolo con un crédito en pesos por parte de una Entidad Financiera para adquirir una vivienda nueva o usada.

Los beneficios son:

- Te otorga una mayor capacidad de crédito.
- Crédito sin riesgos ya que es en pesos y con tasa de interés fija.
- Plazo de pago desde 5 hasta 30 años.
- Sin tope en el valor de la Vivienda.
- Se puede mancomunar.
- Seguro de vida, daños y desempleo.

2.3.8.4.7. Características del Créditos Respaldados

Las características de créditos respaldados son:

- FOVISSSTE traspasa los recursos del saldo de la subcuenta de vivienda del SAR.
- La Entidad Financiera otorga el resto hasta la capacidad de endeudamiento del acreditado.
- Sin límite en el valor de vivienda y monto del crédito.
- Adquisición de vivienda nueva o usada.
- El financiamiento de la Entidad Financiera va del 80 y hasta el 92.5% del valor de la vivienda.
- Plazos desde 5 hasta 30 años.

2.3.8.4.8. Requisitos de Créditos Respaldados

Los requisitos de créditos respaldados son: [14]

- Ser trabajador del Estado en servicio activo.
- Ejercer por primera vez tu crédito del FOVISSSTE.

[14] FOVISSSTE. Créditos. consultado el 3 de febrero de 2012. http://www.fovissste.gob.mx./

- Tener como mínimo 9 bimestres de aportaciones en la subcuenta de vivienda del SAR.

2.4. Instituciones de Banca Múltiple

2.4.1 Antecedentes de Instituciones de banca múltiple

Se entiende por intermediación bancaria el proceso por el cual una empresa o varias se especializan en captar depósitos del público para proceder a prestarlos. Hasta 1864 no había habido en México banca según el concepto anterior, aunque si operaciones de crédito. Durante la Colonia el crédito fue concedido de preferencia por las órdenes religiosas o los consulados de comerciantes. Así, la banca en la historia de México se inicia en 1864, a partir del establecimiento en la Ciudad de México de la sucursal de un bancobritánico: The Bank of London, México and South América, en el inglés original. En el Estado de Chihuahua y al amparo de concesiones expedidas por el Ejecutivo local, surgieron el Banco de Santa Eulalia en 1875 y poco tiempo después el Banco de Hidalgo. En la capital del país fue hasta el año de 1881 cuando bajo la presidencia de Manuel González, se funda el Banco Nacional Mexicano con capital del Banco Franco Egipcio con sede en Paris. En 1883 Eduardo L'Enfer obtiene concesión para el Banco Mercantil, Agrícola e Hipotecario y nuevamente en Chihuahua se establecen en ese año el Banco Minero, el Banco de Chihuahua y el Banco Mexicano de Chihuahua. Posteriormente, a partir de 1888 se establecen otros bancos, entre ellos dos de emisión en el estado de Yucatán y algunos más en la capital del país.

Todas esas instituciones se habían creado bajo contratos distintos. Así, lo anómalo de las concesiones bancarias que se habían otorgado no residió en su número ni en su frecuencia sino en la extrema diversidad en sus términos y cláusulas. Después de

un intento fallido en 1890, en 1896 el entonces ministro de Hacienda de Porfirio Díaz, José Ives Limantour inicia los trabajos para expedir una ley bancaria al amparo de la cual pudieran uniformarse los términos operativos y funcionales para los bancos que ya existían y para los que se establecieran en el futuro. Desde el punto de vista de la especialización para las instituciones, la Ley de Instituciones de Crédito que se promulgó en 1897 contempló tres modelos bancarios: bancos de emisión (bancos de depósito y descuento con facultad para emitir billetes), bancos hipotecarios y bancos refaccionarios. En resumen, hasta poco antes de que estallara la Revolución en 1910 la estructura bancaria de México se encontraba integrada de la siguiente manera: había 24 bancos de emisión entre los cuales se contaban el Banco Nacional de México y el Banco de Londres que eran los únicos cuyos billetes podían circular en todo el territorio nacional. Los billetes del resto de los bancos de emisión sólo podían circular en la entidad federativa a la que estuvieran cada uno de ellos adscrito. Por último, al anterior grupo se sumaban dos bancos hipotecarios y cinco refaccionarios.

2.4.2. Definición de Banca Múltiple

Las instituciones de banca múltiple son sociedades anónimas facultadas para realizar operaciones de captación de recursos del público y de colocación de éstos en el propio público. Estas operaciones se denominan servicios de banca y crédito. A estas instituciones se les conoce también como bancos comerciales.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) se encarga de otorgar y revocar la autorización para operar, de emitir reglas de carácter general y de realizar la supervisión de dichas instituciones. Banco de México, por su parte, emite diversas disposiciones dirigidas a las instituciones de crédito.

Las instituciones de banca múltiple están reguladas por la Ley de Instituciones de Crédito (LIC.), pudiendo realizar las operaciones establecidas en el artículo 46 de dicha Ley.

2.4.3. Características de Banca Múltiple

La función de la Banca Múltiple consiste en la captación de recursos del público a través de la realización de operaciones en razón de las cuales asumen pasivos a su cargo para su posterior colocación entre el público mediante las operaciones activas. Adicionalmente prestan una serie de servicios mediante la intermediación financiera.

Las operaciones pasivas se representan por un documento que emiten para formalizar su obligación de retornar a sus clientes los recursos depositados y los rendimientos. Las operaciones activas quedan con un activo a su cargo que consiste precisamente en los documentos que los clientes destinatarios de los recursos firman al comprometerse a su devolución junto con el costo que aceptan pagar por la utilización de los mismos. El banco es libre de administrar los recursos como crea conveniente, destinándolos al otorgamiento de créditos para obtener una mayor rentabilidad. El banco debe recuperar los recursos para hacer frente en forma inmediata a los retiros de los ahorradores. El capital de un banco funciona como respaldo para garantizar el cumplimiento de los compromisos.

2.4.4. Objetivo de la Banca Múltiple

Instituciones de Crédito o Bancos son empresas especializadas en la intermediación de crédito, cuyo principal objetivo es la realización de utilidades provenientes de diferenciales de tasas entre las operaciones de captación y las de colocación de recursos.

La actividad de la Banca Múltiple consiste en la captación de recursos del público a través de la realización de operaciones en razón de las cuales asumen pasivos a su cargo para su posterior colocación entre el público mediante las operaciones activas. Adicionalmente prestan una serie de servicios mediante la intermediación financiera.

Las operaciones pasivas se representan por un documento que emiten para formalizar su obligación de retornar a sus clientes los recursos depositados y los rendimientos. Las operaciones activas quedan con un activo a su cargo que consiste precisamente en los documentos que los clientes destinatarios de los recursos firman al comprometerse a su devolución junto con el costo que aceptan pagar por la utilización de los mismos.

El banco es libre de administrar los recursos como crea conveniente, destinándolos al otorgamiento de créditos para obtener una mayor rentabilidad.[15]

El banco debe recuperar los recursos para hacer frente en forma inmediata a los retiros de los ahorradores. El capital de un banco funciona como respaldo para garantizar el cumplimiento de los compromisos.[16]

2.4.5 Normatividad de la Banca Múltiple

Organigrama del sistema Financiero de México.[17]

[15] Banco de México. Banca múltiple 11 de Marzo de 2012. http://www.banxico.gob.mx./
[16] Banco de México. Banca múltiple 11 de Marzo de 2012. http://www.banxico.gob.mx./

[17] Ver Anexo I: "organigrama de la banca de México"; pág.: 321.

2.4.6. Tipos de créditos

2.4.6.1. Hipoteca SIN

SIN, un crédito hipotecario para que compres tu casa con una tasa de interés del 10.95%1, SIN comisiones y SIN incrementos en tus mensualidades.

- SIN para el producto de Adquisición Tasa Fija te ofrece beneficios únicos:
- SIN incrementos en la tasa de interés y en la mensualidad
- SIN comisión de apertura
- SIN gastos de administración
- Hipoteca SIN te da más beneficios
- Acude a tu Sucursal Banamex más cercana o comunícate al 01800 772 7474
- Costo Anual Total (CAT) promedio: 12.8% sin IVA. Informativo
- Calculado en marzo del 2012, Consulta condiciones, comisiones y requisitos de contratación en banamex.com. Sujeto a las políticas de autorización de crédito.
- Contratar créditos en exceso a tu capacidad de pago puede afectar tu patrimonio y tu historial crediticio.
- Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios.

- El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal frente a la Entidad Financiera.

2.4.6.2. Adquisición tasa fija

Crédito Hipotecario que otorga Banamex para comprar una vivienda (nueva o usada).

2.4.6.3. Adquisición tasa fija con cofinanciamiento

Crédito Hipotecario que otorga Banamex con el INFONAVIT o FOVISSSTE para comprar una vivienda nueva o usada.

2.4.6.4. Apoyo INFONAVIT.

Crédito Hipotecario que otorga Banamex para comprar una casa (nueva o usada), en el cual las aportaciones al INFONAVIT Que hace la empresa donde trabaja el solicitante se aplican al pago del crédito, además el saldo de la subcuenta de vivienda queda en garantía en caso de pérdida de empleo.

2.4.6.5. COFINAVIT

Crédito Hipotecario para comprar casa que está formado de dos partes, una otorgada por Banamex y otra por el INFONAVIT.

- Aplica para clientes que perciben menos de 11 salarios mínimos mensuales ($20,843.13).

- El saldo de la subcuenta de vivienda se puede utilizar para el enganche.

- El monto de crédito del INFONAVIT puede llegar hasta 350 salarios mínimos ($663,190.50).

- El INFONAVIT utiliza las aportaciones patronales futuras para el pago de su crédito y retiene del salario del trabajador un porcentaje que también es destinado al pago de dicho crédito.

2.4.6.6. COFINAVIT Anualidades Garantizadas

Crédito Hipotecario para comprar casa (nueva o usada) que está formado de dos partes, una otorgada por Banamex y otra por el INFONAVIT.

- Aplica para clientes que perciben ingresos mensuales a partir de 11 salarios mínimos mensuales ($20,843.13)

- El INFONAVIT entregará el saldo de la subcuenta de vivienda en parcialidades:

- Monto inicial disponible: Tiene un tope máximo de 42 salarios mínimos ($79,582.86) y se entrega con el crédito del INFONAVIT.

- Monto remanente de la subcuenta de vivienda: Lo entregará a Banamex como pago de su crédito en 5 anualidades garantizadas iguales a partir del primer año de vigencia del crédito.

- El INFONAVIT utiliza las aportaciones patronales futuras para el pago de su crédito y retiene del salario del trabajador un porcentaje que también es destinado al pago de dicho crédito.

2.4.6.7. Aliados plus FOVISSSTE

Crédito Hipotecario para comprar casa (nueva o usada) que está formado de dos partes, una otorgada por Banamex y otra por el FOVISSSTE.

- El saldo de la subcuenta de vivienda se puede utilizar para el enganche.

- El FOVISSSTE utiliza las aportaciones futuras para el pago de su crédito y retiene del salario del trabajador un porcentaje que también es destinado al pago de dicho crédito.

2.4.6.8. Respaldados FOVISSSTE

Crédito Hipotecario que se otorga para comprar casa nueva o usada y el FOVISSSTE entrega el saldo de la subcuenta de vivienda para el enganche.

2.4.7. Requisitos para el trámite de créditos con la Institución de Banca Múltiple

Los requisitos para tramitar créditos con la institución de Banca Múltiple son:

- Los requisitos para el trámite de los créditos son los siguientes:

- Los participantes en el crédito podrán ser mexicanos o extranjeros.
- Los ingresos presentados por el solicitante deberán cubrir, en cada uno de los meses, el mínimo establecido por el producto.
- En caso de que participe en el crédito un segundo participante, no es necesario que cumpla con el ingreso mínimo requerido por el producto.
- Los participantes en el pago del crédito podrán combinar hasta 2 fuentes de comprobación de ingresos.
- Vivienda totalmente terminada y habitable
- Contar con infraestructura y servicios municipales completos. La ubicación del Inmueble debe estar en plazas autorizadas (ver plazas autorizadas).
- Deberá estar libre de gravamen (excepto para Cambia Tu Hipoteca). El inmueble objeto de la garantía podrá ser vivienda nueva o usada.
- Solicitud de Crédito debidamente llenada y firmada, incluye autorización para consulta en Buró de Crédito Comprobante de identidad.
- Credencial de elector, pasaporte vigente, cédula profesional o matricula consular (exclusivamente en zona fronteriza norte).
- Clave Única de Registro de Población (CURP)
- Acta de Nacimiento
- Acta de matrimonio

- Cuestionario médico debidamente llenado y firmado.
- Número de Seguridad Social (NSS) .
- Estudio de garantía sobre vivienda terminada (Avalúo)
- Escritura antecedente de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Proyecto arquitectónico básico (legible y acotado que involucre plantas)
- Última boleta de impuesto predial y agua. Comprobante del domicilio postal del inmueble que se valúa.

CAPITULO III. SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

3.1 Antecedentes de las SOFOLES

El origen de las SOFOLES en México se halla en un requisito para la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte: se requería que el país contara con figuras de intermediación naciera especializada similares a las existentes en los otros países miembros de dicho tratado (anexo VII secc. C, inciso 2 del TLCAN). El esquema financiero utilizado por las SOFOLES es ilustrado claramente por su nombre en el idioma inglés: "Non Bank Banks"; es decir, si bien se trata de entidades con un intenso ejercicio en el lado activo del balance, su operación crediticia es especializada y sus fuentes de fondeo están circunscritas, ceñidas a ciertos límites.

Desde su origen 1993, la actividad crediticia de las SOFOLES en México ha destacado por su acelerado crecimiento, con tasas superiores a las del desempeño de la economía, incluso a pesar de las recesiones económicas, al grado de que en 2003 llegaron a constituir un sector financiero con importante penetración en el mercado.

El factor que explica de manera principal el desarrollo de estas entidades financieras es su especialización, la cual les permite conocer a fondo un determinado nicho de mercado. En este sentido, las SOFOLES se clasifican merced a su mercado objetivo: hipotecario, automotriz, de bienes de capital y de transporte, de bienes de consumo y créditos personales, a pequeñas y medianas empresas, finalmente, de financiamiento a intermediarios o distribuidores.

Las SOFOLES nacieron al amparo de las "Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades a las que se refiere la fracción IV del Art. 103 de la Ley de Instituciones de Crédito", las cuales contienen el fundamento legal, el objeto social, así como los requisitos para su establecimiento y funcionamiento. Estas Reglas se publicaron en el DOF el 14 de junio de 1993.[18]

Las SOFOLES tienen sus antecedentes históricos en la banca mexicana, ya que hasta 1970 hubo en el país una banca especializada. Finalmente el concepto desapareció en 1976mcon el surgimiento de la banca múltiple. Por ignorancia o abuso de los anglicismos, ahora es común que se les llame non bank Banks, expresión que hasta se ha traducido como bancos no bancos. Es incorrecto y es parte del desconocimiento de la evaluación de nuestra historia financieras.

En fechas recientes estas financieras especializadas renacieron con la publicación del Diario Oficial del 14 de Junio de 1993 de las Reglas generales a que deberán sujetarse las sociedades financieras. Las reglas se fundamentan en la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.[19]

Este tipo de sociedades surgen en México el 23 de Diciembre de 1993, las cuales son autorizadas por la SHCP 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 CNBV.

El objeto de las SOFOLES es la captación de recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediario, así

[18] Juan José Serratos Cervantes. (2006). Sociedades de Objeto limitado. http://www.revistanotarios.com/

[19] VILLEGAS Hernández, Eduardo. (2007). "Sistema Financiero en México". McGraw.Hill. México. Pag.92-93.

como proporcionar el otorgamiento de créditos para actividades o sectores determinados de la economía nacional.

La Asociación Mexicana de SOFOLES, A.C. es un entorno que agrupa a las entidades financieras de nominadas "SOFOL", las que participan activamente en el financiamiento de sectores prioritarios de la economía y constituyen parte importante del sector financiero no bancario de México

La Asociación Mexicana de SOFOL se fundó el 24 de Febrero de 1994 con la finalidad de agrupar a las sociedades financieras de objeto limitado registradas ante la SHCP de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Instituciones de Crédito, Art. 103, fracción VI.

Las SOFOLES surgieron en 1993 como resultado del TLC Estados Unidos y Canadá[20]

El 23 de febrero de 1994 se constituyó la Asociación Mexicana de SOFOLES, de cuyo objeto social destaca, el agrupar a aquellas sociedades legalmente constituidas 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.[21]

"SOFOLES", que obtuvieron autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracción IV, artículo 103.

[20] Anónimo. 2012. Sociedades de objeto. Consultado el 3 de marzo de 2012. limitado. http://html.rincondelvago.com/sociedadesdeobjetolimitado.

[21] Anonimo.2012 sociedades de objeto limitado. Consultado el 28 de febrero de 2012. http://html.rincondelvago.com/sociedadesdeobjetolimitado

Las SOFOLES surgieron en 1993 como resultado del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá, ya que en las mesas de negociaciones se tocaba el tema de crear en México intermediarios financieros de propósito único, o de objeto limitado como los ya existentes en Estados Unidos (Nonbank banks), con el objetivo de involucrarlos en el esquema y programa de apertura del sector financiero.[22]

SOFOLES es una institución financiera en México, también existen las SOFOM, las dos grandes diferencias contra los bancos son que estas instituciones no tienen la posibilidad de captar recursos del público en forma de depósitos y cuentas de ahorro y, están especializadas en otorgar créditos a un solo sector, por ejemplo hipotecas.

Las SOFOLES tuvieron un auge en los años 1999-2004 porque la banca estaba envuelta en los problemas de la crisis de 1995, mientras las sofoles eran nuevas y experimentaron crecimientos fuertes. Los bancos empezaron a "atacar" a las sofoles ya sea mediante adquisiciones de estas o cabildeando con el gobierno para obstaculizar su desarrollo. Por tal motivo, se cambió la naturaleza de las sofoles a SOFOMES, esto quiere decir que siguen sin la posibilidad de captar recursos del público general pero ahora pueden otorgar todo tipo de créditos. Adicionalmente, van a dejar de ser monitoreadas por la comisión nacional bancaria de valores, por lo cual perderán confiabilidad y legitimidad ante el público inversionista.[23]

[22] Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas. Consultado el 4 de enero de 2012. Antecedentes. http://www.amfe.com.mx

[23] Wikipedia.(2012). Sociedades financieras de objeto limitado consultado el 2 de enero de 2012. http://es.wikipedia.org/

3.2. Definición de SOFOLES

Una SOFOL es una sociedad anónima que tiene por objeto captar recursos provenientes de la colocación de valores inscritos en el RNVI y otorgar créditos para determinada actividad o sector.[24]

Son empresas constituidas como sociedades anónimas, que gozan de la autorización de la SHCP, para comparar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el RNVI, que lleva la CNBV, para otorgar créditos para determinada actividad o sector, por lo tanto su escritura constitutiva como las reformas que se hagan a la misma, deben someterse a la aprobación de dicha sociedad.[25]

La SOFOLES son sociedades anónimas especializadas en el otorgamiento de créditos a una determinada actividad o sector, por ejemplo: hipotecarios, al consumo, automotrices, agroindustriales, microcréditos, a PYMES, bienes de capital, transporte, etc. Para realizar dicha actividad la Ley de Instituciones de Crédito las faculta a captar recursos provenientes de la colocación, en el mercado, de instrumentos de deuda inscritos en el RNVI; también pueden obtener financiamiento bancario.[26]

[24]. Eduardo Villegas Hernández. (2007). Sistema Financiero en México (pag.93). McGraw.Hill.

[25] José de Jesús Arturo de Alba Monrroy. (2000)El mercado de dinero y capitales y el sistema financiero mexicano.(pag.173). Editorial PAC sa de cv.

[26] Banxico 2011. Sociedades financieras de objeto limitado. Consultado el 3 de enero de 2012. http://www.banxico.com.mx//catImst.../sistemafinanciero

Es una entidad regulada y autorizada por la SHCP reglamentadas por el Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y celebrar operaciones de crédito en el sector para el que haya sido autorizada.[27]

3.3. Características de las SOFOLES

Tienen como socios a personas que cuenten con solvencia moral y el nombramiento de su director general, así como de sus consejeros, deberá recaer en personas de reconocida calidad moral, que cuenten con conocimientos en materia administrativa o financiera.

A las SOFOLES, les está prohibido, entre otras cosas celebrar las operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de las mismas sus funcionarios o empleados, salvo que correspondan a prestaciones de carácter laboral otorgadas de manera general; destinar los recursos que capten a fines distintos a los permitido en la ley y en sus reglas o realizar operaciones de autorizadas por la ley.[28]

Las Sofoles pueden.[29]

- Captar recursos del público mediante la colocación de valores inscritos en RNVI.

- Obtener créditos de entidades financieras.

[27] Comisión Nacional Bancaria de Valores. Sofoles. Consultado el 15 de febrero de 2012 http.//www.cnbv.mx./

[28] José de Jesús Arturo de Alba Monrroy. (2000)El mercado de dinero y capitales y el sistema financiero mexicano. (pag.173-175). Editorial PAC sa de cv.

[29] Anonimo.2012 sociedades de objeto limitado. Consultado el 30 de enero de 2012. http://html.rincondelvago.com/sociedadesdeobjetolimitado.

- Otorgar créditos a las actividades o sectores para la que hayan sido autorizadas.

- invertir los recursos monetarios de sus tesorerías en instrumentos de captación de entidades financieras o en instrumentos de deuda de fácil realización como Cetes o papel comercial.

- Invertir en los bienes muebles e inmuebles necesarios para su operación.[30]

- Deberán obtener autorización de la SHCP para operar como SOFOLES;

- Podrán captar indirectamente recursos del público en territorio nacional, mediante la colocación de instrumentos inscritos en el RNVI; 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 SHCP. 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

- Su escritura constitutiva y cualquier modificación a la misma deberán ser sometidas a la aprobación de la SHCP.[31]

[30] Eduardo Villegas Hernández. (2007). Sistema Financiero en México (pag.93-94). McGraw.Hill.

[31] Flory Anette Dieck Assad (5ta Edition). Instituciones financieras. (pág. 164).Mc Graw Hill

3.4. Objetivo de las SOFOLES

Sus objetivos de las SOFOLES son: [32]

- Captar recursos del público exclusivamente mediante la colocación de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, que cuenten con el dictamen correspondiente emitido por una institución calificadora de valores.

- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones aplicables.

- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de capacitación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.

- Adquirir los bienes e inmuebles necesarios para la realización de su objeto[33]

- Las Sofoles se crearon para captar recursos provenientes solo de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) y otorgar créditos para determinada actividad o sector

[32] Anónimo. Nuevos retos y mejores promesas. Consultado el 4 de febrero de 2012.http:solucionprestamos.com/art.3htm//

[33] José de Jesús Arturo de Alba Monrroy. (2000)El mercado de dinero y capitales y el sistema financiero mexicano. (pag.174). Editorial PAC sa de cv

Tienen por objeto otorgar créditos o financiamiento para la planeación, adquisición, desarrollo o construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles, a sectores o actividades específicos, es decir, atienden a aquellos sectores que no han tenido acceso a los créditos ofrecidos por los intermediarios financieros tradicionales, como los bancos[34]

3.5 Importancia de las SOFOLES

Las SOFOLES obtienen un financiamiento por la aportación del equivalente al 25% del capital mínimo que se determine para las instituciones de banca múltiple, de parte de sus propietarios y por la colocación de deuda a mediano y largo plazo. Con este capital otorgan crédito al consumo, financiamiento de vivienda y algún otro crédito especializado.[35]

Su importancia de las es doble: por un lado, constituyen los principales participantes en sus respectivos segmentos de mercado, lo que las erige en verdaderas competidoras de la banca comercial; por otro, son activas participantes en el mercado de deuda, ya que su principal fuente de captación de recursos es el mercado de valores. Se prevé que a mediano plazo sus colocaciones aumenten aún con mayor empuje.[36]

[34] Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros 2012. ¿Que es una Sofol? consultado el 24 de febrero de 2012. http://www.condusef.gob.mx.

[35] Eduardo Villegas Hernández. (2007). Sistema Financiero en México (pag.93). McGraw.Hill.

[36] Juan José Serratos Cervantes. Sociedades de Objeto limitado, consultado el 15 de marzo de 2012. http://www.revistanotarios.com/?q=node/450

Las SOFOLES son parte del sistema financiero mexicano. "Si no hubiese habido SOFOLES hipotecarias en 1994, no se podría haber tenido el éxito de la vivienda en México"[37]

3.6 Requisitos para que las SOFOLES otorguen créditos

Los requisitos para la otorgación de créditos en las SOFOLES son los siguientes:

- Sean mexicanas o extranjeras, las Sofoles podrán ser autorizadas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público cuando satisfagan los siguientes requisitos:

- Ser persona moral o sociedad mercantil.

- Estar constituida como sociedad anónima.

- Tener como objetivo social captar recursos provenientes de la SHF

- Los requisitos que requieren las sofoles son las siguientes en términos generales.

[37] Viviana Garza. Las sofoles sector extinción. Consultado el 19 de abril 2012 http://www.elsiglodetorreon.com.mx./

3.6.1. Personas morales

Los requisitos para las personas morales son:

- Identificación oficial vigente de los representantes.
- Cédula de identificación fiscal de la empresa.
- Comprobante de domicilio de la empresa.
- Reporte de buró de crédito de la empresa y principales accionistas.

3.6.2. Personas físicas

Los requisitos para personas físicas son[38]:

- Identificación oficial vigente.
- Cédula de identificación oficial.
- Comprobante de domicilio.
- Comprobante de ingresos.
- Reporte de buró de crédito.

[38] CONDUSEF. Requisitos para tramitar crédito. consultado el 31 de enero de 2012. htpp//www.condusef.gob.mx

2.6.3. Requisitos adicionales para la otorgación de créditos para personas morales

Los requisitos adicionales para personas morales son: [39]

- Estados financieros anuales (últimos 2 años, balance general y de resultados).
- Último estado financiero parcial con relación no mayor de 60 días.
- Últimas declaraciones anuales.
- Estados de cuenta de los dos últimos meses.
- Plan de negocios o proyecto de inversión (resumen ejecutivo).
- Solicitud de crédito

3.7. Marco Legal de las SOFOLES

Las sociedades de objeto limitado están reguladas por la Ley de Instituciones de Crédito en el art. 103[40], está sujeta a las reglas expedidas por la SHCP, sus valores de deuda deben estar inscritos en el RNVI.[41]

[39] Asociación de Sociedades Financieras de objeto Múltiple en México A.C.2012. Requisitos. Consultado el 6 de abril de 2012. http://www.asofom.com.mx//

[40] Flory Anette Dieck Assad (5ta Edition). Instituciones financieras. (pág. 164).Mc Graw Hill

[41] Eduardo Villegas Hernández. (2007). Sistema Financiero en México (pag.93). McGraw.Hill.

Las SOFOLES que no pertenecen a un grupo financiero si bien no son supervisadas por la CNBV sí están siendo vigiladas directamente por la SHCP y por el Comité Jurídico de la AMFE.[42]

Las disposiciones legales que regulan estas sociedades estarán vigentes hasta el 18 de julio de 2013 y a partir de tal fecha entrarán en proceso de disolución y liquidación, o bien, podrán transformarse a SOFOMES.[43]

3.8 Tipos de Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Los tipos de SOFOLES son, Hipotecarias, Agrícolas, al consumo, automotrices, agroindustriales, microcréditos, PYMES, apoyo al capital de trabajo, Refaccionario, etc.[44]

3.8.1. Hipotecarios

Dedicadas al rubro de otorgamiento de créditos para la adquisición de bienes inmuebles

[42] Servicios integrales. Sofoles y sofomes son reguladas ya por la SHCP contra el lavado de dinero. Consultado el 9 de mayo de 2012 http://serviciosintegralessi.blogspot.mx/

[43] Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros 2012. ¿Que es una Sofol? Consultado el 12 de marzo de 2012. http://www.condusef.gob.mx

[44] Ver Anexo 2: "Lista de las SOFOLES en México"; pág.: 322.

3.8.2. Al consumo

Es el producto que se otorga para comprar un bien o servicio de uso personal en plazos determinados. Con este tipo de crédito se pueden adquirir: televisiones, estufas, computadoras, refrigeradores, ropa, calzado, etc. Costo que se cubrirá con pagos fijos (semanales, quincenales o mensuales), a veces con un enganche, y que incluyen ese pago durante un determinado periodo (6 o 12 meses).

3.8.3. Automotrices

El otorgamiento de créditos es exclusivamente para la adquisición de vehículos.

3.8.4 Agroindustriales

Créditos para la compra de materiales o materias primas, como así también el pago de salarios.

3.8.5. Microcréditos

Microcréditos también denominado micro finanzas, consiste en la provisión de una variedad de servicios financieros tales como depósitos, préstamos y seguro a familias pobres que no tienen acceso a los recursos de las instituciones financieras formales. Los préstamos son utilizados para invertir en microempresas, así como para invertir en salud y educación, mejorar la vivienda o hacer frente a emergencias familiares.

3.8.6. Pymes

Créditos para Adquisición de activos fijos. Compra de maquinaria, locales comerciales, unidades de transporte, etcétera. Son todos los activos permanentes y tangibles para llevar a cabo el giro habitual del negocio.

3.8.7. Apoyo al capital de trabajo

En muchas ocasiones no sabemos cuánto tardará en pagarnos un cliente, pero sabemos exactamente cuándo debemos pagar la nómina. Una línea de crédito podría ser un mecanismo para resolver los problemas de flujo de efectivo.

Restructuración de pasivos. Si por ejemplo ya tuviéramos un crédito con una tasa de interés del 35% anual, podríamos liquidar este crédito y obtener uno nuevo en condiciones más atractivas, por decir un 20% anual.

Desarrollo tecnológico. Inversión en infraestructura, sistemas de información, telecomunicaciones, etc.

3.8.8. Bienes de capital

Créditos para la compra de bienes que incrementen su capital como por ejemplo: maquinaria, automóviles, bienes inmuebles etc.

3.8.9. Transporte

Crédito para la compra de automóviles, para uso exclusivo de una macro y microempresa.[45]

3.8.10. Refaccionario

Es aquel que se origina por el anticipo de la financiación, o del pago de los costes, bien de la rehabilitación o reedificación (refacción) de un inmueble, o bien por su nueva construcción, de modo que el acreedor refaccionario que ha costeado el aumento del valor del inmueble, como consecuencia de la obra, y que ha soportado el anticipo, adquiere un derecho de realización preferente sobre el inmueble construido o mejorado, en garantía de la devolución del anticipo costeado.

3.8.11. Financiamiento de maquinaria

Crédito destinado para la compra de activos fijos de tu empresa o bien para aumentar la capacidad de producción del negocio o construcción de una fabrica [46]

[45] Banxico 2011. Sociedades financieras de objeto limitado. Consultado el 5 de abril de 2012. http://www.banxico.com.mx//catImst.../

[46] Eduardo Villegas Hernández. (2007). Sistema Financiero en México (pag.93). McGraw.Hill.

CAPITULO IV. SOFOLES HIPOTECARIAS

4.1. Definición de SOFOLES Hipotecarias

Las SOFOLES Hipotecarias son sociedades anónimas autorizadas por la SHCP, que actúan como intermediario financiero en el romo hipotecario.

Captan recursos y otorgan créditos de forma limitada, a una determinada actividad o sector; juegan un papel relevante en la oferta de crédito hipotecario, al proveer el 9 por ciento del crédito total a este sector y representar un tercio de la cantidad que proveen los bancos.[47]

4.2. Antecedentes de las SOFOLES Hipotecarias

Las SOFOLES que se especializan en el sector hipotecario se han logrado consolidar pero ahora deben decidir el rumbo que seguirán y de donde obtendrán los recursos financieros requeridos a fin de satisfacer las necesidades del sector inmobiliario en general y de sus clientes en particular.

Tuvieron un desarrollo muy importante de 1998 a la fecha, es un sector que cubrió un espacio que no estaba cubierto por otros intermediarios pero además cuenta con gente que conoce al sector ya que tienen de 10 a 30 años en el mercado de bienes raíces, inmobiliario y de crédito

En los últimos 6 años se han presentado diversas fusiones, compras y capitalizaciones de SOFOLES hipotecarias que han originado que estén en un

[47] BANXICO. SOFOLES Y SOFOMES. Consultado el 17 de Mayo de 2011. http://www.banxico.gob.mx/

proceso de madurez, atendiendo tanto a la vivienda de interés social como a la vivienda media y residencial, además de contar con presencia en todas las ciudades con una población superior a los 120 mil habitantes.

El sector de SOFOLES Hipotecarias está constituido 20 y otorgarán 3 millones de créditos hipotecarios de los cuales 750 mil se darán este año.

Las Sofoles se dirigen hacia una consolidación, en los segmentos de volumen ya que son conocidas y reconocidas por los desarrolladores de vivienda y seguirán siendo sus principales proveedores de puentes e hipotecas. Asimismo algunas otras de menor tamaño, serán competidores de nicho, con grandes oportunidades.[48]

4.3. Características de las SOFOLES Hipotecarias

Las SOFOLES Hipotecarias otorgan créditos mediante recursos obtenidos por SHF, la emisión de papel comercial y la bursatilización de hipotecas.

Las bursatilizaciones de hipotecas juegan un papel muy importante en el manejo de liquidez de las Sofoles, ya que permiten transformar activos de largo plazo en activos líquidos para generar nuevas hipotecas o hacer frente, en caso de ser necesario, a pasivos de corto plazo.

El mayor prestamista es la SHF y la mayoría de sus préstamos son de largo plazo.

[48] REML. SOFOLES Hipotecarias. Consultado el 05 de Julio de 2012. http://realestatemarket .com

4.4. Objetivo de las SOFOLES Hipotecarias

El objetivo de las SOFOLES Hipotecarias son los siguientes:

- Captar recursos de gobierno federal para la otorgación de créditos Hipotecarios.
- Incrementar la actividad económica del país al otorgar créditos.
- Que la población en general pueda adquirir una vivienda digna.
- Otorgar el préstamo de manera sencilla y eficaz.

4.5. Marco legal de las SOFOLES Hipotecarias

Las SOFOLES Hipotecarias están reguladas por el Articulo 103, fracción IV de LIC., por la SHCP, SHF, CONDUSEF, CNPDUSF, la banca múltiple y por la CNBV

4.6. SOFOLES Hipotecarias en México.

Existen las siguientes SOFOLES Hipotecarias en México.

- BNP Paribas Personal Finance, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Corporación Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Corporativo Financiero Vimifos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Hipotecaria Independiente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

CAPITULO V. EL CRÉDITO

5.1. Definición del Crédito

Se considerará crédito, en el aspecto fiscal el derecho que tiene una persona acreedora a recibir de otra deudora una cantidad en numerario entre otros.[49]

En el aspecto financiero el crédito es una operación financiera en la que se pone a nuestra disposición una cantidad de dinero hasta un límite especificado y durante un período de tiempo determinado.[50]

Para mas especifico, crédito como bien se desprende de analizar la etimología de la palabra que tiene un origen latino significa cosa confiada, entre otras cosas, entonces, es esto, confiar o tener confianza y el cuento viene a que es precisamente sobre la confianza que se basará el crédito que nos dé un particular o una entidad bancaria, siendo esta última la institución más común para pedirlo.

En el derecho al crédito será que una parte acreedora cambiará una riqueza presente por una futura a otra parte, la cual desde el momento del cambio pasará a ser la parte deudora.[51]

En su aceptación jurídica es una manifestación en especie o en dinero donde una persona física o jurídica se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo

[49] Artículo 47 de la LISR.

[50] Todo préstamo. ¿Qué es el crédito?. Consultado el 13 de abril de 2012. http://www.todoprestamos.com.mx/prestamos/

[51] Definición ABC. Crédito. Consultado el 12 de diciembre de 2011. http://www.definicionabc.com/economia/

o plazo definido según las condiciones establecidas para dicho préstamo más los intereses devengados, seguros y costos asociados si los hubiera.[52]

5.2. Antecedentes del Crédito

El crédito es tan antiguo como la civilización. En sus comienzos, el préstamo se efectuaba en especie, y fue hasta la aparición y empleo de la moneda cuando surgieron los primeros signos crediticios de una manera ya tabulada.

Antes de la era cristiana, en la antigua roma encontramos los primeros signos del desarrollo crediticio. Hay constancias de leyes y decretos que establecían penas corporales para el deudor insolvente o que no cumplía lo pactado con el acreedor; también existen documentos históricos que indican penas variables entre la confiscación de los bienes del deudor, el encarcelamiento, la pena de muerte y su venta como esclavo.

Además de los prestamistas se generalizaron los banqueros. Estos ocupaban como cambistas y mercaderes de metales preciosos, cobraban los créditos de sus clientes cuando los deudores radicaban en el extranjero y se encargaban de pagar las deudas de sus clientes locales a los acreedores radicados en otros lugares, pero practican operaciones de préstamo. Fue hasta el siglo XII cuando aparecieron los bancos casi como los conocemos en la actualidad.

Pero en México los primeros créditos, se encuentran entre los aztecas, al arribar los españoles a lo que hoy es territorio de México, esta se hallaba dominando en su mayor parte por la llamada triple alianza, integrada por el reino azteca, el de Texcoco y el de tlacopan o tacaba.

[52] Wikipedia. Crédito. Consultado el 21 de diciembre de 2011. http://www.wikipedia.org/

Al finalizar el siglo XV la economía de los aztecas, había alcanzado un notable desarrollo, las transacciones comerciales, se realizaban no solo con trueques, si no con verdaderas operaciones de compra-venta sus instrumentos de cambio eran distintos tipos de moneda, que aunque no acuñadas, desempeñaban el papel de este.

Las diferentes especies de moneda empleadas por los aztecas eran: [53]

- Cacao, diferente de que se usaba en el consumo cotidiano
- Pequeñas telas de algodón, destinadas exclusivamente para adquisición de mercancías
- Piezas de cobre muy parecidas a la moneda acuñada.

5.3. Importancia del Crédito

La importancia del crédito para una economía es muy grande. Gracias al crédito, las personas, las empresas y los estados pueden tener acceso a recursos que, de otra forma, serian difíciles de obtener. Los créditos pueden incentivar al consumo de las personas y, de esta forma, activar el sistema productivo del país. Las empresas, gracias a los créditos, pueden realizar proyectos e inversiones que les permitan mejorar su producción y sus ingresos, que, en últimas, también son ingresos para el país. Al estado, los créditos le permiten llevar acabo inversión social, en infraestructura y en otros propósitos para mantener la actividad económica del país en niveles aceptables o favorables. Sin embargo, el nivel de endeudamiento (los créditos) debe mantenerse en niveles aceptables, de tal suerte que no se afecte la

[53] Villaseñor Fuente E. Elementos de Administración de Crédito y Cobranza. México, Ed. Continental, 1990.

estabilidad económica de las personas, las empresas, las organizaciones y del país en general.

5.4. Objetivo del Crédito

Una empresa establece objetivos que intenta lograr dentro de lapsos determinados, al fin de alcanzar mentas específicas. Los objetivos más comunes que utiliza una empresa para otorgar crédito a los clientes son:

- Lograr el mayor número de ventas. Se espera que el aumento en los gastos de la cobranza y en las cuentas malas se vea contrarrestado con el incremento esperado en la utilidad de las ventas a crédito.

- Buscar la optimización de ventas, pero controlando la cobranza. Esto se logra con un otorgamiento generoso del crédito, pero con políticas y procedimientos rígidos en la cobranza.

- Tener la más alta seguridad en los clientes con políticas de cobro benignas. Deben de establecer políticas rígidas de crédito y ofrecer un trato generoso al cobro

- Maximizar la seguridad financiera de la empresa. Para lograr ese punto, se debe establecer políticas, procedimientos rígidos, tanto en el otorgamiento de crédito como en la cobranza.

5.5. Ventajas del crédito

En la actualidad el crédito es de vital importancia para la economía, ya que su utilización adecuada produce los siguientes beneficios:

- Aumento de los volúmenes de ventas

- El incremento de producción de bienes y servicios y como consecuencia, una disminución de los costos unitarios.

- Elevación del consumo, al permitir que determinados sectores socioeconómicos adquieran bienes y servicios que no estarían a su alcance si tuviera que pagarlos de contado.

- Creación de más fuentes de empleo, mediante nuevas empresas y aplicación de las ya existentes.

- Desarrollo tecnológico, favorecido indirectamente al incrementarse los volúmenes de ventas.

- Aplicación y apertura de nuevos mercados, al dotar de poder comprar a importantes sectores de la población.

4.6. Desventajas del Crédito

Pero a su vez el crédito también tiene algunas desventajas las cuales se mencionan a continuación: [54]

- Al otorgar muchos créditos, la empresa corre el riesgo de quedarse sin liquidez.
- El inventario de la empresa tiende a quedarse bajo.
- Las pérdidas ocasionadas por deudas de morosos y las incobrables.
- Los gastos derivados del proceso de recuperación del capital cuando estos ingresan morosa o judicial.
- Predisposición psicológica y consciente del cliente de no aceptar el concepto del pago.
- Si se otorga crédito sin analizar al cliente, se pierde el capital de la empresa.

[54] Ettinger,Richard P. y David E. Galieb. Crédito y Cobranza. México, Ed. Continental, 1990.

5.7. Clasificación del crédito

5.7.1. Crédito de Inversión

Comprende generalmente operaciones de mediano y largo plazo y están dirigidos a la adquisición de equipos, maquinaria, infraestructura y otros activos destinados a la producción a los proyectos de inversión. Su objeto principal es el financiar proyectos o ampliación de industrias en proceso o en transformación o equipamiento etc., este crédito por ser especificado, normalmente es entregado por los bancos y/o entidades financieras, tanto nacionales como extranjeras.

5.7.2. Crédito Bancario

Es un crédito de corta duración y ejecutada fundamentalmente por un banco o institución financiera; su objeto principal es el financiara actividades de producción, comercialización, distribución y promoción de productos o servicios. Su instrumentalización y su ejecución están regulados mediante la utilización de los instrumentos de créditos interbancarios, además de manejar una gama de servicios financieros orientando tanto a personas naturales como jurídicas.

5.7.3. Crédito entre comerciantes

Opera de forma de movimiento y transacción de mercaderías, dinero y servicios entre una empresa y otra que pueden o no estar constituida; una calidad de proveedor, fabricante o distribuidor y otra en calidad empresa comercial mayorista o minorista con la finalidad de expandir sus actividades comerciales; sin o con la intermediación de una entidad de transacción.

Este tipo de crédito permite a las empresas obtener, mercaderías, insumos, o productos acabados de otras empresas o cambio de una promesa de pago de un plazo especificado.

5.7.4. Crédito al consumidor

Es el que se concede al cliente o consumidos individual mediante la entrega directa de bienes y/o servicios a cambio de un valor de pago o futuro, donde se pueden incluir o no intereses o gastos de recuperación.

Esta forma de crédito es la más común y difundida por versatilidad e incremento de clientes que aceptan cada vez más este sistema como una forma de adquirir bienes y productos de consumo, porque la tecnología en transacciones de operaciones comerciales van orientadas hacia la diversidad de condiciones y eficiencia en la entrega y cobro de las mercaderías o clientes que han sido reconocidos como aptos para otorgar el crédito.

5.7.5. Crédito Documentario (al comercio exterior)

Ejecutada entre fabricantes o comerciantes de un país exportador hacia otro importador, y cuyas condiciones de operatividad y manejo están establecidas por el gobierno o entidades del sector y que hacen posible la transacción y la transferencia de mercancías y/o servicios entre entidades u organizaciones que necesitan de los recursos d la una para trasladar a la otra y viceversa. El crédito en esta modalidad de comercio internacional es instrumental o documentado por el cual se establece un nexo entre un comprador o importador y un vendedor o exportador, para efectos de garantizar el pago inmediato del valor de las mercaderías.

Existe una amplia clasificación del crédito, que va desde los documentos que garantizan las operaciones de crédito hasta los términos o plazos de pago, como lo señalan algunos autores; pero solamente mencione el orientado hacia el comercio porque es la forma de crédito más conocida en el ámbito empresarial.

5.8. Políticas del crédito

Para Gitman Lawrence, las políticas de cedrito de una compañía establecen los lineamientos para determinar si extiende crédito a un cliente y por cuanto se debe conceder.

Las políticas del crédito deben tener como finalidad incrementar el rendimiento sobre la inversión. Las políticas que otorgan créditos a plazos muy reducidos, normas crediticias estrictas y una administración que otorgan o rechazan el crédito con lentitud, restringe las ventajas y como consecuencia la utilidad, de manera que a pesar de la reducción de la inversión en cuentas por cobrar, la tasa de rendimientos sobre la inversión de los accionistas será más baja en la que se puede obtener con niveles más altos de venta y cuentas por cobrar.

El otorgamiento de crédito trae como consecuencia: perdidas por cuentas incobrables, costos de investigación del crédito del cliente, gastos de cobranza y financiamiento de las cuentas por cobrar. La investigación y operación de estos factores disminuyen la tasa de rendimiento sobre la inversión de los accionistas.

5.8.1. Elementos a considerar en la fijación de políticas de crédito

Tabla 5.1. Elementos a considerar para la fijación de políticas de crédito

Elementos	Concepto
Costos de investigación de cobranza	Son todas aquellas erogaciones necesarias sin las cuales no se podría otorgar el crédito y su recuperación tales como sueldos a empleados, papelería y todo lo necesario.
Costos de inversión	Es aquel que la empresa eroga principalmente por intereses originados por los financiamientos que recibe mientras recupera la cartera a in de hacer frente a sus compromisos y obligaciones propias.
Costos de morosidad	Son aquellos que se tienen por retrasos en los pagos por parte del cliente en este renglón se incluyen los recordatorios y los procedimientos legales.
Costo de incobrabilidad	Se refiere al costo que nos ocasionan todos los puntos anterior mente mencionados más el bien y/o servicios otorgados no pagados.

Fuente: Elaboración propia

5.8.2. Evaluación del crédito

Para evaluar el crédito los administradores deben considerar:

- La solvencia moral del acreditado.- es una medida cualitativa y representa la posibilidad de que el cliente pague puntualmente su obligación

- La capacidad financiera de pago.- es una medida cuantitativa y representa la capacidad del cliente para pagar. Se evalúa a través de información financiera del cliente. Cuando los montos son muy significativos es necesario obtener información del cliente sobre flujos de efectivo futuros para medir la capacidad de pago que puede tener el cliente para cubrir sus compromisos.

- Las garantías especificas del pago.- pueden constituirse con las propias garantías del bien o con otros bienes dados en garantía del pago del crédito solicitado.

- Las condiciones generales de la economía.- reconoce las tendencias generales de la empresa o de ciertas áreas de la economía que pueden influir en la capacidad del cliente para cumplir con sus compromisos, como recisión en el país, crisis económica global, crisis financiera mundial, restricciones de gasto público, contingencias sanitarias etc.

- La consistencia del cliente.- se puede decir que la duración, constancia y pertenencia del cliente de conformidad de los giros mercantiles y de la actividad que desarrolle.

- La cobertura.- son los seguros que tiene la empresa, o que exige a su cliente para compensar las posibles pérdidas por cuentas incobrables.

- Solicitar información al buro de crédito.

La información anterior se obtiene de:

- Experiencias anteriores con el cliente en su caso.
- Sentido común del gerente de crédito.
- información interna respecto al cliente.
- Información externa respecto al cliente.

5.8.3. Clasificación de los Clientes

Los clientes de la sociedad puede clasificarse en:

a) Bueno.- Aquel que en forma habitual paga en la fecha convenida, también se le conoce como cliente cumplido.

b) Regular.- Aquel que paga su crédito fuera de la fecha convenida.

c) Malo.- Aquel que en forma frecuente se atrasa en sus pagos no avisando motivos de su atraso y generalmente no cumple con lo pactado.

5.8.4. Clasificación crediticia

Las decisiones relativas a otorgar crédito o clientes, pueden tomarse empleando técnicas impersonales y computarizadas. Una técnica de uso general es la clasificación crediticia. Este procedimiento resulta en una ordenación que refleja la solvencia total del solicitante, expresado como un promedio estimado a partir de los resultados obtenidos con base en los diversos requerimientos financieros y crediticios.

5.8.5. Las variables de las políticas de crédito

Las variables de las políticas de crédito son.

- Las condiciones del crédito.
- El periodo del crédito.
- Los descuentos por pago anticipado y
- Las políticas de cobro.

5.8.5.1. Condiciones de crédito

Las condiciones de crédito de una empresa especifican los términos de pagos requeridos para todos los clientes que operan el crédito. Las condiciones del crédito cubren tres aspectos:

- Descuento por pronto pago.

- Periodo del crédito y

- Periodo de descuento sobre pronto pago.

Cualquier cambio en los términos del crédito puede tener efectos sobre su rentabilidad total.

Los administradores que establecen las condiciones del crédito pueden contribuir al éxito de la empresa al evaluar la información del crédito y a realizar la función de cobranza.

Una vez fijada las condiciones del crédito, la dirección de finanza, a través del departamento de crédito y cobranza, es la encargada de administrar las políticas.
Un buen administrador de crédito debe mantenerse al tanto de los factores externos que afectan a los negocios de los clientes y deben estar en comunicación constante con las cuentas importantes (cliente clave).

Generalmente el 20% de los clientes representan el 80% de la inversión. Lo anterior puede dar lugar a modificaciones a las condiciones del crédito.

5.8.5.2. Periodo de crédito.

El periodo del crédito son decisiones básicas para determinar el número de días o de longitud del crédito comercial que se concederá a los clientes, para pagar totalmente el valor de sus compras, sin menoscabo de las utilidades o rentabilidad de la empresa.

El otorgamiento de más días de crédito estimula las ventas, pero tienen un costo financiero al inmovilizar la inversión en cuentas por cobrar aumentando los días de cartera y disminuyendo la rotación de la misma.

Una de las estrategias para ampliar mercado e incrementar las ventas, es el ampliar las condiciones de crédito cuando existen condiciones similares en la calidad y servicio.

Los cambios o longitudes del crédito comercial concedido a clientes ocasionan aumentos o disminuciones en las utilidades o rentabilidad de la entidad.

5.8.6. Establecimiento de una política de crédito

Las políticas de crédito son los lineamientos que establece la empresa para otorgar el crédito a sus clientes, como son:

- Requisitos que deben cubrir el periodo que se otorga.
- El límite de crédito.
- Si se otorgan o no descuentos por pronto pago.

Se deben investigar cuales son las políticas de crédito del giro de la empresa en el mercado que participa, para establecer políticas acorde a las del mercado competidor; ya que, si la empresa es muy rígida estará limitando el crédito y la posibilidad de ventas, por otro lado si es muy flexible se incrementaran mucho los gastos de cobranza, de morosidad y de incobrabilidad, el costo total de la cartera de clientes.

5.8.6.1. Descuentos por pronto pago

Los descuentos por pronto pago son decisiones básicas motivadas por el incentivo de crédito de una empresa, mediante el cual los clientes cobran sus cuentas por un valor menor a precio de venta de la mercancía, si el pago se hace anticipadamente al periodo establecido, con todos a partir del comienzo del periodo del crédito comercial.

Las empresas generalmente tienen como menta tener una participación mayor en el mercado, lo que conlleva a otorgar un crédito similar al de la competencia.
Como estrategia se puede reducir el periodo del crédito o vender únicamente de contado, reduciendo de manera significativa el precio de venta y mantenimiento la calidad del producto y servicio.

Es una práctica común el otorgar por ejemplo 2% de descuento cuando los clientes pagan anticipadamente sus facturas. El descuento debe tener como referencia el costo de dinero en el mercado.

Si la empresa tiene créditos con intereses, una buena estrategia financiera es otorgar a los clientes descuentos mayores a los prevalecientes en el mercado, pero menores a los que están pagando la empresa a terceros por financiamiento, para generar un flujo de efectivo adicional a la operación normal y liquidar anticipadamente los pasivos contratados que están generando tasas de intereses superiores.

Los descuentos por pago al contado en efectivo tienen un beneficio directo en el financiamiento de las cuentas por cobrar, que compensa con la reducción del ingreso los descuentos por pago de contado tienen un efecto en la promoción de ventas, incrementando el volumen y mejorando la rentabilidad de la empresa debe estudiarse el efecto que pueda tener la demanda sobre los aumentos o disminuciones en precios y la repercusión que tendrían los aumentos o

disminuciones por el volumen sobre los rendimientos.(análisis de sensibilidad precio-volumen).

Al otorgar a los clientes descuentos por pronto pago, se puede ocasionar:

- Disminución de las cuentas incobrables.
- Ahorro de cuentas incobrables.
- Disminución en el plazo de cobros.
- Aumento de la rotación de la cartera.
- Disminución en la inversión de la cartera.
- Aumento en la rentabilidad.

Cuando la empresa establece o aumenta su descuento por pronto pago, deben esperarse los siguientes cambios y efectos sobre las utilidades.[55]

Tabla 5.2. Cambio sobre las utilidades por descuentos por pronto pago

Variable	Efectos del cambio	Efectos en la utilidad
Ventas	Incremento	Positivo
Inversión en cartera	Decremento	Positivo
Gastos por cuentas incobrables	Decremento	Positivo
Rentabilidad unitaria	Decremento	Negativo

Fuente Elaboración propia

[55] Perdomo Moreno A. Elementos básicos de la administración Financiera. Ed. Thomson 2002.

5.8.7. Fijación del crédito

La cartera por las operaciones de vetas o crédito, normalmente representan entre el 30% y el 40% de sus activos circulantes y entre el 15% y el 20% de sus activos totales.

La actividad de selección del crédito de una empresa implica si se otorga o no crédito a un cliente y cuando concederle. Para ello debe contare con las fuentes de información sobre el crédito y los métodos de análisis de créditos adecuados. Cada uno de estos aspectos de las políticas de crédito es importante para el éxito de la administración de las cuentas por cobrar.

CAPITULO VI. CUENTAS POR COBRAR

6.1. Definición de cuentas por cobrar

Las cuentas de información financiera en su boletín C-3 de "cuentas por cobrar", menciona que las cuentas representan derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos a cualquier otro concepto análogo, que sea el objeto social de la empresa. Especifica que aquellas cuentas que estén representadas en moneda extranjera, deberán valuarse al tipo de cambio bancario que esté en vigor a la fecha de los estados unidos financieros.[56]

Las cuentas por cobrar constituyen una función dentro del ciclo de ingresos que se encarga de llevar el control de deudas de clientes y de deudores para reportarlas a los departamentos de crédito y cobranza, contabilidad tesorería y finanzas.[57]

Cuentas por cobrar es el nombre de la cuenta donde se registran los incrementos y los recortes vinculados a la venta de conceptos diferentes a productos o servicios. Esta cuenta está compuesta por letras de cambio, títulos de crédito y pagares a favor de la empresa.
Las cuentas por cobrar son el total de todo el crédito extendido por una empresa a sus clientes[58]

[56] Normas de información financiera. (NIF) 2012 versión estudiantil séptima edición, 15 de enero de 2012. Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

[57] Anónimo. Cuentas por cobrar. consultado el 12 de enero de 2012. http://es.scribd.com/doc/777571/cuentas-por.cobrar

[58] Anónimo. Cuentas por cobrar. consultado el 4 de mayo de 2012. http://www.ejemplos.com-fianzas.

Las cuentas por cobrar son, al igual que cualquier activo, recursos económicos propiedad de una empresa que le generan un beneficio en el futuro. Forman parte del activo circulante.[59]

El autor Gitman L. (1996, p49) opina que las cuentas por cobrar representan la extensión de un crédito a sus clientes en cuenta abierta, con el fin de mantener a sus clientes habituales y atraer a nuevos.

Cuentas por cobrar es el nombre de la cuenta donde se registran los incrementos y los recortes vinculados a la venta de conceptos diferentes a productos o servicios. Esta cuenta está compuesta por letras de cambio, títulos de crédito y pagares a favor de la empresa.[60]

6.2. Importancia de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar constituyen uno de los conceptos más importantes del activo circulante. La importancia está relacionada directamente con el giro del negocio y la competencia.

Las cuentas por cobrar representan una inversión muy importante para la empresa. Una de las medidas para conocer la inversión que se tiene en cuentas por cobrar es la relación de la inversión al capital del trabajo y al activo circulante, y se obtienen a través de las pruebas de liquidez.
Por otro lado es importante saber en tiempo y forma cuales son los clientes que deben dinero.

[59] Anónimo. Cuentas por cobrar. consultado el 4 de abril de 2012. http://www.soloeconomia.com/cuentas/cobrar.html

[60] Anónimo. Conocimientos básicos de contabilidad. consultado el 3 de marzo de 212. http://www.mailxmail.com

6.3. Objetivo de las cuentas por cobrar

Su objetivo primordial es el de registrar todas las operaciones originadas por adeudos de clientes, de terceros o de funcionarios y empleados de la compañía.

Las cuenta por cobrar fundamentalmente son un instrumento de mercadotecnia para promover las ventas, el director de fianzas debe cuidar que su empleo ayude a maximizar las utilidades y rendimientos de la inversión que no se abuse del procedimiento has el grado de que el otorgamiento de créditos deje de ser rentable y atractivo en términos de rendimiento sobre inversión.

El departamento de mercadotecnia de la empresa por lo general tiende a considerar las cuentas por cobrar como un medio para vender el producto y superar a la competencia. Por regular se observa que la mayoría de los vendedores, por ejemplo, se inclina hacia una política de crédito muy liberal, porque favorece las ventas. Si la competencia ofrece crédito, la propia empresa tendrá que hacerlo también para proteger su posición en el mercado.

El director de finanzas debe cuidar el crédito que se otorgue para que este lleve a la empresa hacia sus objetivos generales. Esto exige que las cuentas por cobrar maximicen las utilidades y ofrecen un rendimiento atractivo. Es necesario comparar los costos y los riesgos de las políticas del crédito con las mayores utilidades que se espera habrán de generar. También se trata de evitar que se otorgue crédito a clientes potenciales que probablemente tendrán dificultades para pagar o que inmovilizaran los recursos de la empresa demorando el pago a largo plazo. No conviene financiar a clientes que ofrecen demasiado riesgo o que requieren un total de cuentas por cobrar tan considerable que la inversión es solo rentable marginalmente porque absorbe recursos que se podrán usar para otros proyectos más atractivos. Como se verá más adelante, si el rendimiento de la inversión de

cuentas por cobrar adicionales es inferior al costo de los recursos que se obtienen para financiarlas, se debe rechazar la inversión adicional es esas cuentas.[61]

6.4. Clasificación de las cuentas por cobrar

6.4.1. De acuerdo a su disponibilidad

Las cuentas por cobrar se clasifican de acuerdo a su disponibilidad

a) **Corto plazo.-** son aquellas cuentas que pueden disponerse de forma inmediata en un periodo menor de un año. Deben presentarse en el Estado de Posición Financiera como activo circulante inmediatamente después del efectivo y de las inversiones de valores negociables.

b) **A largo plazo.**- Estas cuentas de largo plazo son aquellas que pueden ser disponibles después de un periodo superior a un año no pueden presentarse dentro del activo circulante, deberán presentarse como otros activos.

[61] Steven E. Bolten, Administración Financiera, Editorial Limusa, México.

6.4.2. De acuerdo a su origen

Las cuentas por cobrar se clasifican también de acuerdo a su origen.

a) **A cargo de clientes.-** dentro del primer grupo se deben presentar los documentos y cuentas a cargo de clientes de la entidad, derivados de las ventas de las mercancías o prestación de servicios.

b) **A cargo de otros deudores.-** en el segundo grupo deberá mostrar las cuentas y documentos por cobrar a cargo de otros deudores, agrupándolas por concepto y de acuerdo con su importancia.

Las cuentas por cobrar representan una extensión de crédito a sus clientes por parte de la compañía. Los bienes o inventarios en existencia, es un activo circulante necesario, son los activos dominantes monetarios por la empresa.

Ambos conceptos en la estructura financiera de las empresas representan a aproximadamente entre el 70% y el 80% de los activos circulantes y, entre el 30% y un 35% de los activos totales. [62]

6.5. Valuación de las cuentas por cobrar

Considerando el párrafo 60 de la NIF A-6, Reconocimiento y valuación, las cuentas por cobrar deben reconocerse a su valor de realización que es el monto que se percibe, en efectivo, equivalentes de efectivo o especie, por la venta o intercambio de

[62] Normas de Información Financiera (NIF) 2012. Versión estudiantil séptima edición. 15 de enero de 2010, Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

un activo; por ende, las cuentas por cobrar deben cuantificarse al valor pactado originalmente del derecho exigible. Atendiendo al postulado básico de delegación contable, el valor pactado debe modificarse para reflejar lo que en forma razonable se espera obtener en efectivo, especie, crédito, o servicios, de cada una de las partidas que lo integran; esto requiere que se le dé efecto a descuentos y bonificaciones pactadas, así como a las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro sean a largo plazo, el valor de realización debe cuantificarse considerando su valor presente en términos de los dispuesto en los párrafos 68 a 85 de las NIF A-6, que define a dicho valor presente como " … el valor actual de flujos netos de efectivo futuros, descontados a una tasa apropiada de descuento, que se espera genere una partida durante el curso normal de operación de una entidad. El valor presente representa el costo del dinero a través del tiempo, el cual se basa en la proyección de flujos de efectivo derivados de la realización de un activo o de la liquidación de un pasivo".

Para cuantificar el importe de las partidas que habrán de considerarse irrecuperables o de difícil cobro, debe efectuarse en estudio que sirva de base para determinar el valor de aquellas que serán deducidas o canceladas y estar en posibilidad de establecer o incrementar las estimaciones necesarias, en previsión de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieren afectar el importe de esas cuentas por cobrar, mostrando de esa manera, el valor de recuperación estimado de los derechos exigibles.

Los incrementos o reducciones que se tengan que hacer a las estimaciones, con base en los estudios de valuación, deberán cargarse o acreditarse a los resultados del ejercicio en que se efectúen.

Los intereses derivados de las cuentas por cobrar deben reconocerse como ingresos en el periodo en que se devenguen, siempre que:

- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

- El importe de tales intereses pueda ser valuados confiablemente.

Los intereses devengados derivados de cuentas de difícil recuperación no deben reconocerse debido a que no es probable que los beneficios derivados de la transacción fluyan a la entidad. La entidad debe revelar en notas a los estados financieros, el importe acumulado de tales intereses aun no reconocidos a la fecha de los estados financieros.
Las cuentas por cobrar en moneda extranjera deberán valuarse al tipo de cambio bancario que esté en vigor a la fecha de los estados financieros.

6.6. Análisis de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o de cualquier concepto análogo. (Incluyendo documentos por cobrar).

Representan el crédito que concede la empresa a sus clientes sin más garantías que la promesa de pago en un plazo determinado.

Como ya hemos comentado anteriormente la palabra crédito proviene del latín "crederse" que significa "tener confianza", que al mismo tiempo encierra un "riesgo crediticio" por la confianza otorgada en que el deudor pagara el importe de la operación.

6.6.1. Rotación de cuentas por cobrar

La rotación de cuentas por cobrar es un término utilizado en finanzas, bancos títulos y valores financieros. Es la proporción entre el total de ventas anuales a crédito y el promedio de las cuentas pendientes de cobro. Se obtiene con la formula siguiente:

$$Rotacion\ de\ Cuentas\ por\ Cobrar = \frac{\text{Ventas Netas a Credito}}{\text{Saldo Promedio de Cuentas por Cobrar}} \quad \textbf{(6.1)}$$

Nos indica el número de veces al año que la empresa recupera las ventas que realiza a crédito, de esta forma, se determina el número de veces que los saldos de clientes se han recuperado durante el ejercicio.

La rotación de cuentas por cobra puede ser alta o baja

a) **Alta.-** Indica una política de cobro severa, esto puede implicar perdida de mercado en virtud de que los clientes podrán optar por la competencia. En ocasiones se otorga poco plazo a los clientes o de fala de liquidez de la empresa.

b) **Baja.-** Indica morosidad de los clientes, y en consecuencia problemas de la recuperación de la cartera.

6.6.1.1. Plazo Promedio de la cobranza

Indica plazos promedio en días, que cobramos lo que se vendió a crédito en periodo de un año; o bien el número de días de ventas que queda pendiente de cobro. El plazo promedio de cobro, es útil para evaluar las políticas de crédito y cobranza y se determina mediante la relación siguiente:

$$PPC = \frac{365 dias}{RCC} \quad \textbf{(6.2)}$$

PPC Plazo promedio de cobro

RCC Rotación de Cuentas por Cobrar.

El promedio de cobranza también se puede obtener de la siguiente manera:

$$PPC = \frac{SPCC}{VNC} \quad \textbf{(6.3)}$$

SPCC Saldo Promedio de Cuentas por Cobrar.

VNC Ventas netas a crédito.

El plazo promedio de cobro puede relacionarse con los plazos que la empresa ofrece, y de esta manera evaluar la inversión en cuentas por cobrar.

El plazo promedio de cobro puede relacionarse con los plazos que la empresa ofrece, y de esta manera evaluar la inversión en cuentas por cobrar.

Los cambios en la razón pueden indicar cambios en la política de crédito cambios en la capacidad de la cobranza, o bien una combinación de ambas.

El promedio de los días que transcurren entre la fecha de la venta a crédito y el cobró, depende en partes de las condiciones económicas y de factores controlables conocidos como variables de las políticas de crédito.

La buena o mala administración de las cuentas por cobrar afecta directamente la liquidez de la empresa, ya que la recuperación de la cartera es el final del ciclo comercial donde se recibe la utilidad de una venta realizada, y representa el flujo del efectivo generado por la operación general, además de ser la principal fuente de ingresos de la empresa.

6.6.2. Integración de Saldos

La integración de cualquier saldo que adeude un cliente lo vamos ubicar en la sección de cobranza, en su auxiliar que contendrá la integración de las facturas que se adeudan a la empresa, así como la fecha de dicho adeudó, soportando con las factura originales correspondientes al mismo que deberá corresponder al saldo que se tenga en los auxiliares contables.

6.6.3. Antigüedad de saldos

El departamento de crédito tiene a su campo el vigilar y supervisar la cartera de los clientes para que las facturas sean prestadas en su oportunidad para su cobro, y gestionar con base en las políticas de crédito el cobro de la cartera vencida.

Cuando el cliente tenga saldos vencidos, el departamento de crédito deberá suspender los embarques futuros hasta que este al corriente su saldo, o tenga un arreglo para liquidar su adeudo.

Cuando las cuentas son importantes y los clientes reconocen su adeudo, pero están en problemas financieros temporales, con frecuencia se establecen financiamientos especiales con el fin de separar el monto que pueda ser liquidado temporalmente y mantener la cuenta al corriente. Generalmente el monto que no puede ser liquidado temporalmente se documenta y en la mayoría de las veces se carga un financiamiento.

La administración de la cobranza se concentra en un informe conocido como "análisis de antigüedad de saldos" en el que aparecen todas las cuentas por cobrar, analizadas por su antigüedad. Actualmente con la ayuda de la PC este se obtiene con cierta facilidad y oportunidad. Es un método que proporciona información acerca de la proporción del saldo de cuentas por cobrar que estado vigente durante un periodo especifico.

Así destacado toda irregularidad el análisis puede definir las causas de las deficiencias en los procedimientos de crédito y cobranza.

El diseño de ese tipo de listado contiene la siguiente información:

- Numero de cliente.
- Nombre del cliente.
- Saldo de la cuenta.

- Importe al corriente. Representa el total de facturas que están dentro de los términos del crédito.

- Importe vencido e 1 a 15 días

- Importe vencido de 16 a 30 días.

- Importe vencido de 31 a 45 días.

- Importe vendido de 46 a 60 días.

- Importe vencido a más de 60 días.

Esta clasificación puede ampliase o reducirse de acuerdo con las necesidades particulares de cada empresa.

6.7. Costo-Beneficio de las cuentas por cobrar

Una adecuada administración de las cuentas por cobrar de clientes va estar asociada a obtener el máximo beneficio de los clientes don un nivel de costos aceptables, de manera que el beneficio de otorgar el crédito (incremento de ventas) sea superior al costo asociado (costo de inversión, cobranza, morosidad e incobrabilidad).

Al establecer o modificar las políticas de crédito, debemos elaborar un análisis de los costos y beneficios de la política establecida; este análisis normalmente en términos cuantitativos, pero también se deberá hacer en términos cualitativos.

En términos cuantitativos podríamos comparar el costo de perder una venta contra el ahorro que se genera por una baja inversión en la cartera de clientes (entre otros); desde este punto de vista la política adecuada se dará cuenta la utilidad o ahorro sea superior al costo.

Desde el punto de vista cualitativo se debe valorar la importancia de los clientes qué se están dejando ir y su repercusión en el futuro; en virtud de que de no atenderlos optara por comprar a otras empresas.

6.7.1. Política de inversión

Las empresas deben analizar cuidadosamente donde invertir los recursos limitados de que dispone, por ejemplo si una empresa decidiera invertir el 50% de sus recursos en financiar a los clientes esto la limitaría para invertir en otros renglones como son los inventarios o la maquinaria, lo que limitaría sus ventas futuras.

Al establecer las políticas del crédito, especialmente a lo referente a monto y plazo, deberá de tomarse en consideración que para financiar a los clientes.

La política de inversión que se defina para la adecuada administración de la cartera de clientes, deberá permitir proporcionar el máximo de servicio a los clientes con el mínimo de inversión en la cartera.

Aunque el objetivo del departamento de ventas será el incrementar sus ventas, para lo cual está dispuesta a otorgar todo el crédito posible, no siempre es conveniente establecer una política de ese tipo en virtud de implicar un incremento en el nivel de costo. Tener excesos en clientes ocasionara:

- Incremento en el costo de la inversión de clientes.

- Disminución en la rotación de cuentas por cobrar.

- Incrementar el riesgo de cuentas incobrables.

- Incremento en gastos de cobranza.

Por otro lado, si las empresas establecen políticas que minimicen la inversión en clientes, es decir, que permitan la rápida rotación de la cartera; se corre el riesgo de perder clientes por no otorgarles las facilidades para la compra de mercancías.

Por otro lado si las empresas establecen políticas que minimicen la inversión en clientes es decir, que permitan la rápida rotación de la cartera; se corre el riesgo de perder clientes por no otorgarles las facilidades para la compra de mercancía.

6.7.2. Ventas de Crédito

El crédito como en cualquier actividad de negocios, extiende determinados puntos comunes de una a otra empresa, uno de ellos sino el más recurrente es el del eterno conflicto de crédito con el área de ventas.

- Tratemos de encarar este problema desde una perspectiva abierta, empecemos por ver las diferencias.

- Ventas es considerada en la empresa como el área de generación de valor por excelencia, la principal razón y fuente de subsistencia de la organización.

- Crédito por el contrario, desde el enfoque tradicional de los negocios se identifica como algo negativo "un centro de costo, que se encarga de la parte negativa de la relación con los clientes que es la cobranza".

- Ventas esta visto desde la perspectiva del incremento de la facturación y crédito desde la perspectiva del incremento del costo.

- Ventas es considerada un área de desarrollo de negocios y atención a clientes, crédito como un área de manejo del riesgo.

- Y por si fuera poco, ventas se evalúa por el número de negocios nuevos que pueden traer, mientras que crédito por el dinero que pueda recuperar.

- En fin, la lista es muy larga y seguramente al estar leyendo puedes pensar en muchos otros elementos para agregar a esta lista.

Debe quedar claro, que el crédito es un herramienta fundamental para vender cada vez más porque si el negocio es desarrollar clientes a largo plazo entonces lo que buscamos son ventas repetitivas, es decir que el cliente haga nuevos pedidos y por ende que disponga del espacio suficiente en si crédito para hacerlo. Ven der a créditos es vender más.

Tradicionalmente la función de créditos al estar asociada únicamente al entorno de riesgo ha desarrollado esquemas de medición y seguimiento muy específicos para este fin, por ejemplo el indicador de días de cartera, porcentaje de cartera vencida etc.

Estos indicadores no están mal, pero son incompletos pues se limita a medir únicamente el tiempo de retorno de la cartera y cuantos es lo que no se ha cobrado

por lo que se relacionan con la generación de flujo lo cual es solo una de las funciones que el área de crédito y cuentas por cobrar de una empresa maneja.

Por otro lado, en la evaluación de nuevos clientes siguiendo con este enfoque, el proceso de investigación y análisis se hace bajo la premisa de contener el riesgo y no bajo la óptica de garantizar, más y mejores ventas, esto último implica conocer al cliente , su forma de hacer negocios, sus procesos para procesar los pagos, sus requisitos de facturación, sus requerimientos de entrega, sus hábitos de pago, su situación financiera, pero sobre todo y de manera fundamental, el valor de negocio en el momento de la venta, independientemente del riesgo, este valor se obtiene al considerar el margen de la utilidad de la línea de producto, la capacidad de producción ocasiona o activa y de la demanda del producto o servicio en el momento en que se requiere, eventualmente otros factores intervienen como costos de almacenaje, transportación, merma etc.

Si no consideramos este factor, es fácil tomar decisiones equivocadas basadas únicamente en la evaluación de riesgo pues en ocasiones el no colocar una mercancía o servicios determinados tiene mayor costo que hacerlo con un cliente que eventualmente tendrá un retraso en el pago.
Por otro lado, para garantizar el pago existen herramientas como el factoraje, seguir de crédito protección de cheques, etc. Además de la posibilidad de manejar garantías reales o documentales que puedan en su caso facilitar la recuperación en caso extremo.

Consideramos que en la práctica el retraso en los pagos no es siempre consecuencia de clientes defraudadores, sino de problemas relacionados con errores cometidos por nosotros o el cliente, tramites repetitivos, falta en el cumplimiento de requisitos, problemas de facturación, problemas de calidad, o incluso simplemente por cuestiones de actitud, por lo que es mejor prepararse para abatir estas causas que asumir que todos los retrasos en el pago se deben a fraudes.

En fin la propuesta en sí, es por transformar la visión del crédito y las cuentas por cobrar en la empresa ya que son un canal directo de comunicación con el cliente y que impacta de manera fundamental en la generación de más y mejores ventas.
Sin transformamos la operación de esta área pasando de control de riesgo a ventas y servicios a clientes sin descuidar la procuración de flujo de efectivo pero no haciendo de este su único fin, si para ello establecemos nuevas reglas en las que se incentive con nuevos indicadores la generación de mas ventas, la respuesta oportuna a requerimientos de clientes, la solución de problemas internos y en general la generación de valor, empezamos a ver grandes resultado no solo en la relación con nuestros clientes si no también en la relación de trabajo entre ventas y crédito.

Finalmente el área comercial se forma de las ventas y en promedio un 80% de estas se hacen a través del crédito, por lo que el binomio ventas-crédito debe ser entendido como un sinónimo asociado con la rentabilidad de la empresa.

6.7.3. Manejo estacional de las cuentas por cobrar

El manejo estacional normalmente obedece cuando una empresa, sus cuentas por cobrar se ven incrementadas por el periodo estacional de mayor demanda de los productos y/o servicios que vende, debiendo prever con anticipación las cantidades que va requerir de fondos para satisfacer las necesidades de fondos, por el periodo en que estas se recuperan, siento una función que deberá atender el responsable del are de finanzas.

Si la empresa no dispone de los recursos suficientes que permitan otorgar el suficiente crédito a sus clientes en la temporada estacional, el costo originado por la perdida en ventas podría ser bastante superior a los ahorros en los costos de inversión, de cobranza y de cuentas incobrables.

6.8. Determinación del nivel de cuentas por cobrar

La administración y políticas de crédito están estrechamente relacionadas con el giro del negocio y la competencia del mercado en que la empresa opera.

El crédito comercial es una forma de financiamiento de corto plazo común a casi todos los negocios. Posiblemente sea la mayor fuente de fondos a corto plazo para los negocio de manera colectiva. Hoy en día, se permite un corto periodo de financiamiento a los clientes, antes de vencer el pago. Esto hace que las micro y pequeñas empresas dependan en gran medida del crédito que les otorgan a sus proveedores.

Dependiendo del giro del negocio y la competencia se otorga el crédito a los clientes, el cual representa el tiempo que transcurre entre la fecha de la venta. Por lo tanto, las ventas a crédito se transforman en cuentas por cobrar representado generalmente en la empresa una importante inversión del activo circulante.

Algunos giros de negocio como las tiendas de auto servicio no otorgan crédito, su venta es de contado, y esto ha sido estrategia de comercialización para vender a precios reducidos, debido a la eliminación del costo de financiamiento de los inventarios porque se realizan a través de crédito de proveedores que otorgan a la empresa sin ningún costo, sin que se utilice el capital de la empresa, además los inventarios tienen una alta rotación y los términos de pago son generalmente coincidentes o mayores con la venta de los inventarios.

6.8.1. Inversión de Cuentas por Cobrar

La inversión en las cuentas por cobrar se determina por el volumen de las ventas totales y por el promedio de días que transcurren entre las fechas de venta y la cobranza.

Con la siguiente formula se determinara la inversión en cartera:

$$ICC = \frac{SPCC}{VNT.} \quad \textbf{(6.4)}$$

ICC Inversión en cuentas por cobrar
SPCC Saldo promedio de cuentas por cobrar
VNT Ventas totales netas.

Esta razón indica que porcentaje de las ventas se encuentran invertido en la cartera de clientes; en este caso se utiliza el total de las ventas, sean a crédito o de contado. Podemos determinar el tiempo promedio que transcurre desde la venta hasta la cobranza de la siguiente manera:

$$DICC = \langle ICC \rangle \langle 365 Dias \rangle \quad \textbf{(6.5)}$$

DICC Días promedio en cuentas por cobrar
ICC Inversión en cuentas por cobrar

Esta nos indica en promedio el número de días que transcurren desde que la mercancía sale del almacén hasta que los clientes le pagan a la empresa, este promedio de días toma en consideración tanto las ventas de contado como a crédito.

6.8.2. Determinación del costo de las cuentas por cobrar

Para las empresas es importante no solo conocer la inversión en cartera y los días promedio de la inversión en cartera; si no igual o más importantes es determinar el costo de la empresa por financiar a los clientes.

Las empresas compran mercancías con préstamos o recursos propios, por los primeros pagan intereses y por los segundos pierden la posibilidad de invertirlos en otro lado que le permitan una ganancia (costo de oportunidad): en ambos casos, otorgar el crédito a los clientes tiene un costo para la empresa.

El costo de la inversión en cartera se determina como sigue:

$$CICC = \langle CVA \rangle \langle ICC \rangle \langle iF \rangle \quad \textbf{(6.3)}$$

CICC	Costo de la inversión en cuentas por cobrar
CVA	Costo de venta anual
ICC	Inversión en la cuentas por cobrar
IF	Tasas de financiamiento

6.9. El proceso de las Cuentas por Cobrar

El proceso de las cuentas por cobrar son:

- Facturación.
- Notas de crédito y cargo.

- Pago.

- Cuentas incobrables.

6.9.1. Facturación

Se inicia cuando se envía un pedido o cuando se completa la prestación de un servicio: y es responsable de la asignación del precio y de la emisión de una factura al cliente.

6.9.2. Pago

La consideración de pagos de clientes es una actividad constante e importante del proceso de las cuentas por cobrar. Al final de las actividades de cobranza de cada día, el departamento de crédito y cobranza turna la información correspondientes a cuentas por cobrar y esta actualiza el auxiliar de clientes.

6.9.3. Cuentas Incobrables

Son también conocidas como cuentas malas, el procedimiento consiste en crear una reserva que puede ser un porcentaje sobre el saldo de las cuentas por cobrar o un porcentaje sobre las ventas, este es el más utilizado. En las ventas a crédito y a pesar de los esfuerzos de crédito y cobranza y del departamento de ventas, algunas operaciones se tendrán que considerar cono "incobrables".[63]

[63] García Mendoza Alberto. Contabilidad Avanzada. Compañía Editorial Continental, S.A. México 2000.

Esta reserva se establece para cubrir las cantidades del total de cuentas por cobrar, se estima que no se cobraran, en un movimiento contable que la administración "aporta" y reduce de las utilidades considerando con base en la experiencia, que algunas cuentas no se podrán cobrar.[64]

Las reservas son de cuentas complementarias de activo, representan fondos que han sido separados para fines especiales y se presentan en el balance para reducir el valor de los activos a los que corresponden, por ejemplo: la depreciación resta de las cuentas de Activo no Circulante; la amortización, los Gastos intangibles (como gastos de organización o gastos de instalación) y la reserva para cuentas incobrables se presenta restando la cuenta de la cuenta de clientes. Cada mes se hace un asiento contable cargando a "Gastos" y abonando a la "Reserva": cuando un cliente deja de pagar en forma definitiva, se dispone del saldo de esta cuenta con un "cargo" y se "abona" a la cuenta de clientes.

Para que los cargos por saldos que se consideran incobrables sean deducibles para efectos del ISR, deben de cumplirse ciertos requisitos contenidos en la fracción XVI del artículo 31, que muy resumidamente dice que tratándose de perdida por créditos incobrables, se consideraran realizadas cuando se consuma un plazo de prescripción que corresponda, o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro; esto sucede cuando el monto no exceda el monto de $5,000.00 y hubiere transcurrido un año a partir del que se incurra en mora y no se hubiera logrado el cobro, o cuando el deudor no tenga bienes a su nombre o se compruebe que el deudor ha sido declarado en quiebra, concurso o suspensión de pagos.

El saldo de la cuenta se considerara como crédito incobrable deberá quedar integrado en la contabilidad con importe de un peso, por un plazo mínimo de cinco años y conservar la documentación que demuestre el origen del crédito.

[64] Rodríguez Valencia J. Organización Contable y Administrativa de las Empresas. ECASA. México 1994

Administrativamente la cuenta debe ser bloquead con un código especial para que transcurrido el tiempo no se le vuelva a vender. [65]

6.10. Riesgo de Irrecuperabilidad del Crédito Otorgado

Existe el riesgo de no recuperar el crédito si no se establecen políticas específicas al otorgar los créditos, el no establecer plazos adecuados para la liquidación del crédito así como hacerse un estudio socio-económico adecuado a nuestros posibles deudores para medir la capacidad de pago con la que cuentan para liquidar el crédito adquirido por nosotros.

[65] Prontuario Fiscal Estudiantil 2011. Correlación por Cengage Learning Editores, S.A. de C.V. una compañía de Cengage Learning, Inc.

CAPITULO VII. COBRANZA

7.1. Definición de Cobranza

En México y en todo el mundo, existe lo que se le conoce como la cobranza que consiste en la recuperación de los créditos otorgados previamente por una empresa, regularmente comerciales, financieras o prestadoras de servicios.[66]

Este proceso recupera el capital de la empresa que se ha invertido en los créditos otorgados.[67]

En términos generales, por cobranza se entiende que es la percepción o recopilación de dinero o bienes para solventar el pago por el uso de algún servicio.

7.2. Importancia de la Cobranza

Aquí se resalta la importancia del cobro porque las cuentas por cobrar son el resultado de un incremento importante de colocación de los productos en el mercado, a través de las ventas a crédito. Por lo danto la disponibilidad de liquidez para el capital de trabajo en la empresa depende de una gestión eficaz de la cobranza como resultado del manejo adecuado de nuestros ingresos.

[66] Wikipedia. Cobranza. consultado el 4 de mayo de 2012. http:/ / www.wikipedia.org./wiki/la_cobranza_ enmexico/

[67] Anónimo. Cobranza. consultado el 3 de abril de 2012 http://fcausa.contad,unam.mx/apuntes/interiores/.../credito_cobranza .pdf.

Para cumplir con el objetivo de rentabilidad, desde el punto de vista financiero, debemos darle mayor rotación a nuestro capital. Esta rotación puede verse afectada ante la dificultad que puedan presentar nuestros clientes para atender adecuadamente el servicio de la deuda. En cobro efectivo debe ser de prioridad en toda gestión empresarial. Por eso el análisis y evaluación de la gestión de cobro en forma periódica es vital para la salud financiera de la empresa.

7.3. Objetivo de la Cobranza

El objetivo principal de la cobranza es sintéticamente: "cobrar todo en el menor tiempo posible" sin perder, la visión de la importancia de conservar la relación comercial con los clientes.

Es por ello que su labor es concentrarse en manejar todas las variables que participan en esa ecuación, que son:

- La logística integral de cobranzas.
- El análisis de todos y cada uno de los clientes, y
- La lectura del mercado.

7.4. Clasificación de la Cobranza

7.4.1. Cobranza Formal o Administrativa

La que se realiza mediante los responsables directos de la cobranza, utilizando los medios y procedimientos regulares para ejecutar el cobro ya sea a través de los propios cobradores de la empresa o de intermediarios calificados, si ese fuere el caso.

Este proceso debe ser programado, analizado y sometido a revisión por parte de los responsables de la administración del negocio antes de elegir el tipo de cobranza.
Se entiende que la empresa solo decidirá recurrir a otros tipos de cobranza cuando allá agotado todas las medidas y recursos necesarios para el pronto pago y que por esta circunstancia se pone en peligro la relación cliente-empresa.

7.4.2. Cobranza Extra Judicial

Se refiere a los créditos vencidos cuya recuperación está a cargo de abogados, quienes presionan al acreditado para que pague su crédito, sin que medie ninguna demanda judicial de promedio.

7.4.3. Cobranza Judicial

La cobranza extra judicial es similar a la judicial, con la diferencia, que en este caso existe una demanda judicial como instrumento para recuperar el crédito.

7.5. Políticas de Cobranza

Son decisiones básicas para determinar y evaluar los procedimientos que sigue una empresa para cobrar a su vencimiento las cuentas a cargo de clientes.

Generalmente esta política es muy variable y está condicionada al mercado, actividad, y giro de la empresa.

La política de una empresa en condiciones normales seria:

- En la primera semana de vencida la factura se le hace un llamado al cliente,
- A los diez días se le manda un recordatorio amable,
- a los 15 días de nuevo un recordatorio mas energético, y
- Antes de los 30 días se puede gestionar la cobranza a través de un representante de la empresa.
- Si después de 30 días el cliente no liquida su adeudo, este debe turnarse al departamento legal para su cobro.

Dependiendo del cliente y del monto de la deuda el departamento de cobranza podrá decidir brincarse uno o dos de los pasos anteriores.
Debe tomarse en cuenta el costo de la cobranza trasmitida a través de procedimientos legales o con arreglos a los que se puedan llegar para que el cliente liquide su adeudo.

Los costos de morosidad son altos, además se inmovilizan recursos que tienen un costo de oportunidad y que podrían estar generando beneficios en otra parte de la estructura financiera de la empresa.

La vigilancia constante de las cuentas por cobrar es una medida efectiva para mantener las cuentas al corriente. Una vez vencida la cuenta no se debe esperar que el cliente pague es necesario que el departamento de crédito y cobranza tenga comunicación con el cliente y, como se ha mencionado anteriormente, se requiere firmeza para hacer valer los acuerdos en términos del crédito otorgado.

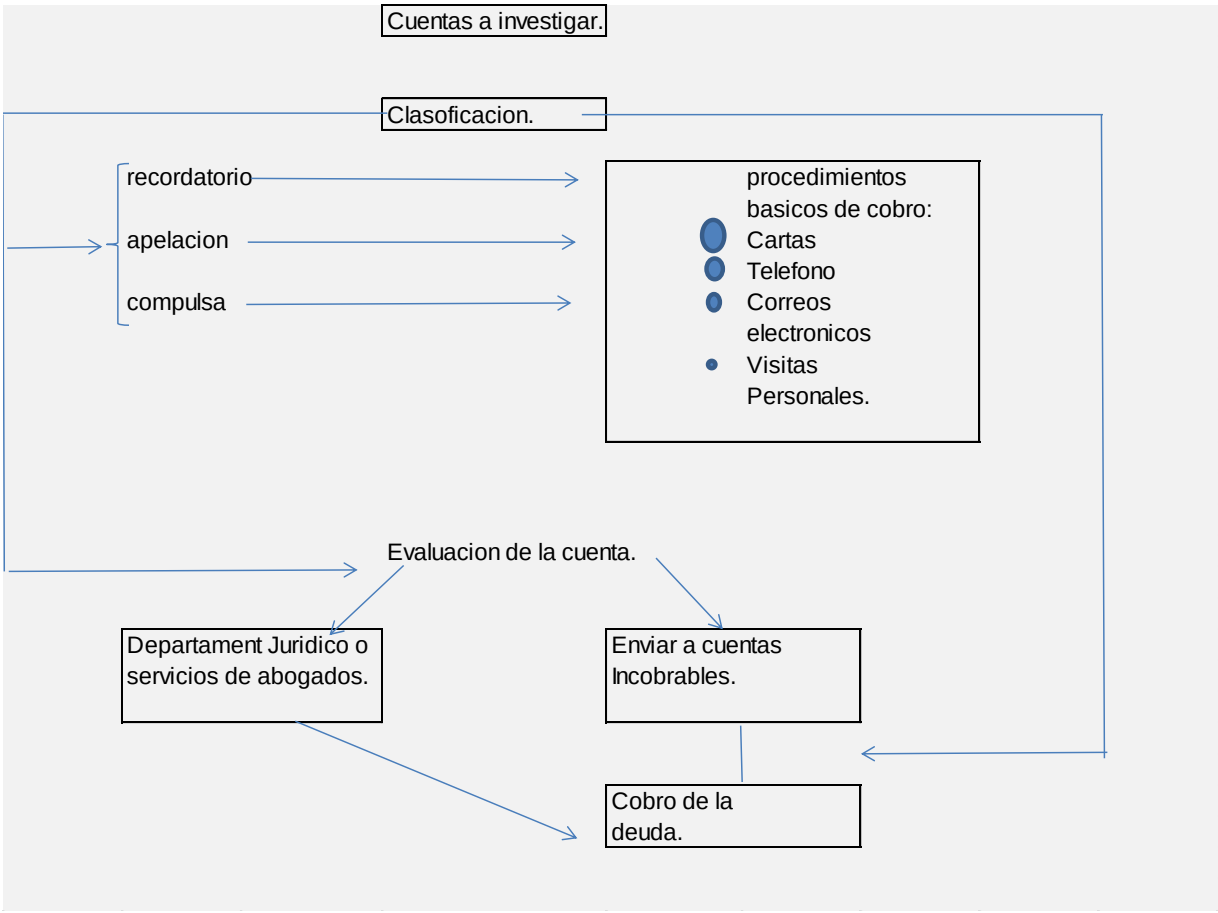
En el caso de que el cliente se atrase en su pago, debe conocerse las razones reales de la morosidad. Si el cliente tiene la capacidad de pago hay que emplear procedimientos de cobro energéticos, si por el contrario, no tiene capacidad de pago, habrá que negociar plazos.

En mercados altamente competitivos cuando la oferta es mayor a la demanda, se puede llegar fácilmente a una cartera vencida que puede llevar a la empresa a pérdidas considerables.

7.6. Métodos y Procedimientos de Cobranza

Actualmente existe en uso un buen número de técnicas de cobranza. A medida que aumenta el retraso excesivo de una cuenta, las actividades de cobranza se vuelven más estrictas y personales, se muestran algunas técnicas básicas de acuerdo al proceso que deben seguir:[68]

Figura. 6.1. Procedimiento de cobranza.



Fuente: elaboración propia.

[68] Perdomo Moreno A. Elementos Básicos de Administración Financiera. Ed, Thomson 2002.

CAPITULO VIII. FRAUDE

8.1. Definición de Fraude.

El Fraude es una sustracción hecha maliciosamente a las normas de la ley o del contrato en perjuicio de alguien. Es una de las causas de nulidad de los actos jurídicos.

Fraude, en derecho supone un ataque oblicuo a la ley, pues quien lo comete se ampara en una norma lícita.

Fraude, equivale a engaño, que consiste en cualquier falta de verdad debida simulación entre lo que se piensa o se dice o se hace creer, instigando o induciendo a otra persona a actuar en la forma que interesa, o en la falta de verdad en lo que se dice o se hace.

Fraude, es un acto cumplido intencionalmente, con la finalidad de herir los derechos o intereses ajenos. Ejemplo, ocultación o malversación; fraude del deudor contra sus acreedores; ventaja indirecta consentida por el decujus en fraude de los derechos de los herederos reservatorios.

Entonces, podemos decir, que fraude es igual a engaño y que es una sustracción hecha a las normas de la ley, induciendo a otra persona a actuar en la forma que le interesa con el fin de procurarse un beneficio, pecuniario o no.[69]

[69] Saucedo Abogados s.c. Tipos de fraude. consultado el 21 de Octubre de 2011. http://saucedoabogados.com.mx/blog/?p=15

El Glosario de Términos de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) define al fraude de la siguiente manera:

"Fraude.- El término fraude se refiere a un acto intencional por uno o más individuos dentro de la administración, empleados, o terceras partes, el cual da como resultado una representación errónea de los estados financieros."

8.2. Antecedentes del Fraude

El fraude, tiene su evolución desde que, el primer hombre con capacidad de raciocinio piso este mundo y empezó a codiciar los bienes de otro. Y a las legislaciones de cada tiempo le correspondió castigar este delito, los antecedentes más antiguos los encontramos en el código de Hammurabi. De ahí surge los primeros antecedentes y con el paso del tiempo y la evolución del ser humano se fue castigando de diversas maneras y se le comenzó a dar un significado yendo desde la legislación romana hasta llegar al siglo XIX donde por vez primera se toma el fraude como un delito patrimonial y se le da el significado que hoy en día conocemos.

8.3. Características del Fraude

Fraude es un concepto legal del que auditores no hacen una determinación legal. El rol del auditor con respecto a fraude es no determinar si el fraude ocurrió o no, es simplemente determinar si actos fraudulentos tienen impacto que es material en los estados financieros objeto de una auditoría. En el caso del contador forense este rol es más extensivo porque implica la determinación de existencia de fraude y por ende del posible responsable para que en últimas sea juzgado.

Para identificar fraude es esencial distinguir entre lo que constituye fraude y lo que constituye error. La palabra clave entre los dos es "intencional." El error siempre es de buena fe, no existe la intención de engañar y se comete sin premeditación. Mantener en mente que el fraude es un acto intencional que resulta en una distorsión material de los estados financieros. Si una organización presenta un resultado del ejercicio que es pérdida y debido a las presiones ejercidas sobre los directivos de esa organización quienes probablemente no obtendrían los bonos condicionados al logro de los objetivos propuestos, los responsables del área financiera podrían incurrir en fraude al planear y orquestar que ventas que deben reflejarse en los estados financieros a enero del año siguiente se presenten al cierre del año que se audita. El resultado de este reconocimiento prematuro de ventas es que en lugar de mostrar una pérdida, los estados financieros mostrarán una ganancia como resultados de ingresos inflados.

Los dos tipos de fraude relativos a los estados financieros son estados financieros fraudulentos y apropiación indebida de fondos.

Los estados financieros fraudulentos presentan u omiten intencionalmente información que es material a los estados financieros, omitiendo sumas, no revelando suficientemente en las notas, todo ello con el propósito de engañar a los diferentes usuarios de los estados financieros: accionistas, bancos, el gobierno, los empleados, etc. Ello puede lograrse a través de manipulación, alteración, o falsificación de records contables u otros documentos que soportan la información contenida en los estados financieros. La no aplicación o aplicación indebida de los principios de contabilidad generalmente aceptados es otra de las formas de fraude en los estados financieros. Por ejemplo, una obligación bancaria que tiene vencimiento en menos de un año y que por lo tanto, hará uso de activos corrientes, cuando es presentada como un pasivo a largo plazo, distorsiona completamente las razones financieras que los interesados analizarían.

El hurto es la apropiación de los bienes de una organización, por ejemplo, inventario, lo cual causa que los estados financieros no sean presentados en todos los aspectos materiales en conformidad con los PCGA. Una forma de apropiación de activos se presenta cuando empleados hacen que la organización pague por bienes y servicios que ésta no utiliza.

No todos los indicadores de fraude conducen a determinar que fraude efectivamente existe, sin embargo, un investigador o contador forense posee el conocimiento de los procesos que debe seguir para asegurarse de que si efectivamente hubo fraude, el responsable sea castigado.

8.4. Elementos del fraude

Los elementos del fraude son los mismo que contemplan todos los delitos tales como la conducta típica, la tipicidad del delito, etcétera.

8.4.1. Elementos generales del fraude

Dada las grandes diferencias que separa a las diversas legislaciones en materia de fraude, todo estudio de este delito debe enfocarse a un código en particular, y solo con extremo cuidado aceptar la doctrina y la jurisprudencia fundada en otras legislaciones.

Comete el delito de fraude, el que engañando a uno o aprovechándose del error en que se halle, se hace ilícitamente de una cosa o alcanza un lucro indebido.

De esta definición resulta que el tipo de fraude tiene los siguientes elementos:

- Cualquier conducta engañosa
- Que se produzca en el engaño un estado subjetivo de error
- alternativamente, cualquier conducta de aprovechamiento del error en el que el paciente del delito se halla
- Provocando así un acto de disposición patrimonio
- Que permite al activo hacerse ilícitamente de una cosa o alcanzar un lucro indebido
- Una relación causal entre los elementos anteriores y, por ultimo un elemento subjetivo que consiste en
- El ánimo de lucro, o sea la intención de obtener, para así o para un tercero una ventaja patrimonial.

8.4.2. Elementos del Delito de Fraude

El fraude como cualquier delito para que cumpla sus funciones como tal debe de estar investido por todas las hipótesis que se contemplan en delito incluyendo sus aspectos negativos todo está para que este delito se pueda dar ya que al faltar alguno de estos elementos no se estará hablando de fraude.

8.4.2.1. Conducta

Es un comportamiento humano de acción u omisión generador de delitos.
Clasificación de la conducta en el delito de fraude.

8.4.2.1.1. De acción

Como ya vimos el fraude es un delito de acción respecto al elemento engaño, a virtud de que la gente requiere realizar un acto positivo, consistente en un movimiento corporal, para que se produzca el resultado.

8.4.2.1.2. Comisión por omisión

También se puede presentar el delito de fraude por comisión por omisión, cuando se trata del aprovechamiento.

8.4.2.2. Sujetos de la conducta

8.4.2.2.1. Activo

El sujeto activo en él; delito de fraude genérico así como en los demás fraudes específicos, será cualquier persona que engañe o se aproveche del error en que se encuentra otro, para hacerse ilícitamente de una cosa o alcanzar un lucro indebido

8.4.2.2.2. Pasivo

En el delito de fraude puede ser cualquier persona física o moral, quien sufre el daño patrimonial.

8.4.2.3. Objetos de la conducta

8.4.2.3.1. Material

Es la persona o cosa sobre la cual recae directamente el daño causado por delito cometido o por el peligro en que se coloco a dicha persona o cosa.

8.4.2.3.2. Jurídico

Es el interés jurídicamente tutelado por la ley en el caso del delito de fraude seria el patrimonio de las personas.

8.4.2.3.3. De la actividad

Según la teoría de la actividad, el delito se debe de sancionar en donde se realizo el fraude.

8.4.2.3.4. Del resultado

El delito se debe de sancionar en el lugar donde el agente se haga ilícitamente de alguna cosa o alcance algún lucro indebido, que sería el resultado del acto delictivo.

8.4.2.3.5. Ubicuidad

El delito deberá de sancionarse en cualquiera de los dos lugares, ya que lo importante es no dejar de sancionar el delito.

8.4.2.4. Tipicidad

Habrá conducta típica cuando se reúnan todos los requisitos por el tipo penal.

8.4.2.4.1. Clasificación del tipo penal adecuado al delito de fraude

La clasificación del tipo penal del delito de fraude es.

8.4.2.4.1.1. Por su composición

El hacerse ilícitamente de una cosa o alcanzar un lucro indebido.

8.4.2.4.1.2. Por su ordenación metodológica

El fraude es un delito fundamental y básico, por tener plena independencia y estar formado por una conducta ilícita sobre un bien jurídico tutelado, es decir, no contiene circunstancia alguna que agrave o atenué la penalidad

8.4.2.4.1.3. En función de su autonomía

El fraude es un tipo autónomo ya que tiene vida propia, no depende de la realización de ningún otro tipo penal para su perpetración

8.4.2.4.1.4. Por su formulación

Es casuístico en virtud a que está formado por dos hipótesis, se puede cometer el delito de fraude por engaño o aprovechamiento del error

8.4.2.4.1.5. Por el daño

Es lesión porque el resultado material daña directamente al bien jurídicamente tutelado: porque daña el patrimonio de las personas.

8.4.2.5. Antijuridicidad

Al cometer el agente el delito del fraude está realizando una conducta antijurídica, es decir, contraria a derecho para que esta antijuridicidad se presente, el agente no debe haber actuado bajo ninguna causa de justificación

8.4.2.6. Imputabilidad

Es la capacidad de entender y querer en el campo del derecho penal implica salud mental, aptitud psíquica de actuar en el ámbito penal precisamente al cometer el delito.

La imputabilidad: será imputable del delito de fraude el agente con capacidad de querer y entender en el campo del derecho es decir, que no padezca de ningún trastorno mental o desarrollo mental retardado.

8.5. Marco Legal

En legislación propiamente dicha nos remontamos al Código Penal de 1871 el cual regulaba dos ilícitos fraudulentos: el fraude contra la propiedad y la quiebra fraudulenta en sus capítulos V y VI respectivamente, del título primero "delitos contra la propiedad" en su libro tercero ", de los delitos en particular" .El Código Penal de 1929 suprimió la denominación de fraude contra la propiedad y, en su mismo capítulo V puso en su lugar el nombre "Estafa" a la misma conducta delictiva que el Código Penal de 1871 regulaba, solo agrego un caso Mas en que habría estafa. También en ese capítulo castigaba al fallecido que hubiere ocultado o enajenado sus bienes en fraude de sus acreedores, o para favorecer a uno de ellos con perjuicio de otros. El Código Penal de 1931 este código elimina las denominaciones de los anteriores ordenamientos, dejando en su capítulo tercero del título vigésimo segundo el delito de fraude, donde aparece el concepto de fraude genérico como actualmente se encuentra en nuestra legislación vigente.

8.6. Clasificación del Fraude

El fraude tiene diversidad de clasificaciones como diversidad de autores hay, pero muchas de ellas se salen del contexto del cual está investido este delito, es por eso que a continuación se enuncian las que tienes mayor relación.

8.6.1. Clasificación dogmática

8.6.1.1. Por su gravedad

Es un delito, porque viola una norma jurídica, siendo sancionado por la autoridad judicial.

8.6.1.2. Según la conducta de la gente

8.6.1.2.1. De acción

El fraude es un delito de acción en virtud de que con la conducta de la gente se produce un hecho, consistente en el engaño.

8.6.1.2.2. De comisión por omisión

También se puede presentar mediante un no hacer, cuando este produce un resultado material. Se podría presentar respecto al aprovechamiento del error.

8.6.1.3. Por el resultado

8.6.1.3.1. Material

El fraude es un delito de resultado material, porque con su acción o su comisión por omisión, se produce un muta miento en el mundo exterior, lesionando el bien jurídico tutelado por la norma penal consistente en el daño patrimonial.

8.6.1.4. Por el daño que causa

8.6.1.4.1. De lesión

El delito en estudie es de lesión, ya que provoca un daño directo y efectivo al bien jurídico tutelado, en este caso provoca la disminución del patrimonio del ofendido.

8.6.1.5. Por su duración

8.6.1.5.1. Instantáneo

Es un delito instantáneo, porque se consuma cuando el agente se hace de una cosa o alcanza un lucro indebido.

8.6.1.6. Por el elemento interno

8.6.1.6.1. Dolo

El delito de fraude solo puede presentarse en forma dolosa mediante el dolo directo, es decir, el agente al producir el resultado, coincide con su voluntad de delinquir

8.6.1.7. Por su estructura

8.6.1.7.1. Simple

Es un delito simple, por que tutela un solo bien jurídico: el patrimonio de las personas.

8.6.1.8. Por el número de actos

8.6.1.8.1. Unisubsistente

Porque el delito se consuma en un solo acto.

8.6.1.9. Por el número de sujetos

8.6.1.9.1. Unisubjetivo

Este delito requiere para su integración la participación de un sujeto.

8.6.1.10. Por su forma de persecución

8.6.1.10.1. De querella

Es un delito que se persigue a petición de la parte ofendida en todas sus modalidades.

8.6.1.11. En función de su materia feral y común

8.6.1.11.1. Federal

En virtud en que se encuentra regulado en nuestro código penal federal es de aplicación federal.

8.6.1.11.2. Común

Será de esta clase cuando el delito de estudio se ejecute en el ámbito local, sujetándose a la ley penal correspondiente.

8.6.2. Clasificación legal

Esta clasificación es la que encontraremos plasmada en el Código Penal para Baja California y es donde se contemplan los delitos patrimoniales tales como: El robo, estafa, abigeato, abuso de confianza, fraude, extorción y usura.[70]

[70] Lic. José Alfredo Martínez Moreno. El Fraude. consultado el 3 de junio de 2012. http://es.scribd.com/doc/413584/EL-FRAUDE.

8.6.3. Tipos de Fraude

Debemos advertir que los diferentes tipos de fraude que vamos a tratar a continuación, no se encuentran tipificados en nuestro Código Penal, sino que los hemos extraídos de las legislaciones de otros países.

Sin embargo, estos fraudes se dan en nuestro país, pero al no estar tipificados en nuestro ordenamiento jurídico y al tener la misma apariencia que la estafa, el juez penal se ve en la necesidad de asimilarlos a la misma para poder castigarlos. Dentro de la diversidad de fraudes que existen, los que se asemejan a la estafa, y son los que nosotros queremos que se sancionen separadamente de la estafa por poseer sus características propias, son los siguientes: Fraude Procesal y Fraude Informático, y dentro de éste, el Fraude en los cajeros automáticos y el Fraude bancario.

8.5.1. Fraude procesal

Creemos conveniente, antes de tratar el fraude procesal, definir el mismo.
El artículo 374 del Código Penal Italiano define al fraude procesal de la siguiente manera: "El perito que, en la ejecución de un dictamen pericial, o el que, en el curso de un proceso civil, administrativo o penal, o anterior a este último, cambien artificiosamente el estado de lugares, de cosas o de personas, con el fin de engañar al juez en una diligencia de inspección o de reconstrucción judiciales, serán castigados, si el hecho no estuviere previsto como infracción por alguna disposición legal especial, con reclusión de seis meses a tres años"

Y el artículo 182 del Código Penal Colombiano define al fraude procesal así: "El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un empleado oficial para obtener

sentencia, resolución o acto administrativo contrarios a la ley, incurrirá en prisión de uno a cinco años".
La legislación colombiana es la que hemos tomado como fuente principal en el estudio y análisis del Fraude Procesal.

Fraude procesal significa falsedad en una actuación procesal (judicial o administrativa) y para que sea conducta punible se requiere que quien pueda engañar tenga el deber jurídico de decir la verdad o de presentar los hechos en forma verídica.

Es decir, que el fraude procesal es realizado por cualquier persona, que interesada en resolver un asunto jurídico que se está conociendo en alguna institución judicial, provoque un engaño a través de informaciones falsas para obtener un beneficio en consecuencia de esa información, la cual no habría sido obtenida si la información brindada hubiera sido la verídica.

El fraude procesal tiene por finalidad engañar al juez en un procedimiento judicial.

No podemos confundir el fraude procesal con la estafa procesal. El fraude procesal es un delito contra la administración de la justicia, mientras que la estafa procesal es un delito contra el patrimonio de una persona. Lo que se protege con el fraude procesal es la eficacia de la administración pública, para que ésta pueda garantizar una protección legal a los intereses jurídicos que deben ser resueltos.
Para que exista el fraude procesal es necesario que haya una actuación judicial o administrativa ante los correspondientes funcionarios y que dentro de estos deba resolverse algún asunto jurídico.

Según el funcionario u organismo que las conoce y la clase de situación jurídica objeto del trámite respectivo, las actuaciones procesales serán de diferente

naturaleza. Hay que enfatizar que en toda actuación procesal deben existir partes o interesados en una gestión oficial.

El fraude procesal como hemos señalado más arriba, significa engaño en los procesos judiciales o administrativos, es la forma más común de desvirtuar el bien jurídico de la administración de la justicia, desviarla de su verdadera función que es la protección de las relaciones jurídicas. Lo mismo pasa con la falsa denuncia y el falso testimonio.

La función del juez para la solución de asuntos jurídicos conforme a su conocimiento y decisión, debe basarse en la correcta valoración de los hechos frente a la normatividad respectiva, es decir que siempre tiene que evaluar una realidad presente o pasada con base en la verdad aportada al proceso. Esto quiere decir, que el fraude procesal no puede tipificarse con las solas mentiras y distorsiones de la verdad que son normales en los litigios judiciales, sino que dichas actuaciones deben estar apoyadas en pruebas falsas capaces de influir al juez a dictar una sentencia errónea. Por el hecho de que en un litigio se realicen falsos perjurios o falsos testimonios tampoco quiere decir que se está cometiendo el delito de estafa.

El artículo 182 del Código Penal colombiano establece los elementos objetivos y luego incluye un elemento subjetivo, que como veremos se constituye por el propósito del autor de obtener sentencia o resolución contraria a la Ley.

A continuación, pasaremos a definir los elementos objetivos del fraude procesal, estos son: el empleo de medios fraudulentos en procesos judiciales o administrativos y provocar un error en un empleado oficial.

Estos elementos según la legislación colombiana, están constituidos por una conducta engañosa que tiende a provocar un error a un empleado judicial sobre el cual se realiza la conducta fraudulenta.

8.5.1.1. El Empleo de Medios Fraudulentos en Procesos Judiciales o Administrativos

Tenemos que aclarar que dicha norma no específica quien puede, en el delito de fraude procesal ser sujeto activo, pero como es lógico interpretar, nosotros entendemos que puede ser sujeto activo toda persona que tenga un interés en la decisión del asunto jurídico que se esté conociendo.

Cualquier persona puede incurrir en el delito de fraude procesal, siempre y cuando esté obligado por su calidad en una actuación procesal a decir la verdad; debemos tener pendiente que quienes no están obligados por la Ley a decir la verdad, no incurren en fraude procesal, porque "nadie está obligado a declarar contra sí mismo"

Es decir que el inculpado, en un juicio penal, no comete fraude procesal si engaña al juez sobre su participación en los hechos que se le incriminan.

El empleo de medios fraudulentos en una actuación judicial se caracteriza por presentar al oficial respectivo, las cosas o hechos, diferentes de como pasaron realmente, es decir, contrarios a la verdad.

Para que los mismos se califiquen de fraude procesal se necesita que puedan incidir en la decisión administrativa o judicial. El fraude procesal debe basarse siempre en situaciones o hechos que como hemos mencionado antes puedan influir en la decisión del Juez.

El empleo de medios fraudulentos puede consistir en la manifestación de testimonios falsos, peritajes carentes de veracidad, alteración de registros contables entre otros.
"Usar fraude en actuación procesal, es presentar al empleado o funcionario oficial correspondiente, un medio de información sobre los respectivos hechos, contrarios a

la verdad y con capacidad de inducirlo en error con relación al asunto jurídico que debe resolver".

El segundo elemento constitutivo del Fraude procesal como veremos a continuación, es el resultado de los medios fraudulentos utilizados para provocar errores.

8.5.1.2. Provocar Error en un Empleado Oficial

Como mencionamos más arriba, este elemento es consecuencia del medio fraudulento utilizado por el agente. Se debe tomar en cuenta la relación causal y el momento consumativo del delito.

Es así porque la falta del empleado público debe basarse en valorar los hechos presentados fraudulentamente por el agente y porque según la norma colombiana, el delito queda consumado, no con el resultado de la sentencia o resolución contrario a la Ley, sino cuando el empleado público es llevado a cometer un error. Es decir que el fraude procesal queda consumado cuando el empleado público ha sido engañado o inducido en error, aunque no se produzca el resultado querido, que es la decisión errónea dictada por el juez.

Según Martínez López, inducir en error significa provocar en el respectivo sujeto, un juicio falso o contrario a la realidad sobre el asunto objeto de valoración intelectual.

El fraude procesal se considera hecho desde el instante en que el sujeto en una actuación procesal, utiliza medios fraudulentos, aunque el error que comete el funcionario se produzca con posterioridad.

El juez está obligado a buscar e examinar si existe algún tipo de error, es decir, que tiene que descubrir el error donde exista y para esto empleara su inteligencia y capacidad legal para resolver los asuntos judiciales que se presenten.
Y el elemento subjetivo del Fraude Procesal, como habíamos mencionado anteriormente, se constituye por la intención del autor de conseguir sentencia o resolución contraria a la ley.

La falta o error, debe materializarse a través de una resolución judicial, no basta con que se mantenga en la cabeza del empleado público.

Es importante destacar, que el fraude existe solo cuando el sujeto tiene conocimiento y conciencia de que actúo dolosamente para engañar y conducir mediante error a un empleado oficial. Sin embargo, cuando el agente actúa de buena fe y sin darse cuenta ha inducido a error a un empleado oficial, entonces no será penalmente responsable.

Cuando el agente se vale de pruebas falsas para demostrar ante un juez una pretensión que considera legítima, la culpabilidad queda excluida, porque aunque el agente ha actuado con una prueba falsa lo ha hecho consciente de que realiza ante la administración de justicia una reclamación justa y lo que se decide no es contrario a la ley. Aquí no hay ilicitud en el fin.

El término para la prescripción del fraude procesal debe contarse a partir del último acto de inducción en error. La acción penal se extingue por el paso de cinco años a partir del momento consumativo.

El fraude procesal no exige que se produzca el resultado querido por el agente, sino que es suficiente con que se considere consumado por la inducción de error en un funcionario público.

Finalmente, el fraude procesal no puede ser confundido con las estafas que se realizan en los procedimientos judiciales. En los procedimientos judiciales hay estafa cuando un abogado o litigante finge un proceso para constreñir a la contraparte a una entrega de dinero. También puede haber estafa en los procedimientos judiciales cuando una persona simula un accidente e inicia reclamaciones para obtener la reparación correspondiente de su asegurador.

8.5.2. Fraude informático

La informática es una ciencia o técnica que ha permitido simplificar y agilizar una gran variedad de actividades en diferentes áreas. La informática se hace cada día más imprescindible, ya que estamos viviendo una época en la cual la tecnología juega un papel sumamente importante.

La informática avanza rápidamente en la cultura mundial, invade en todos los ámbitos de las relaciones sociales y, por tanto, el derecho debe enfrentarse a esos grandes cambios.

Cabe destacar que al lado de los numerosos beneficios que nos ha traído el desarrollo de la tecnología informática, se han abierto grandes oportunidades a conductas antisociales y delictivas, siendo esto así un aspecto negativo que nos presenta la informática, pues estos sistemas ofrecen complicadas formas de violar la ley y han creado la posibilidad de cometer delitos de tipo tradicionales en forma no tradicionales.

La modernidad de una "tecnología avanzada", por así decirlo, ha traído como consecuencia una delincuencia especializada que ha motivado una revolución en el campo de la represión penal.

Romeo Casanova define el Fraude Informático como "la incorrecta modificación del resultado de un procesamiento automatizado de datos, mediante la alteración de los datos que se introducen o ya contenidos en el ordenador en cualquiera de las fases de su procesamiento o tratamiento informático, con ánimo de lucro y en perjuicio de tercero."

Y Camacho Losa define el fraude Informático como "toda conducta fraudulenta realizada a través o con la ayuda de un sistema informático por medio de la cual alguien trata de obtener un beneficio ilícito".

Podemos concluir que el fraude informático no es más que la alteración y producción de documentos electrónicos falsos e información privilegiada de ciertas entidades financieras mediante el manejo doloso de la información por medios técnicos y automáticos. Así como la obtención de dinero o de crédito por medio de fraudes hechos por un computador.

Para poder entender el fraude informático, es necesario explicar el fenómeno de la delincuencia informática

A continuación pasaremos a ver definiciones dadas por diferentes autores sobre el

8.5.2.1. Delito Informático

Los Delitos Informáticos son las conductas típicamente antijurídicas y culpables en las que se tiene a las computadoras como instrumento o fin.

- Cualquier comportamiento criminógeno en que la computadora está involucrada como material, objeto o símbolo.

- Es cualquier conducta criminógena o criminal que en su realización hace uso de la tecnología computacional.

- Como pudimos ver el delito Informático es todo comportamiento antijurídico que utiliza la computadora como elemento base.

Consideramos importante explicar quienes son los sujetos activos y pasivos del Delito Informático.

El sujeto activo es el nombre que recibe el infractor; es decir, el que comete el delito informático. Este sujeto posee características especiales pues en su mayor parte posee habilidades para el manejo de los datos a través de la computadora o en su mismo manejo técnico. Además, ocupan lugares estratégicos en su trabajo, en los cuales se maneja información de carácter sensible. Se tiene que considerar que son personas diferentes, porque no es lo mismo la persona que entra a un sistema informático por curiosidad, por investigar o con la intención de violar el sistema de seguridad como desafío personal, que el empleado de una institución financiera que desvía fondos de las cuentas de sus clientes.

El sujeto pasivo es la víctima del delito informático, es aquella persona ya sea física o jurídica contra la cual se ha cometido un perjuicio.

Vista la naturaleza jurídica del delito Informático, pasaremos a ver las diferentes clasificaciones de delitos informáticos.

Según el Dr. Manuel Ramón Vázquez Perrota, los delitos informáticos pueden ser.

Crímenes y Delitos: es la división esencial según el autor, este señala que no puede haber infracciones a través de una computadora que conlleve penas de simple policía.

- Delitos relacionados con los servicios de computadora: trata de la utilización de la computadora como instrumento de producción económica o lucro en actividades diferentes a aquellas para las cuales fue asignado este instrumento tecnológico.

- Delitos relacionados con los datos o secretos importantes almacenados: como por ejemplo, el espionaje comercial e industrial y la destrucción de data etc.

- Delitos relacionados con los programas de computadora: como la reproducción ilegal de programas o cualquier otra forma de derecho de autor a través de las computadoras.

- Delitos de tipo financiero: se trata del robo a través de computadoras.

Pero la clasificación que a nuestro juicio consideramos la más adecuada y acertada es la del norteamericano Parker, ya que es una de las que ha tenido más difusión y aceptación a escala mundial. Esta clasificación es la siguiente:

- Introducción de datos falsos (data diddling): Es el método más sencillo y más utilizado habitualmente, consiste en manipular las transacciones de entrada al ordenador con el fin de introducir movimientos falsos en todo o en parte, o en eliminar transacciones verdaderas que deberían haberse introducido.

Para realizar este tipo de delito no se necesita tener conocimientos técnicos especiales, es decir que basta con conocer las deficiencias de control del sistema informatizado de datos. Para evitar estas conductas delictivas será necesario establecer medidas de prevención y determinación que aseguren controles internos eficientes.

- El Caballo de Troya (Troyan Horse): Este método consiste en introducir dentro de un programa de uso habitual una rutina o conjunto de instrucciones, por supuesto no autorizadas, para que dicho programa actúe en ciertos casos de una forma distinta a como estaban previsto.

Un ejemplo de esta técnica seria aquel en el cual en una entidad bancaria se introduce una modificación en el programa de tratamiento de cuentas corrientes, para que siempre que se consulte el saldo de alguna cuenta determinada, lo multiplique por mil, o cualquier cantidad, autorizándose pagos o transferencias por montos muy superiores al saldo real.

- La técnica del salami (rounding down): Método usado en instituciones donde se producen movimientos de dinero (transferencia electrónica de fondos), y que consiste en la sustracción de pequeñas cantidades de activos de distintas procedencias haciendo un redondeo de las respectivas cuentas, y depositando luego en otras cuentas específicas.

- Superzapping: Se denomina así al uso no autorizado de un programa de utilidad para alterar, borrar, copiar, insertar, o utilizar en cualquier forma no permitida los datos almacenados en el ordenador o en los soportes magnéticos.

Este método se asimila a una llave no autorizada que abre cualquier archivo de la computadora por más protegida que este.

- Puertas falsas (trap doors): Es una práctica acostumbrada en el desarrollo de aplicaciones complejas que los programadores introduzcan interrupciones en la lógica de los programas con objeto de chequear en medio de los procesos si los resultados intermedios son correctos, producir salidas de control con el

mismo fin o guardar resultados intermedios en ciertas áreas para comprobarlos más tarde.

- Bombas lógicas: El método consiste en introducir en un programa un conjunto de instrucciones no autorizadas por para que en una fecha o circunstancia predeterminada se ejecuten desencadenando la destrucción de información almacenada en el ordenador, distorsionando el funcionamiento del sistema, provocando paralizaciones intermitentes, etc.

Según algunos autores, este es el método más utilizado por empleados informáticos descontentos, que antes de abandonar el lugar donde trabajan introducen "bombas de tiempo", para que éstas produzcan daños en un período posterior a su retiro de la empresa.

Se asemeja a la técnica del Caballo de Troya, pero, según Camacho Losa, la diferencia fundamental radica en que el método del Caballo de Troya se utiliza generalmente para cometer un fraude, mientras, las llamadas bombas lógicas se emplean con fines de sabotaje, venganza, con el afán de hacer daño, sin otro beneficio que el placer de perjudicar.

- Ataques asíncronos (asynchronous attacks): basados en la forma de funcionar los sistemas operativos y sus conexiones con los programas de aplicación a los que sirven y soportan en su ejecución. Es un fraude de alto conocimiento técnico, muy difícil de detectar.

- Recogida de información residual: Este procedimiento se basa en aprovechar los descuidos de los usuarios o los técnicos informáticos para obtener información que ha sido abandonada sin ninguna protección como residuo de un trabajo real efectuado con autorización.

- Divulgación no autorizada de datos no reservados (data leakage): es una variedad del espionaje industrial que sustrae información confidencial de una empresa. La forma más sencilla de proteger la información confidencial es criptografiarla.

En opinión del tratadista español Camacho Losa, el piggibacking no es exactamente un procedimiento de comisión de delitos informáticos, sino tan sólo un medio que puede facilitar su ejecución.

- Pinchado de líneas (wiretapping): Esta modalidad consiste en "pinchar líneas de transmisión de datos y recuperar la información que circula por ellas".

"Todo lo que se necesita es un pequeño cassette como grabador, un radio portátil AM\FM, un módem para demodular las señales telefónicas analógicas y convertirla es digitales, y una pequeña impresora para listar la información que se ha captado".

- Simulation and Modeling: En esta técnica se utiliza la computadora "como instrumento para planificar y controlar un delito, mediante técnicas de simulación de situaciones y modelos de las mismas".

Es decir que este método consiste en la planificación y simulación de un delito informático antes de realizarlo, para ver que repercusión va a tener los asientos contables de una empresa.

Existen otras clasificaciones como la de klaus, que distingue cuatro grupos como son:

- Manipulaciones: según el autor "estas pueden afectar tanto a la fase de suministro o alimentación (input) de datos, como a la fase de salida (output) y la de su procesamiento (bajo la forma de manipulaciones en el programa o en

la consola). Resultan poco importantes las manipulaciones en el hardware, al cual pertenecen los elementos mecánicos del equipo de procesamiento de datos".

- Espionaje: En el ámbito del procesamiento de datos, el espionaje económico se ve favorecido por el hecho de que las informaciones se encuentran archivadas en un espacio mínimo y pueden ser transferidas sin ningún problema a otro soporte.

El espionaje mediante computadoras, según el autor, no es utilizado únicamente con propósitos económicos por empresas rivales, sino también con finalidades políticas por Estados extranjeros.

- Sabotaje: incluyen las formas de destrucción y alteración de datos, así como los programas virus. Borran, suprimen o modifican sin autorización funciones o datos de computadoras con intención de obstaculizar el funcionamiento normal del sistema. Las técnicas que permiten cometer sabotajes informáticos, los más conocidos son los programas que ingresan al sistema a través de cualquiera de los métodos de acceso de información externa, se instalan, se reproducen y hacen daño.

- Hurto de tiempo: según el autor, se trata de la utilización indebida de instalaciones de cómputos por parte de empleados desleales o de extraños, lo que puede ocasionar pérdidas considerables. Lo que debe corregirse en este caso no consiste tanto en el escaso consumo de energía eléctrica, ni en el mínimo desgaste del equipo de cómputos, sino en el notable enriquecimiento del autor proveniente del uso indebido de la computadora.

Veamos ahora algunas de las características de los delitos informáticos, que a nuestro juicio son las más importantes. Estas son:

Son "delitos de cuello blanco", pues solo un limitado número de personas con conocimientos informáticos puede cometerlos.

- Generan grandes pérdidas de dinero, ya que se realizan en contra de personas o a instituciones pudientes.

- Se realizan en poco tiempo y no es necesaria la presencia física para que pueda llegar a consumarse el delito.

- Son pocas las denuncias debido a la falta de reglamentación por parte del derecho sobre esta materia.

- Su comprobación es muy difícil.

- No siempre se cometen con la intención de perjudicar a otro.

- Últimamente se ha incrementado, por lo que creemos que es necesario que se regule para poder sancionarlo penalmente.

En nuestro país no está establecida la figura del Delito Informático, pero existen disposiciones legales que sancionan la comisión de hechos ilícitos que podrían realizarse por medio de las computadoras.

La falsedad informática plantea importantes cuestiones jurídicas que a nuestra consideración deberían tipificarse en nuestra legislación para que no queden impunes y se pueda sancionar dicho delito.
Los elementos constitutivos del Fraude informático, según Camacho Losa, son:

- Un sujeto, que es quien comete el fraude.
- Un medio, que es el sistema informático.
- Un objeto, que es el bien que produce el beneficio ilícito.

Según este autor es evidente que lo que caracteriza al fraude informático es el medio a través del cual se comete, la computadora.

Cabe destacar que este tipo de fraude se considera o se califica también como un delito de "cuello blanco", porque en la mayoría de los casos las personas que cometen este fraude son personas con un alto nivel socioeconómico.

El fraude informático, dentro del fenómeno de la delincuencia informática, se presenta como el fraude más impune y que mayores problemas enfrenta en cuanto a su prevención, represión y detención.

Es lamentable que nuestro país no prevea el Fraude informático. Por esta razón no es posible hablar de la forma en que nuestra legislación tipifica la infracción, y es por eso, que el juez penal la asimila cada vez que puede a la estafa para poder castigar dicha infracción.

Para que exista fraude informático se necesita la utilización de un medio fraudulento, el cual sería la propia manipulación informática. Esto tiene importancia para poder distinguir el fraude informático de otros delitos, que no obstante por ser realizados por medios informáticos, no constituyen defraudaciones.

El fraude informático tendrá todas las conductas de manipulaciones defraudadoras cuando se tiene el ánimo de obtener un provecho, produciendo así un perjuicio económico o material.

Según la investigación realizada, pudimos observar los casos más frecuentes de fraude informático son los siguientes:

- Eliminación de órdenes de no pago.
- Operaciones fraudulentas de notas de crédito.
- Fraude mediante numerosas operaciones pequeñas.
- Fraude mediante pocas operaciones grandes.
- Transferencia electrónica de fondos sin soporte numerario.

Ahora analizaremos los dos tipos de fraude más comunes que se dan a través de la informática: Fraude en los Cajeros Automáticos y el Fraude Bancario.

8.5.3. Fraude en los cajeros automáticos

Los cajeros automáticos son máquinas electrónicas que controlan y programan una información de las que comúnmente realiza un cajero bancario. La principal función de los cajeros automáticos es la de transferencia electrónica de fondos.

Antes de hablar sobre las manipulaciones de que pueden ser objeto los cajeros automáticos, debemos explicar lo que se entiende por transferencia electrónica de fondos. La transferencia electrónica de fondos se configura con el traslado de una

suma de dinero de una cuenta bancaria a otra a través de un sistema informático, mediante el uso de órdenes de crédito y débito, es decir, que la misma debe ser realizada con la intervención de un banco o de cualquier otra entidad financiera.

También notamos que la transferencia electrónica de fondos consiste en el traslado de crédito de una cuenta bancaria a otra y se realiza mediante un procesamiento electrónico, o sea, sin un desplazamiento de dinero en efectivo o líquido que viene a ser lo mismo.

Los cajeros automáticos no son más que terminales de computación que están conectadas a un banco. En los cajeros automáticos se realizan las mismas operaciones que en un banco. (Dichas operaciones pueden ser las de retiro o depósitos en una cuenta corriente, transferencia de dinero de una cuenta a otra, obtener información sobre saldos de cuenta, ordenes de emisión y extracción de depósitos a plazo fijo, y en fin, todo otro servicio bancario que no requiera la intervención de una persona física que no sea la del cliente).

Todo esto es posible por el uso de una tarjeta que registra los datos personales del cliente, como su número secreto de identificación. Las tarjetas de crédito constituyen documentos mercantiles, ya que son documentos que realizan una operación de comercio y tienen validez y eficacia para hacer constar derechos y obligaciones de ese carácter.

Las actuaciones abusivas o ilícitas vinculadas a las tarjetas magnéticas pueden llevarse a cabo por el propio titular o por un tercero que sustrae la tarjeta, la encuentra o la falsifica.

Las modalidades de manipulación de cajeros automáticos pueden consistir sobre el acceso a los mismos, ya sea por la utilización de la tarjeta por un tercero o por una utilización abusiva del cajero por el titular de la tarjeta.

La utilización de una tarjeta magnética por un tercero sucede cuando una persona distinta a su titular la utiliza sin el conocimiento y consentimiento de éste. Aquí la doctrina explica que hay fraude informático por haberse obtenido dinero por esta vía y haber causado un perjuicio a otro en provecho propio, mediante un comportamiento astuto que es la manipulación del cajero automático. La obtención del dinero del cajero automático que ha conseguido el tercero ha sido por la sustracción de la tarjeta. La manipulación del cajero automático se logra utilizando una tarjeta de crédito que ha sido falseada, ya sea porque se le haya introducido a la misma alteraciones que modifiquen los datos de identificación de su titular o de su código.

Esto es así porque realmente no hay ninguna diferencia con que el dinero que se ha obtenido del cajero automático haya sido por el uso de una tarjeta robada o que por el contrario, que dicha tarjeta haya sido alterada o falseada, ya que el banco realiza la misma disposición patrimonial con un consentimiento viciado, por la creencia errónea de estar entregando el dinero a su titular legitimo.

El método que se usa para falsificar o alterar una tarjeta de crédito es cuando se manipula la misma introduciéndola en una máquina denominada pimpinadora, comúnmente conocida como "el ladrillo". La persona que realiza esta operación es generalmente un empleado (un mozo, una mesera o un bar tender), de cualquier centro nocturno o restaurante que es quien tiene la posibilidad de cobrar la cuenta de lo que se ha consumido y lo hace en el tiempo en que el tarjeta habiente le deja la cuenta abierta y, toma la información de la banda de la tarjeta por el uso del ladrillo.

La función del ladrillo es copiar la información de la banda magnética de la tarjeta, y posteriormente dicha información es traspasada a un plástico parecido al otorgado por la entidad emisora de la tarjeta original.

Hay que agregar que cada día más se usa este tipo de cajeros y por tanto aumentan los delitos realizados por dicho medio.

Desgraciadamente, la prueba de estos fraudes siempre resulta difícil de obtener, y a falta de prueba no se puede demostrar la responsabilidad del agente por lo que en la mayoría de los casos dicho fraude queda impune.

8.5.4. Fraude bancario

Otra modalidad del fraude informático lo es el fraude bancario o financiero.

El fraude bancario o financiero tiene mucha relación con el nivel de seguridad del que se vale dicha institución para prevenir estos tipos de fraudes, es decir que según el nivel de seguridad con que cuente la institución bancaria o financiera es que dependerá que el fraude bancario prospere o no.

Pero aparentemente, los grupos organizados que cometen este tipo de fraude se encuentran en ventaja por estar más equipados que los mismos organismos de seguridad. Algunas de las cosas que se pueden hacer para mejorar esta situación es actualizar y ser más exigentes en la selección del personal del departamento de seguridad y que el Estado incentive la promulgación de leyes que sean conformes al tiempo en que vivimos.

"Las instituciones financieras como personas jurídicas que manejan valores, lógicamente son los objetivos principales de la delincuencia tanto común como organizada, como aquella cometida por sus propios empleados, en contra de las mismas, y lo cual es un hecho palpable de la evolución y profesionalización del delito".

Esto tiene razón de ser porque es en estos lugares donde más cantidad de dinero se maneja y donde las transferencias de los mismos se hacen por medio de la

tecnología, la cual es el medio para la comisión del fraude bancario. También como vimos arriba, este fraude es realizado muchas veces por los empleados de la institución, ya que son ellos mismos quienes hacen las transacciones y pueden verse tentados por la cantidad de dinero que manejan.

El sujeto activo comete este fraude utilizando los sistemas computarizados, y lo que generalmente obtiene es el dinero o los documentos de la institución bancaria.

Finalmente, es urgente que en nuestro Código Penal sea incluido el fraude bancario, para que este pueda ser prevenido y penalizado de manera expresa y no que se intente asimilarlo a las estafa para poder castigarlo.

Antes de terminar este capítulo debemos decir que el problema más fuerte que representa este tipo de fraude es el respectivo a su prueba. La más eficiente es la auditoria, pero esta no resulta suficiente, ya que los empleados que cometen este fraude casi siempre hacen transferencias o desviaciones de cantidades pequeñas y de diferentes cuentas para que las mismas no puedan ser percibidas. Y de poco en poco es que hacen su fortuna.

8.5.5. Fraude Electrónico

El Fraude Electrónico se presenta a manera de virus, es decir, una vez ingresado altera el funcionamiento de la computadora. Bloquea redes, daña los archivos del disco duro. Estos se muestran en la pantalla con mensajes o imágenes humorísticas, generalmente molestas. Esta se presenta como una solicitud de actualización de datos o ingreso de información ya sea clave secreta, número de tarjeta, documento de identidad, etc.

En principio, esto era un juego o lo hacían por afición. Pero esto creció aun más cuando en 1981 se introducía los primeros sistemas IBM PC. Pero los cibernautas o delincuentes de la Internet, la utilizaron para ganar dinero. Por eso, le dieron giro a la creación para que empiece a resultar rentable, digamos dinero, en este mundo real.

Los autores de este cibercrimen ya se han implantado en la red, se dejan ver al igual que el comercio electrónico, la venta de entradas para conciertos o la consulta de las últimas noticias. Sin duda, han evolucionado de una manera peligrosa, es decir, se han convertido ya en bandas organizadas.

Estos están en todo el mundo siendo los países perjudicados Estados Unidos, Perú, Chile, Argentina, Inglaterra, España, Corea, Brasil, Alemania, Armenia. Y un dato importante que resaltar, en la India existe una extensa red de células de investigación policial en crimen electrónico, y en Pakistan, el fraude electrónico está penado con hasta ocho años de cárcel, y el ciber terrorismo con cadena perpetua e incluso, la pena de muerte.

Brasil ocupa el primer lugar en casos de phishing en Latinoamérica y Estados Unidos lidera la mayor cantidad de troyanos y casos de phishing a escala mundial. En segundo lugar está China.

Los sectores más afectados por el fraude electrónico son las entidades financieras (con robos de datos bancarios), las empresas de telefonía (los servicios de recarga del móvil), las administraciones y las personas como usted.

Empresas como Anti Phishing Working Group (APWG), Rakesh Goyal, de Sysman Computers, brindan sus servicios a coorporaciones mundiales para combatir el Fraude Electrónico. A pesar que ponen todo su empeño, le es siempre difícil encontrar a los responsables por un factor: Tiempo.

8.5.6. Fraude Financiero

El fraude frecuentemente involucra de manera simultánea los tres elementos antes señalados:
Motivo.- Presión o incentivo (necesidad, justificación, desafío) para cometer el fraude (la causa o razón). Ejemplos de motivos para cometer fraude pueden ser: alcanzar metas de desempeño (como volúmenes de venta), obtener bonos en función de resultados (incremento en las utilidades o rebaja en los costos), mantener el puesto demostrando ficticios buenos resultados, deudas personales.

Oportunidad Percibida.- El o los perpetradores del fraude perciben que existe un entorno favorable para cometer los actos irregulares pretendidos. La oportunidad para cometer fraude se presenta cuando alguien tiene el acceso, conocimiento y tiempo para realizar sus irregulares acciones. Las debilidades del control interno o la posibilidad de ponerse de acuerdo con otros directivos o empleados para cometer fraude (colusión) son ejemplos de oportunidades para comportamientos irregulares.

Racionalización.- Es la actitud equivocada de quien comete o planea cometer un fraude tratando de convencerse a sí mismo (y a los demás si es descubierto), consciente o inconscientemente, de que existen razones válidas que justifican su comportamiento impropio; es decir, tratar de justificar el fraude cometido. Ejemplos de racionalización para justificar el fraude cometido pueden ser: alegar baja remuneración (convencerse de que no es fraude sino una compensación salarial, un préstamo), falta de reconocimiento en la organización (convencerse de que es una bonificación), fraude cometido por otros empleados y/o directivos (convencerse de que si otros cometen fraudes el fraude propio está justificado).

8.5.7. Fraude Contable

8.5.7.1. Maquillaje al balance

El objetivo del maquillaje o embellecimiento del balance es hacer aparecer más favorable la situación de capital líquido de la empresa. Desde este punto de vista, se acostumbra practicar transferencias de valores u operaciones fingidas en los libros, orientadas a llevar, antes de la formulación del balance, sumas desde cuentas consideradas como poco realizables a otras cuentas tenidas por más líquidas

8.5.7.2. Evasión fiscal contable

Es una figura jurídica que consiste en no pagar de forma consciente y voluntaria algún impuesto establecido por la ley. Esta acción por la que el causante infringe la ley realizando el impago puede tener grave consecuencias para la persona. Ejemplo de evasión fiscal:

- Ocultación de ingresos.
- Aumento ilícito de los gastos deducibles.
- Adquisición de subvenciones injustificadas
- Manipulación de utilidades

Este fraude presupone una reducción de la capacidad comercial tributaria o de los ingresos sujetos a fiscalización. Son de difícil realización por los empleados, pero están totalmente al alcance de un patrón cualquiera. Sirven a los intereses particulares, en detrimento de los del negocio

8.5.7.3. Violación de normas contables

El sentido de una operación comercial depende del fin perseguido por la Empresa y constituye la base del asiento a registrar. La forma está representada por las reglas de la ciencia contable. Los caminos ilícitos sólo se adoptan por desconocimiento del sentido o por no ser confesable el mismo, y también por ignorancia o inexactitud de la forma.[71]

8.5.8. Fraude fiscal

Fraude fiscal o fraude al fisco es el fraude cometido contra la Hacienda pública, en forma de evasión de impuestos o de cualquier otra de irregularidad que tenga como consecuencia un beneficio ilícito o no declarado, con consecuencias fiscales. Cuando supera una cierta cuantía, se considera delito fiscal, pudiéndose sancionar con penas privativas de libertad; mientras que los fraudes de menor cuantía se tramitan por vía administrativa, sancionándose con multas.

La economía sumergida o informal, de la que forman parte las actividades ilícitas por su propia naturaleza (tráfico de drogas, prostitución, tráfico de armas y todo tipo de delincuencia, especialmente la delincuencia organizada); tiene como consecuencia inevitable algún tipo de fraude fiscal, de modo que en muchas ocasiones es más fácil para los acusadores públicos (fiscalía) demostrar delito fiscal que delito ordinario en los procesos judiciales. El caso más conocido popularmente es el de Al Capone, líder de la mafia de Chicago en los años treinta, a quien, a pesar de ser notorio que era

[71] Víctor Hugo Rodríguez Rocha. Fraude contable consultado el 15 de enero de 2012.. http://es.scribd.com/doc/81184605/fraude contable.

responsable de todo tipo de delitos graves (incluyendo asesinatos), no se pudieron probar otros delitos que los provenientes de fraude fiscal.[72]

[72] Anónimo. Fraude Fiscal. consultado el 5 de diciembre de 2011.. http://es.wikipedia.org/wiki/Fraude_fiscal/

CAPITULO IX. FRAUDE FINANCIERO

9.1. Definición de Fraude Financiero

El fraude financiero en nuestro país, principalmente, se presenta mediante ingresos ficticios y ocultamiento de pasivos, detalló Shelley Hayes de KPMG, expertos en auditoría, impuestos y asesoría.

Los resultados de esta información falseada o manipulada se presentan en beneficios indirectos para la empresa.

"Una empresa que quiere venderse muchas veces incrementa sus ingresos de manera ficticia para tener una mayor rentabilidad y el comprador pague un mejor precio."

Otro ejemplo, dijo, son las empresas que quieren presentar una mejor liquidez, quienes ocultan pasivos a la hora de solicitar un crédito o cambian sus periodos de cumplimiento, con la finalidad de que el banco les preste con una tasa menor de interés.

También explicó que otros tipos de fraude financiero son aquellos en que los ejecutivos manipulan la información de rentabilidad, inventarios, para ganar mejores bonos, si se dispuso en su contrato una porción de ingresos basado en resultado.

La consultora indicó que muchas de estas situaciones se presentan por "presiones" para conservar los empleos.

La especialista puntualizó que el fraude financiero se realiza con el fin de mejorar la rentabilidad, aparentar productividad y mejores resultados.

Apuntó que en la parte de ingresos ficticios muchas veces se registran ingresos por venta de sus mercancías que nunca salieron de sus bodegas, sólo pasaron a otra área de sus negocios, el registro anticipado de ingresos, es decir, los ingresos de contratos por ventas a 5 años, se registran de un solo golpe y no lo que corresponde a cada año.

Hayes explicó que para protegerse del fraude financiero se estudie a fondo la información de la empresa durante los últimos 5 años para ver el comportamiento de la misma.

También señaló que la falta de pulcritud en la información financiera se afecta la productividad de la empresa, "la gente se desmotiva por que el jefe es chueco."

Finalmente, la especialista indicó que no se cuentan con cifras en México sobre el fraude financiero, pero autoridades de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) han manifestado que un 70 por ciento de las pymes son víctimas de algún tipo de fraude financiero.

9.2. Clasificación de fraude financiero

9.2.1. Fraude Corporativo

El que comete la empresa (alta gerencia) para perjudicar a los usuarios de estados financieros (prestamistas, inversionistas, accionistas, estado, sociedad);

9.2.2. Fraude Laboral

El que cometen los empleados para perjudicar a la empresa, por ejemplo malversación de activos.

9.3. Casos de fraude financiero

Los casos de fraude financiero son muchos y muy variados, a manera de ejemplo se puede mencionar los siguientes:

- Alteración de registros.
- Apropiación indebida de efectivo o activos de la empresa.
- Apropiación indebida de las recaudaciones de la empresa mediante el retrasó en el depósito y contabilización de las mismas.
- Castigo financiero de préstamos vinculados a la alta gerencia.
- Defraudación tributaria.
- Inclusión de transacciones inexistentes (falsas).
- Lavado de dinero y activos.
- Obtener ilegales beneficios económicos a través del cometimiento de delitos informáticos.

- Ocultamiento de activos, pasivos, ingresos, gastos.
- Ocultamiento de un faltante de efectivo mediante la sobrevaloración del efectivo en bancos aprovechando los períodos de transferencias entre cuentas
- Omisión de transacciones existentes.
- Pérdidas o ganancias ficticias.
- Sobre o sub valoración de cuentas.
- Sobre valoración de acciones en el mercado.

El porcentaje de las pérdidas por fraude es mayor mientras mayor es el nivel dentro de la organización de quienes los cometen; por ello, se establece una relación inversa entre el porcentaje de personal en un determinado nivel organizacional y el porcentaje de pérdidas por fraude que provoca.

9.4. Formas de medir el Fraude Financiero

El fraude financiero se mide mediante la realización de una auditoria con la información proporcionada por los estados financieros de la entidad, mediante una evaluación de control interno, entrevistas a los empleados y funcionarios de la entidad así como la revisión de la información financiera mediante pruebas selectivas para descartar cualquier alteración o modificación en la información y evitar así fraudes financieros en una entidad.

CAPITULO X. RENTABILIDAD

10.1. Definición de Rentabilidad

La rentabilidad es la capacidad que tiene algo para generar suficiente utilidad o beneficio; por ejemplo, un negocio es rentable cuando genera más ingresos que egresos, un cliente es rentable cuando genera mayores ingresos que gastos, un área o departamento de empresa es rentable cuando genera mayores ingresos que costos.

Pero una definición más precisa de la rentabilidad es la de que la rentabilidad es un índice que mide la relación entre utilidades o beneficios, y la inversión o los recursos que se utilizaron para obtenerlos.[73]

En la economía, la rentabilidad financiera es considerada como aquel vínculo que existe entre el lucro económico que se obtiene de determinada acción y los recursos que son requeridos para la generación de dicho beneficio. En otras palabras, puede entenderse a la rentabilidad o "return on equity" en inglés (ROE), como el retorno que recibe un accionista en una empresa por participar económicamente de la misma.

En toda actividad económica es necesaria la contemplación de un riesgo para la obtención de una devolución económica. Es, en definitiva rentable o no la forma en que una empresa invierte fondos en determinadas operaciones para generar ingresos a cambio.

[73] CN crece negocios. Rentabilidad. Consultado el 12 de febrero de 2012. http://www.crecenegocios.com/definicion-de-rentabilidad/

La rentabilidad suele expresarse en un porcentaje de relación.[74]

El concepto de rentabilidad ha ido cambiando con el tiempo y ha sido usado de distintas formas, siendo éste uno de los indicadores más relevantes para medir el éxito de un sector, subsector o incluso un negocio, ya que una rentabilidad sostenida con una política de dividendos, conlleva al fortalecimiento de las unidades económicas. Las utilidades reinvertidas adecuadamente significan expansión en capacidad instalada, actualización de la tecnología existente, nuevos esfuerzos en la búsqueda de mercados, o una mezcla de todos estos puntos.

La rentabilidad es la relación que existe entre la utilidad y la inversión necesaria para lograrla, ya que mide tanto la efectividad de la gerencia de una empresa, demostrada por las utilidades obtenidas de las ventas realizadas y utilización de inversiones, su categoría y regularidad es la tendencia de las utilidades. Estas utilidades a su vez, son la conclusión de una administración competente, una planeación integral de costos y gastos y en general de la observancia de cualquier medida tendiente a la obtención de utilidades. La rentabilidad también es entendida como una noción que se aplica a toda acción económica en la que se movilizan los medios, materiales, humanos y financieros con el fin de obtener los resultados esperados.

En la literatura económica, aunque el término de rentabilidad se utiliza de forma muy variada, y son muchas las aproximaciones doctrinales que inciden en una u otra faceta de la misma, en sentido general se denomina a la rentabilidad a la medida del rendimiento que en un determinado periodo produce los capitales utilizados en el mismo. Esto supone la comparación entre la renta generada y los medios utilizados

[74] Definición abc. Rentabilidad. Consultado el 13 de febrero de 2012. http://www.definicionabc.com/economia/rentabilidad.php

para obtenerla con el fin de permitir la elección entre alternativas o a juzgar por la eficiencia de las acciones realizadas.[75]

10.2. Características de Rentabilidad

La rentabilidad tiene como característica ser uno de los conceptos más importantes en las empresas modernas y más utilizado por la comunidad de negocios. [76]

- La rentabilidad es lo que buscan los inversores al invertir sus ahorros en las empresas.

- La rentabilidad es, al menos una parte, de lo que busca el management con sus decisiones directivas.

- La rentabilidad es lo que miden los inversores al decidir si reinvierten sus ahorros en una determinada compañía, o si, por el contrario, retiran sus fondos.

[75] America I. Zamora Torres. Rentabilidad. Consultado el 23 de marzo de 2012. http://www.eumed.net/libros/2011c/981/concepto%20de%20rentabilidad.html

[76] Lorenzo Preve. Rentabilidad de las empresas. Consultado el 30 de marzo de 2012. http://www.iae.edu.ar/iaehoy/prensa/paginas/Item%20de%20prensa.aspx?itemid=29

10.3. Objetivos de la Rentabilidad

La rentabilidad tiene como objetivo cumplir con el rendimiento de los inversionistas como por ejemplo:

- Que los ahorros de los empresarios invertidos en las empresas obtengan un rendimiento.
- Tomar mejores decisiones directivas en cuanto al beneficio obtenido por mejor rendimiento de los recursos aplicados.[77]

10.4. Importancia de la Rentabilidad

La importancia del análisis de la rentabilidad viene determinada porque, aun partiendo de la multiplicidad de objetivos a que se enfrenta una empresa, basados unos en la rentabilidad o beneficio, otros en el crecimiento, la estabilidad e incluso en el servicio a la colectividad, en todo análisis empresarial el centro de la discusión tiende a situarse en la polaridad entre rentabilidad y seguridad o solvencia como variables fundamentales de toda actividad económica. La base del análisis económico-financiero se encuentra en la cuantificación del binomio rentabilidad-riesgo, que se presenta desde una triple funcionalidad.

[77]Lorenzo Preve. Rentabilidad de las empresas. Consultado el 30 de marzo de 2012. http://www.iae.edu.ar/iaehoy/prensa/paginas/Item%20de%20prensa.aspx?itemid=29

10.5. Análisis de la rentabilidad

Análisis de la solvencia, entendida como la capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones financieras (devolución de principal y gastos financieros), consecuencia del endeudamiento, a su vencimiento.

Análisis de la estructura financiera de la empresa con la finalidad de comprobar su adecuación para mantener un desarrollo estable de la misma.

Es decir, los límites económicos de toda actividad empresarial son la rentabilidad y la seguridad, normalmente objetivos contrapuestos, ya que la estabilidad, en cierto modo, es la retribución al riesgo y, consecuentemente, la inversión más segura no suele coincidir con la más rentable. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, por otra parte, el fin de solvencia o estabilidad de la empresa está íntimamente ligado al de rentabilidad, en el sentido de que la rentabilidad es un condicionante decisivo de la solvencia, pues la obtención de rentabilidad es un requisito necesario para la continuidad de la empresa.[78]

10.6. Tipos de Rentabilidad

10.6.1. Rentabilidad Económica

La rentabilidad económica o de la inversión es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento de los activos de una empresa con independencia de la financiación de los mismos. De aquí que, según la opinión más extendida, la rentabilidad económica sea considerada como una medida de la

[78] Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

capacidad de los activos de una empresa para generar valor con independencia de cómo han sido financiados, lo que permite la comparación de la rentabilidad entre empresas sin que la diferencia en las distintas estructuras financieras, puesta de manifiesto en el pago de intereses, afecte al valor de la rentabilidad.

La rentabilidad económica se erige así en indicador básico para juzgar la eficiencia en la gestión empresarial, pues es precisamente el comportamiento de los activos, con independencia de su financiación, el que determina con carácter general que una empresa sea o no rentable en términos económicos. Además, el no tener en cuenta la forma en que han sido financiados los activos permitirá determinar si una empresa no rentable lo es por problemas en el desarrollo de su actividad económica o por una deficiente política de financiación.

El origen de este concepto, también conocido como return on investment (ROI) o return on assets (ROA), si bien no siempre se utilizan como sinónimos ambos términos, se sitúa en los primeros años del s. XX, cuando la Du Pont Company comenzó a utilizar un sistema triangular de ratios para evaluar sus resultados. En la cima del mismo se encontraba la rentabilidad económica o ROI y la base estaba compuesta por el margen sobre ventas y la rotación de los activos.

10.6.1.1. Calculo de la Rentabilidad Financiera

La rentabilidad financiera, ROE, se calcula

$$ROE = \frac{BNDI}{FP} \quad \textbf{(10.1)}$$

BNDI Beneficio neto después de impuestos.

FP Fondos propios

A la hora de definir un indicador de rentabilidad económica nos encontramos con tantas posibilidades como conceptos de resultado y conceptos de inversión relacionados entre sí. Sin embargo, sin entrar en demasiados detalles analíticos, de forma genérica suele considerarse como concepto de resultado el Resultado antes de intereses e impuestos, y como concepto de inversión el Activo total a su estado medio.

El resultado antes de intereses e impuestos suele identificarse con el resultado del ejercicio prescindiendo de los gastos financieros que ocasiona la financiación ajena y del impuesto de sociedades. Al prescindir del gasto por impuesto de sociedades se pretende medir la eficiencia de los medios empleados con independencia del tipo de impuestos, que además pueden variar según el tipo de sociedad.

Otros conceptos de resultado que habitualmente se enfrentan al Activo total para determinar la rentabilidad económica serían los siguientes:
Resultado después de impuestos + Gastos financieros (1-t), siendo t el tipo medio impositivo: se utiliza el resultado después de impuestos y antes de gastos financieros netos bajo la justificación de que el impuesto sobre beneficios es un gasto del ejercicio y como tal supone una partida negativa a efectos de medir la renta o beneficio; y, por otra parte, los costes financieros se presentan netos del ahorro de impuestos que suponen.

Resultado de las actividades ordinarias + Gastos financieros: en este caso se prescinde de los resultados extraordinarios por su carácter atípico y excepcional, pretendiendo así calcular la rentabilidad de la actividad ordinaria de la empresa.[79]

[79]Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

10.6.2. Rentabilidad Financiera

La rentabilidad financiera o de los fondos propios, denominada en la literatura anglosajona return on equity (ROE), es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento obtenido por esos capitales propios, generalmente con independencia de la distribución del resultado. La rentabilidad financiera puede considerarse así una medida de rentabilidad más cercana a los accionistas o propietarios que la rentabilidad económica, y de ahí que teóricamente, y según la opinión más extendida, sea el indicador de rentabilidad que los directivos buscan maximizar en interés de los propietarios.

Además, una rentabilidad financiera insuficiente supone una limitación por dos vías en el acceso a nuevos fondos propios. Primero, porque ese bajo nivel de rentabilidad financiera es indicativo de los fondos generara dos internamente por la empresa; y segundo, porque puede restringir la financiación externa.

En este sentido, la rentabilidad financiera debería estar en consonancia con lo que el inversor puede obtener en el mercado más una prima de riesgo como accionista.

Sin embargo, esto admite ciertas matizaciones, puesto que la rentabilidad financiera sigue siendo una rentabilidad referida a la empresa y no al accionista, ya que aunque los fondos propios representen la participación de los socios en la empresa, en sentido estricto el cálculo de la rentabilidad del accionista debería realizarse incluyendo en el numerador magnitudes tales como beneficio distribuible, dividendos, variación de las cotizaciones, etc., y en el denominador la inversión que corresponde a esa remuneración, lo que no es el caso de la rentabilidad financiera, que, por tanto, es una rentabilidad de la empresa.

La rentabilidad financiera es, por ello, un concepto de rentabilidad final que al contemplar la estructura financiera de la empresa (en el concepto de resultado y en

el de inversión), viene determinada tanto por los factores incluidos en la rentabilidad económica como por la estructura financiera consecuencia de las decisiones de financiación.

10.6.2.1. Formula de la Rentabilidad Financiera

A diferencia de la rentabilidad económica, en la rentabilidad financiera existen menos divergencias en cuanto a la expresión de cálculo de la misma. La más habitual es La siguiente:[80]

- Como concepto de resultado la expresión más utilizada es la de resultado neto, considerando como tal al resultado del ejercicio. Otros conceptos de resultado, siempre después de intereses, que se suelen enfrentar a los fondos propios para obtener la rentabilidad financiera serían los siguientes:

- Resultado antes de impuestos, para medir el rendimiento de los fondos propios con independencia del impuesto de sociedades.

- Resultado de las actividades ordinarias, prescindiendo así tanto del efecto del impuesto sobre sociedades como de los resultados extraordinarios, bajo la pretensión de facilitar la Comparabilidad inter temporal y entre empresas.

- Resultado previo a la deducción de amortizaciones y provisiones, debido a que son costos de difícil estimación económica y que, tanto por la diversidad de políticas de unas empresas a otras como por la manipulación de que pueden ser objeto, se configuran como un posible factor distorsionante del resultado real.

[80] Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

- Resultado de explotación una vez deducidos los intereses de la deuda y los impuestos directos.

- En cuanto al denominador, la discusión se plantea sobre la propia definición analítica de fondos propios para el cálculo de un indicador de rentabilidad de los mismos, destacando como principal controversia la consideración de los fondos propios según balance o con ajustes motivados por determinadas partidas, tales como capital pendiente de desembolso, acciones propias o ingresos a distribuir en varios ejercicios.

CAPITULO XI. RENTABILIDAD FINANCIERA

11.1. Definición de Rentabilidad Financiera

La rentabilidad financiera de una entidad o empresa se calcula y se mide mediante la aplicación de formulas establecidas en las NIF y libros de fianzas, obteniendo los datos de la información financiera de la entidad

La rentabilidad es la obtención de beneficios o ganancias provenientes de una inversión o actividad económica.

Se suele calcular como: (todos los ingresos - todas las pérdidas) - capital invertido.

A la rentabilidad se la suele expresar en porcentaje. Por ejemplo, una rentabilidad del 50% indica que por cada peso invertido, se obtuvieron de retorno $ 1,5. Si hablamos de una rentabilidad del 200%, por cada peso invertido, hay 3 pesos de retorno.

La rentabilidad de una empresa es una señal de su salud económica.[81]

Así como medir la rentabilidad de los accionistas y del capital propio. Para conocer esta rentabilidad debemos dividir el beneficio anual (deduciendo intereses por el costo del capital ajeno, o por deudas, y sumarle aquel impuesto que grava la renta, por el valor de los fondos (capital más reservas), y al resultado debemos multiplicarlo por 100. Si al numerador del ratio anterior le sumamos la cuota que corresponde al impuesto que grava la renta de la sociedad, de esta forma, se obtiene la rentabilidad financiera.

[81] Anónimo. Definición de rentabilidad financiera. consultado el 3 de noviembre de 2011. http://www.terminosfinancieros.com.ar/definicion-rentabilidad-69

La rentabilidad financiera se simboliza como "ROE" (Return on equity). Lo que hace este índice de rentabilidad es relacionar la utilidad económica con aquellos recursos que son necesarios para conseguir tal utilidad.[82]

Por rentabilidad financiera entendemos la renta ofrecida a la financiación.

Mientras el rendimiento es la medida de la riqueza generada por la inversión, la rentabilidad es el "premio" dado a los fondos propios utilizados en la financiación de la misma.[83]

11.2. Antecedentes de Rentabilidad Financiera

La rentabilidad financiera fue primero denominada en la literatura anglosajona ROE (Return on Equity). ¿Qué quiere decir esto? La rentabilidad financiera o de los fondos propios es una medida, referida a un determinado período de tiempo, del rendimiento de esos capitales propios de manera independiente de la distribución del resultado.

La medida de rentabilidad financiera puede entonces considerarse más cercana a los accionistas o propietarios que la rentabilidad económica. De ahí se deriva que este es el indicador de rentabilidad que los directivos buscan maximizar en interés para los propietarios. Un nivel de rentabilidad financiera insuficiente presenta una limitación a través de dos vías De acceso a fondos propios. En primera medida debido a que ese bajo nivel de rentabilidad financiera es indicador de os fondos que la empresa genera de manera interna, y por otra parte porque la vez este puede restringir la financiación externa.

[82] Inversiones. Definición de rentabilidad financiera. consultado el 4 de noviembre de 2011. http://www.inversion-es.com/rentabilidad-inversion/rentabilidad-financiera.html

[83] Raimon Serrahima Formosa. Rentabilidad financiera. consultado el 23 de Marzo de 2012. http://raimon.serrahima.com/la-rentabilidad-financiera-roe-concepto-y-calculo/

Así, la rentabilidad financiera tiene que estar en relación a lo que el inversor puede obtener en el mercado más cierto riesgo como accionista. Sin embargo, esto no es tan estrictamente de esta manera. Se admite algunas variaciones debido a que la rentabilidad financiera sigue siendo referida a la empresa y no al accionista.
Aunque los fondos representen la participación que los socios tienen en la empresa, el cálculo de la rentabilidad del accionista debería realizarse incluyendo en el numerador factores tales como el beneficio distribuible, dividendos y variación de las cotizaciones entre otros. Con respecto al denominador podemos decir que aquí la remuneración es una remuneración de la empresa. La rentabilidad financiera es entonces un concepto de rentabilidad final. Este viene determinado debido a factores incluidos en la rentabilidad económica y por la estructura financiera de la empresa, consecuencia de las decisiones de financiación.

La rentabilidad financiera puede verse también como una medida de cómo una compañía invierte fondos para generar ingresos. Por lo general esta se suele expresar a través de una fórmula: rentabilidad financiera igual a beneficio neto sobre patrimonio neto. Daremos un ejemplo a fines de esclarecer un poco este concepto. Si se coloca en una cuenta bancaria un millón de dólares y los intereses generados son 100 mil dólares, la rentabilidad será entonces de un 10%. En la cuenta se divide la cantidad de dinero generada por la cantidad que ha sido necesaria para generarla. Para seguir con el desarrollo de este tema es importante enfocarse en los indicadores de rentabilidad.

11.3. Características a considerar sobre la Rentabilidad Financiera

Estos tratan de evaluar la cantidad de utilidades obtenidas en relación a la inversión que las originó, ya sea que calculemos en este cálculo el activo total o el capital contable. ¿Pero por qué es necesario prestar atención al análisis de rentabilidad de las empresas? Esto es necesario debido a que las empresas para poder sobrevivir necesitan producir utilidades al final de un ejercicio económico. Además los índices de rentabilidad se utilizan para juzgar cuán eficientes son las empresas en el uso de sus activos. Existen ciertos autores que tienen sus reservas a la hora de establecer un cociente de rentabilidad. Dicen que hay ciertos factores que tendrán que ser especialmente tenidos en cuenta si queremos formular un cociente o ratio de rentabilidad financiera con significado. Tenemos que tener en cuenta, por un lado, que las magnitudes cuyo cociente es el indicador de rentabilidad sean susceptibles de ser expresadas en forma monetaria. También debe existir, si es posible, una relación causal entre los recursos de inversión que serán considerados como denominador y el excedente o resultado al que han de ser enfrentados.

Al determinar la cuantía de los recursos invertidos tendremos que considerar el promedio del período. Aquí, mientras el resultado es una variable de flujo (se calcula en base a un período) la base de comparación que está constituida por la inversión es una variable stock: esto quiere decir que solamente informa sobre una inversión que existe en un momento determinado de tiempo. De esta manera, para aumentar la representatividad de los recursos invertidos, será necesario considerar el promedio del período.

Por último será importante definir el período de tiempo en el que se está midiendo la rentabilidad financiera debido a que cuando la medición se realiza en breves espacios de tiempo se suele incurrir en errores debido a una incorrecta

personificación. Estos son algunos factores importantes para poder obtener un coeficiente de rentabilidad adecuado a lo que queremos medir. Si utilizamos solamente las fórmulas para calcular esta medida, sin tener en cuenta la circunstancias bajo las cuales lo hacemos, lo más probable es que terminemos obteniendo datos que no reflejan de manera fiel la realidad de la empresa que estamos tratando de evaluar. Por eso es necesario realizar el análisis de rentabilidad financiera disponiendo de tiempo de manera de poder contemplar todos los factores que puedan traer variaciones susceptibles en los resultados de nuestro análisis.[84]

11.4. Objetivo de Rentabilidad Financiera

Los objetivos de la rentabilidad financiera son los siguientes:

- Conocer, estudiar, comparar y analizar las tendencias de las diferentes variables financieras que intervienen o son producto de las operaciones económicas de una empresa.

- Evaluar la situación financiera de la organización; es decir, su solvencia y liquidez así como su capacidad para generar recursos.

- Verificar la coherencia de los datos informados en los estados financieros con la realidad económica y estructural de la empresa.

- Tomar decisiones de inversión y crédito, con el propósito de asegurar su rentabilidad y recuperabilidad.

[84] Bolsahoy. Rentabilidad financiera. consultado el 13 de diciembre de 2011. http://www.bolsahoy.com/financiera/rentabilidad-financiera.html

- Determinar el origen y las características de los recursos financieros de la empresa, de donde provie-nen, como se invierten y que rendimiento generan o que se puede esperar de ellos.

- Calificar la gestión de los directivos y administradores, por medio de evaluaciones globales sobre la forma en que han sido manejados sus activos y planificada la rentabilidad, solvencia y capacidad de crecimiento del negocio

Por lo tanto, el cumplimiento de estos objetivos dependerá de la calidad de los datos, cuantitativos y cualitativos, e informaciones financieras que sirven de base para el análisis.[85]

11.5. Cálculo de la rentabilidad financiera

A diferencia de la rentabilidad económica, en la rentabilidad financiera existen menos divergencias en cuanto a la expresión de cálculo de la misma. La más habitual es la siguiente:

$$RF = \frac{\text{Resultado neto}}{\text{Fondos Propios}} \quad \textbf{(11.2)}$$

Como concepto de resultado la expresión más utilizada es la de resultado neto, considerando como tal al resultado del ejercicio. Otros conceptos de resultado, siempre después de intereses, que se suelen enfrentar a los fondos propios para obtener la rentabilidad financiera serían los siguientes:

[85] Anónimo. Análisis financieros. consultado el 12 de noviembre de 2012. http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/cu/2012/aaup.html

Resultado antes de impuestos, para medir el rendimiento de los fondos propios con independencia del impuesto de sociedades.

Resultado de las actividades ordinarias, prescindiendo así tanto del efecto del impuesto sobre sociedades como de los resultados extraordinarios, bajo la pretensión de facilitar la Comparabilidad intertemporal y entre empresas.

Resultado previo a la deducción de amortizaciones y provisiones, debido a que son costes de difícil estimación económica y que, tanto por la diversidad de políticas de unas empresas a otras como por la manipulación de que pueden ser objeto, se configuran como un posible factor distorsionante del resultado real.

Resultado de explotación una vez deducidos los intereses de la deuda y los impuestos directos.

En cuanto al denominador, la discusión se plantea sobre la propia definición analítica de fondos propios para el cálculo de un indicador de rentabilidad de los mismos, destacando como principal controversia la consideración de los fondos propios según balance o con ajustes motivados por determinadas partidas, tales como capital pendiente de desembolso, acciones propias o ingresos a distribuir en varios ejercicios.

11.6. Descomposición de la rentabilidad financiera

Pretendemos en este apartado estudiar la relación que liga a la rentabilidad económica con la rentabilidad financiera a partir de la descomposición de esta última.

Seguiremos para ello dos vías: una primera, la descomposición de la rentabilidad financiera como producto de factores; y una segunda, la conocida como ecuación lineal o fundamental del apalancamiento financiero. Introduciremos a través de ambas descomposiciones el concepto de apalancamiento financiero, el cual, desde el punto de vista del análisis contable, hace referencia a la influencia que sobre la rentabilidad financiera tiene la utilización de deuda en la estructura financiera si partimos de una determinada rentabilidad económica.[86]

11.6.1. Descomposición de la rentabilidad financiera como producto de factores

De la misma forma que la rentabilidad económica, la rentabilidad financiera se puede descomponer como producto de diversos factores, con la particularidad de que entre los mismos podemos incluir a la rentabilidad económica. No obstante, si se quiere introducir como factor la rentabilidad económica, la descomposición de la rentabilidad financiera no sólo dependerá de cómo se ha definido el propio indicador que se descompone (y nos referimos con ello básicamente al concepto de resultado utilizado como numerador en la rentabilidad financiera), sino también de cómo se haya definido la propia rentabilidad económica.

[86] Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

11.6.1.1. Primera descomposición

Una primera descomposición podemos obtenerla multiplicando numerador y denominador de la rentabilidad financiera tanto por las ventas netas como por el activo total, de tal forma que la rentabilidad financiera se exprese como producto de margen, rotación y un indicador del endeudamiento.

$$RF = \frac{RN}{V} \times \frac{V}{ATm} \times \frac{ATm}{FPm} \quad \textbf{(11.3)}$$

RN	Resultado neto
V	Ventas Netas
Atm	Activo total a su estado medio
FPm	Fondos propios

En esta primera descomposición, el producto de margen de beneficio neto sobreventas y de rotación del activo no constituye propiamente, salvo a juicio de algunos autores, un indicador de rentabilidad económica, pues el resultado no prescinde de la influencia de la estructura financiera.

De aquí que el margen considerado, aun siendo informativo del beneficio final obtenido por cada peseta vendida, presente la limitación de que no guarda una relación estrecha con las ventas, más aún cuando depende de la estructura financiera de la empresa. Por otra parte, el cociente entre activo total y fondos propios es indicativo del endeudamiento de la empresa y sería el acercamiento más sencillo al concepto de apalancamiento financiero.

11.6.1.2. Descomposición segunda

Una segunda descomposición, multiplicando numerador y denominador de la rentabilidad financiera, además de por las ventas netas y el activo total, por un concepto de resultado más estrechamente asociado a la rentabilidad económica, como puede ser el resultado antes de intereses e impuestos.

$$RF = \frac{RAIT}{V} \times \frac{V}{ATm} \times \frac{RN}{RAIT} \times \frac{ATm}{FPm} \quad \textbf{(11.4)}$$

RAIT Resultado antes de interés e impuestos, o, en su caso resultado ordinario más gastos.

En definitiva, de lo que se trata es de emplear un concepto de resultado independiente de la estructura financiera que nos permita aislar la rentabilidad económica e introducir en el apalancamiento el efecto del coste de la deuda. En esta segunda descomposición de la rentabilidad financiera el producto de margen y rotación sí es una expresión de rentabilidad económica, donde además el margen de beneficio sobre ventas queda aislado de la estructura financiera, cobrando mayor significación que en la expresión anterior.

Además el apalancamiento ya no equivale simplemente a endeudamiento, lo que llevaría a pensar en una primera aproximación que el incremento de la deuda aumenta en cualquier caso la rentabilidad financiera. A partir de esta expresión esa contribución del endeudamiento a la mejora de la rentabilidad financiera queda matizada por el coste del mismo. De tal forma que la rentabilidad financiera queda determinada como producto de los siguientes factores:

- Rentabilidad económica, que a su vez queda expresada como el producto de margen y rotación.

- Apalancamiento financiero, definido ahora como producto del cociente entre activo total y fondos propios y un indicador que recoge el efecto de los costes financieros derivados del endeudamiento.

$$AF = \frac{RN}{RAIT} \times \frac{ATm}{FPm} \quad \textbf{(11.5)}$$

AF Apalancamiento financiero.

11.6.1.3. Descomposición tercera

Una tercera y última descomposición, para cuando la rentabilidad económica sea antes de impuestos y la rentabilidad financiera después de éstos, podemos plantearla, de acuerdo con Parés (1979: 8), multiplicando numerador y denominador de la rentabilidad financiera, además de por los mismos factores que en la segunda descomposición, por el resultado antes de impuestos, lo que nos permite aislar el efecto impositivo. A través de esta pirámide de ratios obtenemos más exhaustivamente aún la contribución de los distintos indicadores de la empresa a la formación de la rentabilidad financiera.

$$RF = \frac{RAIT}{V} \times \frac{V}{ATm} \times \frac{RAT}{RAIT} \times \frac{ATM}{FPm} \times \frac{RN}{RAT} \quad \textbf{(11.6)}$$

RAT Resultado antes de impuestos.

A partir de aquí podemos agrupar los distintos factores explicativos de la rentabilidad financiera con que enriquecer el análisis de la misma, en los siguientes:

Rentabilidad económica, expresada a su vez como producto de margen y rotación:

$$RE = \frac{RAIT}{V} \times \frac{V}{ATm} \quad \textbf{(11.7)}$$

Donde el margen queda aislado de la estructura financiera, tal y como se había logrado a partir de la segunda expresión.

Apalancamiento financiero, que, consecuencia de la estrategia financiera de la empresa, recoge el riesgo financiero y se expresa como producto de un indicador de

endeudamiento y de un indicador del coste del endeudamiento, o dicho de otra forma, de un efecto cuenta de resultados y de un efecto balance:

$$AP = \frac{RAT}{RAIT} \times \frac{ATm}{FPm} \quad \textbf{(11.8)}$$

Donde el cociente RAIT **/** RAT indica, en términos unitarios, cuánto queda en la empresa de cada unidad obtenida en el RAIT después de atender los gastos financieros.[87]

Efecto impositivo, como cociente entre el resultado neto y el resultado antes de impuestos:

$$\text{Efecto impositivo} = \frac{RN}{RAT} \quad \textbf{(11.9)}$$

Ya que si consideramos como resultado neto el resultado del ejercicio:

$$\frac{RN}{RAT} = \frac{RAT - T}{RAT} = I - 1 \quad \textbf{(11.10)}$$

Siendo T el importe del impuesto de sociedades, t el tipo impositivo medio y 1 - t el factor que nos permite, multiplicando por él, pasar de magnitudes antes de impuestos a magnitudes después de impuestos. Por tanto, el cociente RN/RAT indica, en términos unitarios, cuánto queda en la empresa, de cada unidad obtenida en el RAT, después de atender el impuesto sobre sociedades.

A partir de aquí queda claro que para que el efecto apalancamiento sea favorable para la empresa (es decir, que amplifique la rentabilidad financiera respecto a la

[87]Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

rentabilidad económica de partida) el producto de los dos factores que lo componen ha de ser superior a uno.

En esto queda patente la mayor complejidad de esta expresión respecto a las que identifican el apalancamiento con el endeudamiento o cualquier cociente patrimonial, ya que, al incorporar un componente de resultados, se pone de manifiesto que la deuda por sí sola no hace el apalancamiento más favorable en cualquier caso.

Por el contrario, el aumento del valor del cociente entre magnitudes patrimoniales que supone el mayor endeudamiento ha de ser suficiente para compensar la disminución del cociente entre magnitudes de resultado, consecuencia de los mayores gastos financieros que ocasiona la deuda y que origina una disminución del RAT respecto al RAIT.

11.6.3.2. Descomposición lineal de la rentabilidad financiera

A continuación nos vamos a detener a analizar el apalancamiento financiero a partir de la descomposición lineal de la rentabilidad financiera en función de la rentabilidad económica, el endeudamiento y el coste de los recursos ajenos, lo que además supone analizar la rentabilidad financiera no mediante una estructura piramidal de ratios sino a partir de sus componentes más directos. La expresión que vamos a obtener es también perfectamente equivalente.

$$\frac{RAT}{RAIT} \times \frac{AT}{FP} \quad \textbf{(11.11)}$$

RAT RAIT - Gf

RN RAT - T: consideramos como resultado neto el resultado del ejercicio.

AT D + FP, donde AT = activo total; D = deuda; FP = fondos propios. i = Gf/D

i =, donde i = coste medio contable de la deuda. No es un coste real sino un coste medio contable porque se obtiene al dividir los costes financieros procedentes de los recursos ajenos remunerados por la totalidad de los recursos ajenos, una parte de los cuales no son remunerados, es decir, no tienen coste explícito.

$$RAIT = RE \times AT \quad \textbf{(11.12)}$$

Podemos obtener las siguientes equivalencias:

$$RAT = RE \times \langle D + FP \rangle - i \times D \quad \textbf{(11.13)}$$

$$\frac{RAT}{FP} = \frac{RE \times \langle D + FP \rangle - i \times D}{FP} \quad \textbf{(11.14)}$$

$$\frac{RAT}{FP} = RE + \langle RE - i \rangle \times \frac{D}{FP} \quad \textbf{(11.15)}$$

$$\frac{RN}{FP} = \left[RE + \langle RE - i \rangle \times \frac{D}{FP} \right] \times \langle I - T \rangle \quad \textbf{(11.16)}$$

Las dos últimas expresiones muestran más explícitamente la relación entre la rentabilidad económica definida a partir del RAIT y el AT con la rentabilidad financiera, definida esta última en el primer caso a partir del resultado antes de impuestos, y en el segundo caso a partir del resultado del ejercicio. Cualquiera de las dos es conocida como ecuación fundamental del apalancamiento financiero.

$$RFRAT = RE + \langle RE - i \rangle \times \frac{D}{FP} \quad \textbf{(11.17)}$$

$$RF = \left[RE + \langle RE - i \rangle \times \frac{D}{FP} \right] \times \langle 1 - t \rangle \quad \textbf{(11.18)}^{88}$$

11.8.3.2.1. Relación lineal entre rentabilidad económica y financiera a partir de otras formulaciones de rentabilidad

Relaciones similares pueden ser obtenidas por el mismo procedimiento a partir de distintas definiciones de rentabilidad económica y financiera:

Las equivalencias siguen siendo válidas si se prescinde de los resultados extraordinarios tanto en el concepto de resultado utilizado en la rentabilidad económica como en el utilizado en la rentabilidad financiera, ya que lo que debe marcar la diferencia entre ambos conceptos de resultado es el coste de la financiación ajena.

Si, por el contrario, se consideran los resultados extraordinarios en la rentabilidad financiera y no en la económica habría que incorporar ese factor a la ecuación lineal, en la forma Resultados. Extraordinarios /FP.

[88] Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

Por otra parte, si ambos conceptos de resultado son antes o después de impuestos no existirá el efecto impositivo (1-t), tal y como ocurre en la formula **(11.18)**

La formula **(11.18)**, es también la que liga a la rentabilidad económica y a la rentabilidad financiera. Pero, según su metodología, el activo es el financiado con recursos con costo; i es el costo medio de los recursos ajenos remunerados y el endeudamiento se define como la relación entre recursos ajenos totales con coste explícito y recursos propios. De esta forma es la comparación entre la rentabilidad del activo financiado con recursos con coste y el coste medio de la deuda remunerada necesaria para financiar esos activos la que permite tomar decisiones de inversión, lo que supone un acercamiento más concreto a la cuestión.[89]

11.8.3.2.2. Factores determinantes de la rentabilidad financiera a partir de la descomposición lineal

A partir de la descomposición lineal podemos aislar de una nueva forma los factores que determinan la rentabilidad financiera:

RE	Rentabilidad económica.
RE – i	Diferencial entre la rentabilidad económica y el coste medio contable de los recursos ajenos.
D/FP	Ratio de endeudamiento.
1 – t	Efecto impositivo.

[89] Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

Es decir, a partir de esas ecuaciones podemos analizar la influencia sobre la rentabilidad financiera de las variables, relacionadas tanto con la estructura económica como con la estructura financiera y la actuación del estado, que la determinan.

- La rentabilidad económica o de la inversión, que se puede descomponer a su vez en margen y rotación, y que equivaldría a la rentabilidad financiera si no existiera deuda. Muestra la eficiencia operativa (técnico-organizativa) de la empresa y el grado de libertad en la fijación de precios.

- El efecto apalancamiento financiero, que recoge los aspectos relacionados con la estructura financiera, nivel de endeudamiento y coste del mismo, y que muestra si los recursos ajenos se han utilizado en financiar inversiones con tasas de rentabilidad superiores o inferiores a los intereses pagados.

- El efecto impositivo, en su caso, que depende de la política fiscal del estado.

11.8.3.3. El apalancamiento financiero

Las distintas versiones de apalancamiento financiero que hasta ahora hemos ofrecido ponen de manifiesto que, al menos en lo que respecta a su formulación, se trata de un concepto que, aun bajo unos mismos supuestos, admite diferentes aproximaciones. Lo que subyace bajo el concepto de apalancamiento financiero, desde el punto de vista del análisis contable, es la posibilidad, partiendo de una determinada rentabilidad económica y de un determinado coste de los recursos ajenos, de amplificar o reducir la rentabilidad de los recursos propios mediante la utilización de deuda en la estructura financiera.

Esto queda puesto de manifiesto en la descomposición multiplicativa de la rentabilidad financiera, en la que podemos expresar al apalancamiento como producto de un indicador de endeudamiento y de un indicador del coste del endeudamiento, o dicho de otra forma, de un efecto cuenta de resultados y de un efecto balance, actuando de forma amplificadora de la rentabilidad financiera respecto de la económica siempre que el producto de ambos factores sea superior a la unidad:

$$Af = \frac{RAT}{RAIT} \times \frac{ATm}{FPm} \quad \textbf{(11.19)}^{90}$$

Asimismo, a partir de la descomposición lineal de la rentabilidad financiera podemos expresar al apalancamiento financiero como:

$$\langle RE - i \rangle \times \frac{D}{FP} \quad \textbf{(11.20)}$$

(Aunque algunos autores llaman apalancamiento financiero simplemente al diferencial RE – i o incluso a la relación de endeudamiento), expresión en la que se contempla de forma más directa los dos factores determinantes del mismo: el endeudamiento y el coste de su utilización por parte de la empresa, ya que el efecto palanca sobre la rentabilidad financiera que produce la utilización de deuda en la estructura financiera queda determinado no únicamente por ésta sino también por su coste. De aquí se deduce que:

Para que exista efecto apalancamiento la empresa ha de utilizar deuda en su estructura financiera, pues en caso contrario no existe efecto palanca y la rentabilidad financiera coincide con la rentabilidad económica.

[90] Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta

Caso de que exista endeudamiento, el efecto palanca que las deudas ejercen sobre la rentabilidad financiera será positivo, nulo o negativo en función de que la rentabilidad económica o de la inversión sea mayor, igual o menor que el costo medio de los recursos ajenos que soporta la empresa:

Si RE > i, entonces RF > RE. Efecto apalancamiento positivo o amplificador. Indica que la empresa obtiene sobre los fondos ajenos utilizados una rentabilidad superior al coste que paga por ellos, o dicho de otra forma, los fondos propios obtienen una remuneración superior a la del activo.

Si RE = i, entonces RF = RE. Efecto apalancamiento nulo.

Si RE < i, entonces RF < RE. Efecto apalancamiento negativo o reductor. Los fondos propios obtienen una remuneración menor a la del activo.

Partiendo de una diferencia entre RE y i dada, la amplificación o reducción de la rentabilidad financiera respecto a la rentabilidad económica será más significativa cuanto mayor sea el nivel de endeudamiento. Así, en función de que la ratio de endeudamiento sea mayor, igual o menor que uno, la amplificación o reducción de la rentabilidad financiera respecto a la rentabilidad económica será mayor, igual o menor que el diferencial entre la rentabilidad económica y el coste medio contable de la deuda.

Lo que sugieren las anteriores relaciones es que siempre que la rentabilidad de la inversión supere el coste medio de los recursos ajenos, la dirección de la empresa puede actuar discrecionalmente en la estructura financiera incrementando el endeudamiento para aumentar la rentabilidad de los fondos propios. Por el contrario, si la rentabilidad de la inversión es inferior al coste de la deuda, la utilización de deuda contribuirá a reducir la rentabilidad financiera.

Esto permite reconocer en el apalancamiento un elemento de estrategia financiera y en el coste medio de la deuda el término comparativo de la rentabilidad de las inversiones para medir la eficacia de las decisiones de inversión, pues lo que en definitiva está indicando el apalancamiento es si la rentabilidad que una empresa obtiene de sus inversiones es suficiente o no para hacer frente al coste medio de la financiación ajena.[91]

11.8.3.3.1. Diferencia entre las expresiones de apalancamiento financiero

Respecto a la diferencia entre ambas expresiones del apalancamiento financiero, podemos decir que mientras en la descomposición multiplicativa el apalancamiento financiero actúa como factor, multiplicando a la rentabilidad económica para obtener la rentabilidad financiera, en la segunda sólo actúa como sumando, de forma que la rentabilidad financiera queda determinada, obviando el efecto impositivo, el cual depende de la definición de los resultados, no como producto sino como suma de la rentabilidad económica y el apalancamiento.

Luego si, en definitiva, el apalancamiento es amplificador o reductor según que la rentabilidad financiera sea mayor o menor que la rentabilidad económica, la diferencia entre ambas expresiones es que en la primera el apalancamiento es amplificador o reductor según sea mayor o menor que uno (obviando el efecto impositivo esta expresión equivale al cociente entre rentabilidad financiera y rentabilidad económica), y, en la segunda, según sea positivo o negativo (en este caso no equivale al cociente sino a la diferencia entre rentabilidad económica y financiera). No obstante, ambas expresiones son equivalentes en cuanto a la correspondencia entre esos valores, de tal forma que cuando la primera es mayor,

[91] sánchez Ballesta, Juan Pedro"Análisis de Rentabilidad de la empresa", Consultado el 13 de abril de 2012. http://www.5campus.com/leccion/anarenta

igual o menor que uno, la segunda es, respectivamente, mayor, igual o menor que cero.

11.8.3.3.2. Limitaciones del modelo

La descomposición lineal de la rentabilidad financiera en rentabilidad económica, coste de la deuda y endeudamiento parece indicar que la dirección de la empresa puede actuar discrecionalmente sobre la estructura financiera incrementando el endeudamiento para conseguir así una mayor rentabilidad de los fondos propios.

Sin embargo, esto no es tan sencillo por varias razones. Primero, porque establecer una relación funcional entre la rentabilidad financiera y el endeudamiento exige como supuesto que las demás variables permanezcan constantes ante las variaciones del endeudamiento, lo que no ocurre ni para el coste financiero de los recursos ajenos, que en la realidad no es independiente del nivel de endeudamiento, ni para la rentabilidad económica.

Así, respecto a esta última, el aumento de la ratio de endeudamiento no suele hacerse remplazando capital propio por deuda, sino aumentando la deuda para un nivel dado de recursos propios, lo que desde el punto de vista del activo se traduce en un mayor valor de la inversión, que de por sí, aun sin entrar a considerar el efecto de estas nuevas inversiones sobre los beneficios, afectará a la rentabilidad económica.

Por otra parte, a mayor endeudamiento se produce una reducción de la garantía para los prestamistas, lo que se traduce en mayor dificultad para conseguir nuevos recursos financieros en el mercado y en un mayor coste financiero de los mismos, pues los prestamistas no son indiferentes al nivel de endeudamiento de la empresa, restricciones que no se contemplan en la ecuación del apalancamiento financiero.

Además, el aumento del endeudamiento supone una mayor dependencia financiera, factores ambos que permiten introducir el riesgo como contrapartida al incremento de la rentabilidad financiera vía apalancamiento, pues, visto de esta forma, el mayor apalancamiento es un indicador del mayor riesgo financiero de la empresa.[92]

11.9. Razones de retorno sobre ingresos

Margen de utilidad bruta (MUB), representada de la siguiente manera: [93]

$$MUB = \frac{UB}{VN} \quad \textbf{(11.21)}$$

UB= Utilidad bruta
VN= Ventas Netas

$$MUB = \frac{VN - CBV}{VN} \quad \textbf{(11.22)}^{\textbf{94}}$$

$$MUB = \frac{VN - CBV}{VN} = \frac{UB}{VN} \quad \textbf{(11.23)}^{\textbf{95}}$$

CBV Costo de los bienes vendidos.

[92] Normas de Información Financiera (NIF) 2012. Versión estudiantil séptima edición. Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

[94] James C. Van. Horne. Fundamentos de Administración Financiera. (pag.147) Pearson educación.

[95] Gitman, Lawrence J. Principios de Administración Financiera. (pag.60) Pearson educación.

Margen de utilidad Operativa (MUO) representada de la siguiente manera:

$$MUO = \frac{UO}{VN} \quad \textbf{(11.24)}^{96}$$

UO Utilidad Operativa

$$MUO = \frac{GDAC}{VN} \quad \textbf{(11.25)}^{97}$$

GDAC Ganancias disponibles para los accionistas comunes.

Margen de utilidad antes de financiamientos e impuestos (MUAFI), representada de la siguiente manera:

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} \quad \textbf{(11.26)}^{98}$$

UAFI Utilidad antes de financiamiento e impuestos.

[96] Normas de Información Financiera (NIF) 2012. Versión estudiantil séptima edición. Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

[97] Gitman, Lawrence J. Principios de Administración Financiera. (pag.60) Pearson educación.

[98] Normas de Información Financiera (NIF) 2012. Versión estudiantil séptima edición. Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

Margen de utilidad antes de financiamiento, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (MUAFIDA), representada de la siguiente manera:

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} \quad \textbf{(11.24)}$$

UAFIDA Utilidad antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización.

Margen de utilidad neta (MUN), representada de la siguiente manera:

$$MUN = \frac{UN}{VN} \quad \textbf{(11.25)}$$

UT Utilidad neta.

Utilidad de Acción (UPA), representada de la siguiente manera:

$$UPA = \frac{UA}{AP} \quad \textbf{(11.26)}$$

UA Utilidad atribuible

AP Acciones ponderadas

Crecimiento en Ventas (Cev), representada de la siguiente manera: [99]

$$Cev = \frac{\langle VNPac - VNPAn \rangle}{VNPAn} \quad \textbf{(11.27)}$$

VNPAc Ventas netas periodo actual

VNPAn Ventas netas periodo anterior

Gastos a ventas (GaV), representada de la siguiente manera:

$$GaV = \frac{Gn}{VN} \quad \textbf{(11.28)}$$

Gn Gastos de venta, administrativos, ventas y desarrollo

Contribución marginal (CM), representada de la siguiente manera:

$$CM = \frac{VN - CV}{VN} \quad \textbf{(11.29)}$$

CV Costo de ventas.

[99] Normas de Información Financiera (NIF) 2012. Versión estudiantil séptima edición. Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

11.10. Razones de Retorno sobre la Inversión

Retorno de activos (RdA) [100], representada de la siguiente manera:

$$RdA = \frac{UN}{AT} \quad \textbf{(11.30)}$$

AT Activos Totales

Retorno de capital contribuido (RdCC), representada de la siguiente manera:

$$RdCC = \frac{UN}{CCo} \quad \textbf{(11.31)}$$

CCo Capital Contribuido

Retorno de Capital Total (RdCT), representada de la siguiente manera:

$$RdCT = \frac{UN}{CC} \quad \textbf{(11.32)}$$

CC Capital contable

[100] Normas de Información Financiera (NIF) 2012. Versión estudiantil séptima edición. Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.

CAPITULO XII. SOFOL CORPORACIÓN HIPOTECARIA S.A. de C.V.

12.1. Definición de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

Somos una Institución Financiera especializada en el ramo Hipotecario, con sede en la Ciudad de León, Gto., y con presencia en los estados de: Chihuahua, San Luís Potosí, Distrito Federal, Edo. De México, Veracruz y Coahuila.
Te ofrecemos formas de financiamiento hipotecario para apoyarte en la adquisición de la casa de tus sueños.[101]

12.2. Antecedentes de Corporación Hipotecaria

Corporación Hipotecaria, S.A. de C.V. obtuvo su autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como SOFOL hipotecaria en el mes de Junio de 2004, y para fungir como intermediario financiero ente la SHF en el mes de Septiembre del mismo año.

Iniciamos formalmente operaciones el día 6 de Agosto de 2004, con un capital social integrado por un grupo de accionistas de reconocido prestigio y una planta de personal entre empleados y funcionarios con amplia experiencia en el sector financiero e hipotecario

[101] corporación Hipotecaria S.A.de C.V. Consultado el 1 de septiembre de 2012.http://www.corporacionhipotecaria.com/

12.3. Características de Corporación Hipotecaria

Corporación Hipotecaria S.A. de CV. , tiene como característica principal captar recursos financieros de la SHF provenientes del gobierno federal, para la aplicación en la otorgación de créditos hipotecarios a usuarios en general y a constructoras de dicada a la edificación de conjuntos habitacionales.

12.4. Misión de corporación Hipotecaria

Somos una institución socialmente comprometida, cuyo objeto es canalizar recursos financieros que permitan a nuestros clientes el desarrollo, adquisición o mejora de su patrimonio, a través de un servicio personalizado, ágil y profesional; fomentando el crecimiento de nuestros colaboradores, mediante una cultura de innovación constante que garantice la rentabilidad de nuestros accionistas

12.5. Visión de Corporación Hipotecaria

Es ser una institución con presencia, reconocimiento y solidez financiera en el sector hipotecario que se distinga por su calidad de servicio, responsabilidad en el control de riesgos, fomentando la cultura del buen uso del crédito en nuestros clientes.

12.6. Marco Legal de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

Corporación Hipotecaria SA de CV esta reculada por el Articulo 103, fracción IV de LIC., por la SHCP, SHF, CONDUSEF, CNPDUSF, la banca múltiple y por la CNBV.

12.7. Organigrama de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

El organigrama de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. está representado por todos sus funcionarios en forma jerárquica.[102]

12.8. Contribución social de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

Ser una empresa socialmente responsable es hacer negocios con ética y desempeñarnos adecuadamente en el papel que nos corresponde ante la sociedad, respetando a nuestras comunidades, contribuyendo así al desarrollo de las mismas.
En Corporación Hipotecaria SA de CV, hemos sido acreedores al distintivo ESR 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008 el cual nos valida por sexto año consecutivo como una Empresa Socialmente Responsable, avalado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI).

Para obtener este galardón, la empresa fue sometida a un exhaustivo proceso de autoevaluación de 120 indicadores relacionados con ética empresarial, calidad de vida en la empresa, vinculación con la comunidad y cuidado y preservación del medio ambiente.

A continuación algunos ejemplos de los programas con más éxitos en el área.

- Ética empresarial
- Código de ética CyC

[102] Ver Anexo 3 "Organigrama de la SOFOL Corporación Hipotecaria S.A. de C.V."; pág.: 324.

- Marco Regulatorio
- Código de Ética de la AMFE
- Procesos y Políticas
- Gobiernos Corporativo
- Calidad de Vida Empresarial
- Comité de Satisfacción del Personal
- Política Peso por Peso
- Programa "Dale Valor a tu Credencial"
- Eventos de Integración
- Prestaciones superiores a las de la Ley
- Caminado Juntos
- Juguetón
- Colaboración con colectas
- Preservación del medio ambiente
- Campaña de Ahorro de Recursos

- Campaña de Reutilización y Reciclaje

- Política de Sustentabilidad Ecológica

12.9. Ley de Transparencia en Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

La ley federal de transparencia y acceso a la información pública gubernamental tiene por objetivo general: Proveer lo necesario para garantizar el acceso de toda persona a la información en posesión de los Poderes de la Unión, los órganos constitucionales autónomos o con autonomía legal, y cualquier otra entidad federal.
Corporación Hipotecaria SA de CV, pone a su servicio la información de carácter obligatorio a través de ésta página y si desea conocer información que no está dentro de la lista (y no es de carácter reservada) le invita a hacer sus solicitudes de información a través de nuestra sección de Contacto.

12.10. Código de Ética de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

Todos los colaboradores de Corporación Hipotecaria SA de CV. Son de vital importancia para la empresa, en la medida en que cada persona desempeña su trabajo con calidad, eficiencia y eficacia, se obtiene un efecto multiplicador en el que todo es mayor que la suma de sus partes.
Por lo anterior, el Código de Ética expresa los valores que deben impulsar nuestro comportamiento, ya que nuestros valores son vitales para asegurar y mantener el respeto de nuestros accionistas, colaboradores y clientes y estos constituyen la base

de nuestra empresa. Quisiéramos destacar algunos valores que resultan de gran relevancia en la presentación del Código de Ética.

Aspiramos a que se nos conozca como:

- Una Institución con las más normas de conducta ética, que trabaja día y noche para ganarse la confianza de sus clientes.

- Una organización en la que se puede confiar, que hace lo que dice y que informa sus resultados con objetividad y precisión.

La tradición nos ha mostrado la manera en que la confianza en nuestros mercados puede verse fácilmente minada. A fin de garantizar que no se produzca en nuestra institución un comportamiento carente de ética, te pedimos que leas, apliques y cumplas las normas del presente código de ética, tal como nos hemos comprometiendo nosotros a hacerlo.[103]

Cada uno de nosotros es personalmente responsable en nuestra esfera de control en Corporación Hipotecaria SA de CV, a fin de que podamos continuar prestando servicio a nivel nacional y creando diversos productos.

12.11. Aviso de Privacidad de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

El presente Aviso de Privacidad se expide en cumplimiento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, publicada en el DOF, el 5 de julio de 2010, y que entró en vigor el 6 de julio de 2011.

[103] corporación Hipotecaria S.A.de C.V. Consultado el 1 de septiembre de 2012.http://www.corporacionhipotecaria.com/

Corporación Hipotecaria SA de CV, es el responsable de los datos personales que usted haya proporcionado y proporcione en cualquier tiempo, hará uso de los Datos Personales única y exclusivamente en relación con cualesquier financiamientos que esta última le haya otorgado o le otorgue en el futuro.

A efecto de manejar y mantener la seguridad de los Datos Personales, así como limitar el uso o divulgación de los mismos, adoptará por lo menos las mismas medidas que utiliza para su propia información y tomará en cuenta cualesquier riesgos existentes, las posibles consecuencias, la sensibilidad de dichos Datos Personales y el desarrollo tecnológico.

Usted podrá ejercer, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la Ley y que consisten en lo siguiente:

- Acceso a sus Datos Personales en poder de Corporación Hipotecaria SA de CV.

- Derecho a rectificar dichos Datos Personales cuando sean inexactos o incompletos.

- Derecho a cancelar los Datos Personales en poder de Corporación Hipotecaria SA de CV.

- Derecho a oponerse en todo momento y por causa legítima al tratamiento de sus Datos Personales, en el entendido de que por "tratamiento" se entenderá la obtención, uso, acceso, manejo, aprovechamiento, transferencia, disposición, divulgación o almacenamiento de los mismos.

Para efectos de ejercer los derechos antes mencionados, bastará con que envíe a Corporación Hipotecaria SA de CV una solicitud por escrito, incluyendo los siguientes datos:

- Su nombre y domicilio completo.
- Copia de su identificación oficial.
- •Descripción clara y precisa de los Datos Personales respecto de los que busca ejercer sus derechos y modificaciones a realizarse, en su caso.
- Cualquier otro elemento o documento que pueda facilitar a Corporación Hipotecaria SA de CV localización de sus Datos Personales.

Corporación Hipotecaria SA de CV contará con un plazo máximo de 20 (veinte) días, contados a partir de la fecha en que haya recibido la solicitud antes señalada, para informarle si resulta procedente, en cuyo caso, se hará efectiva dentro de los 15 (quince) días siguientes. En caso de ser negada, Corporación Hipotecaria SA de CV le informará el motivo de dicha decisión.

En relación con la transmisión de sus Datos Personales por parte de Corporación Hipotecaria SA de CV a cualquier tercero, se entiende que usted está de acuerdo con la misma, en caso de que no manifieste oposición alguna al presente Aviso de Privacidad dentro de los 3 (tres) días siguientes a la recepción del mismo. En todo caso, Corporación Hipotecaria SA de CV comunicará al tercero en cuestión el presente Aviso de Privacidad y las finalidades a las que queda sujeto el tratamiento de sus Datos Personales, debiendo dicho tercero asumir las mismas obligaciones que corresponden a Corporación Hipotecaria SA de CV sobre dichos Datos Personales. Lo anterior, en el entendido de que Corporación Hipotecaria SA de CV

podrá realizar la transferencia nacional o internacional de Datos Personales sin su consentimiento, en los siguientes casos:

Cuando la transferencia esté prevista en una ley o tratado en el que México sea parte.

Cuando la transferencia sea necesaria para la prevención o el diagnóstico médico, la prestación de asistencia sanitaria, tratamiento médico o la gestión de servicios sanitarios.

Cuando la transferencia sea efectuada a sociedades relacionadas con Corporación Hipotecaria SA de CV, siempre y cuando las mismas operen bajo los mismos procesos y políticas internas.

- Cuando la transferencia sea necesaria bajo un contrato celebrado o celebrado en interés de usted.

- Cuando la transferencia sea necesaria o legalmente exigida para la salvaguarda de un interés público, o para la procuración o administración de justicia.

- Cuando la transferencia sea precisa para el reconocimiento, ejercicio o defensa de un derecho en un proceso judicial.

- Cuando la transferencia sea precisa para el mantenimiento o cumplimiento de una relación jurídica entre usted y Corporación Hipotecaria SA de CV.

- En caso de cualquier cambio al presente Aviso de Privacidad, Corporación Hipotecaria SA de CV se lo hará saber por este mismo medio y, en internet, a través de la página http://www.Corporacionhipotecaria.com/

12.12. Sucursales de Corporación Hipotecaria S.A de C.V.

Guadalajara Puebla

Cenit núm. 1291 int. 2

Col. Jardines del Bosque
C. P. 44520 Guadalajara, Jal.
Tel. (33) 3123 0602
Fax (33) 3123 0604

Puebla, Puebla

Av. 31 Poniente núm. 3119-A, int. 202,

Col. Santa Cruz Los Ángeles
C. P. 72400
Tel. (22) 2226 7940

Mexico D.F.

Col. Cuauhtémoc, Cuauhtémoc.
CP. 06500 Méx. D. F.
Tel. 01 (55) 4777-1111
Fax. 01 (55) 4777-0888
Lada sin Costo 01 (800) 083-4636

Veracruz.

Pinzo N.576
Fracc. Reforma, C.P.91919
Tel. 01 (229) 980-8332

Leon, Gto.

Av. Paseo de los Insurgentes N. 1703
Col. Lomas de la Trinidad.
C.P. 37300
Tel. 01 (477)779-7090

Torreón, Coahuila.

Calle. Jiménez N.57
Col. Centro
C.P. 27000
Tel. 01(871)711-1478

Están representadas de la siguiente manera:

Imagen 12.2. Republica de los Estados Unidos Mexicanos.

Fuente: http://www.corporacionhipotecaria.com.mx/

12.13 Bolsa de trabajo de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

Se parte de nuestra empresa, te invitamos a conocer nuestra cultura laboral y nuestras oportunidades de empleo.

En nuestra empresa trabajamos día a día para lograr un mayor desarrollo y expansión en el mercado mexicano, teniendo como finalidad consolidar nuestro liderazgo internacional como actor mundial en crédito al consumo. Por ello, los recursos humanos son pieza fundamental para lograr dicho objetivo.

12.14. Cultura Organizacional de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

La fortaleza y el éxito de la compañía se derivan principalmente de: una amplia capacitación interna, el intercambio de habilidades dentro de un gran grupo, la preparación de expertos en determinados temas y una política de movilidad tanto interna como externa (a otros países).

Más allá de las diferencias en las actividades laborales y en los países en los que trabajamos, en Corporación Hipotecaria SA de CV compartimos la misma orientación de servicio al cliente y el espíritu de trabajo en equipo.

El desarrollo de los recursos humanos es prioridad para nuestra empresa, por lo que evaluamos sistemática y objetivamente, tanto el desempeño como las actitudes profesionales esperadas, optimizando así el desarrollo, la evolución y la movilidad de cada uno.

12.14.1. Casusas para trabajar con nosotros

Porque somos una empresa que:

- Ofrece grandes oportunidades de desarrollo, a través de planes de carrera, basados en el entrenamiento, movilidad interna de acuerdo a tu perfil e intereses y a la vez, movilidad internacional de acuerdo a resultados y necesidades de la empresa.

- Tiene presencia internacional.

- Cuenta con el respaldo de Corporación Hipotecaria SA de C

- Es experta en el sector del crédito al consumo.

- Este es el primer paso para que nos conozcas más y puedas formar parte de nuestro equipo de trabajo, estamos en busca de personas como tú, dinámicas, comprometidas, con ambición de desarrollarse, aprender y aportar, queremos trabajar con colaboradores responsables, honestos y éticos, que junto con su experiencia, creatividad y actitud conlleven al cumplimiento de los objetivos, con calidad y enfocados a la mejora continua.

- Si compartes nuestra filosofía y te interesa formar parte de nuestra empresa, te invitamos a conocer nuestras vacantes.

- Recuerda que este es el primer paso para conocerte e iniciar nuestro proceso de selección, agradecemos tu interés y tu tiempo. Si cubres el perfil nos pondremos en contacto vía mail o vía telefónica para concertar una entrevista de trabajo, de lo contrario mantendremos tus datos en nuestra cartera para futuras oportunidades.

12.14.2. Nuestros Clientes

Todos los usuarios de un crédito Hipotecario", localizados en todas las entidades federativas del país, considerando sus características y necesidades particulares.

12.14.3. Atención a Nuestros Clientes

Atendemos a nuestros clientes de la siguiente manera:

Con una gama integral de productos adecuados a sus necesidades.

- Directamente, a través de nuestros funcionarios especializados.
- Con una actitud de servicio integral basada en una respuesta ágil y oportuna y una gama adecuada de productos.
- Con empleados y funcionarios de amplia experiencia y actitud profesional

12.15. Capital de Trabajo

Con financiamiento a corto plazo para efectuar ventas a crédito a través del financiamiento de cartera

12.16. Créditos que otorga Corporación Hipotecaria.

Los créditos que otorga Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. son los siguientes:

- Crédito Individual.
- Crédito con financiamiento.
- Crédito Apoyo INFONAVIT.
- Crédito Esta es tu Casa.
- Crédito Puente.

12.16.1. Crédito Individual

Este crédito es el que está dirigido a cualquier persona física interesada en la adquisición de vivienda nueva o usada
Dentro de este tipo de crédito, Corporación Hipotecaria te ofrece esquemas de financiamiento que van de acuerdo a las características de la vivienda que hayas elegido.

Además si eres derecho-habiente de INFONAVIT puedes disponer de sus aportaciones para reducir el plazo de pagos de crédito.

12.16.1.1. Beneficios

Sus beneficios son:

- Te financiamos vivienda nueva o usada, con un valor de hasta 500,000 UDIS
- Pre aprobamos tu crédito de inmediato sin costo
- Hasta el 90% de préstamo sobre el valor de la vivienda
- Tasa y pagos fijos durante toda la vida del crédito
- Plazo hasta por 20 años
- Incluye seguro de vida y daños

12.16.2. Crédito Cofinanciamiento

Es un crédito de INFONAVIT más un crédito de Corporación Hipotecaria.

Con financiamiento SHF-INFONAVIT es una operación que aprovecha tus recursos por ser derechohabiente del INFONAVIT.. Permitiéndote adquirir una mejor vivienda que la que podrías comprar con un crédito, aislado, de INFONAVIT o de Corporación Hipotecaria. Este permite utilizar tu saldo acumulado de la subcuenta de vivienda para prepagar una porción del crédito INFONAVIT y/o los gastos que originan, mientras las aportaciones futuras se destinan a amortizar el crédito del INFONAVIT.

12.16.2.1. Beneficios

Los beneficios que ofrecen son los siguientes:

- Mayor capacidad de compra del derechohabiente.
- Destinar las aportaciones patronales al pago del crédito.
- INFONAVIT lo que no representa desembolso.
- Incluir otros ingresos tanto propios como del cónyuge.
- Menor enganche que un producto tradicional.

12.16.3. Crédito Apoyo INFONAVIT

Complementa tu Crédito con tu Apoyo INFONAVIT. Así, te financiamos hasta el 95% del valor de la casa, y las aportaciones que haga tu patrón las puedes destinar a reducir el plazo o a aligerar tu mensualidad.

Si cotizas en el INFONAVIT, complementar tu Crédito de Corporación Hipotecaria con el Apoyo INFONAVIT es una gran oportunidad que no puedes dejar pasar.

Si cuentas con INFONAVIT, estás trabajando actualmente y no tienes – o tuviste durante los últimos 2 años – un crédito INFONAVIT con saldo vigente, puedes solicitar tu Apoyo INFONAVIT.

12.16.3.1. Características

Este programa te permite usar las aportaciones que hace tu patrón y mejorar las condiciones de tu crédito, eligiendo una de estas opciones:

- Destinar tus aportaciones a las mensualidades reduciendo el monto a pagar

- Destinar tus aportaciones a capital para terminar de pagar tu crédito en menos años

12.16.4. Crédito Esta es tu casa

Este nuevo programa, tiene como objetivo otorgarte un apoyo económico, a través de un subsidio Federal para que adquieras una vivienda nueva o usada, construyas, o si ya cuentas con tu casa propia la puedas mejorar o puedas adquirir lotes de terreno con los servicios mínimos.

Si cumples con los requisitos, puedes obtener un subsidio al frente, es decir, un apoyo económico que, sumado al ahorro que destines al pago del enganche, te permitirá reducir considerablemente el monto de crédito que tienes que contratar para adquirir tu vivienda, lote o realizar tu proyecto de mejora o autoconstrucción.

12.16.4.1. Beneficios

Los beneficios que nos otorga este crédito son:

- Este nuevo programa, tiene como objetivo otorgarte un apoyo económico, a través de un subsidio Federal para que adquieras una vivienda nueva o usada, construyas, o si ya cuentas con tu casa propia la puedas mejorar o puedas adquirir lotes de terreno con los servicios mínimos.

- Si cumples con los requisitos, puedes obtener un subsidio al frente, es decir, un apoyo económico que, sumado al ahorro que destines al pago del enganche, te permitirá reducir considerablemente el monto de crédito que tienes que contratar para adquirir tu vivienda, lote o realizar tu proyecto de mejora o autoconstrucción.

12.16.5. Crédito Puente.

Si eres promotor o desarrollador de vivienda, te otorgamos un crédito puente para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupos de vivienda y comercialización de desarrollos habitacionales de interés social, medio o residencial.[104]

[104] Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. Consultado el 12 de mayo de 2012. http://www.corporacionhipotacaria.com/

CAPITULO XIII. RENTABILIDAD FINANCIERA DE LA SOFOL HIPOTECARIA CORPORACIÓN HIPOTECARIA S.A. DE C.V.

13.1. Razones Financieras de la Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

La SOFOL Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. de tiene problemas en su liquidez, no produce utilidades solo perdidas es decir no se obtiene rentabilidad de la inversión realizada para la operación de esta entidad.

En sus estados financieros se representa dicha problemática en los trimestres de Enero a Marzo de 2011, Abril a Junio de 2011 y de Julio a Septiembre de 2011, después de haber investigado varias razones de Rentabilidad Financiera, optamos por aplicar a nuestro tema las Razones de Rentabilidad de acuerdo a la NIF A-3 Apéndice C, que son las Razones de Rotación sobre sus Ingresos, Razones de Retorno sobre la Inversión y las Razones de Apalancamiento Financiero, dónde sus formulas para ser aplicadas con los datos obtenidos son las siguientes:

a) Razones de Rotación sobre sus Ingresos, son formulas que nos permiten ver que tanta utilidad obtuvimos de acuerdo a los ingresos obtenidos y los recursos aplicados como el costo de ventas, impuestos, gastos operacionales, y el crecimiento en las ventas de un periodo a otro representadas de la siguiente manera:

$$MUB = \frac{UB}{VN} \qquad MUN = \frac{UN}{VN}$$

$$MUB = \frac{UO}{VN} \qquad UPA = \frac{UA}{AP}$$

$$CeV = \frac{(VNPac - VNPAn)}{VNPAn}$$

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} \qquad GaV = \frac{Gn}{VN}$$

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} \qquad CM = \frac{VN - CV}{VN}$$

b) Razones sobre la Rotación de la Inversión, son las operaciones aritméticas que nos indican que tan rentables son las ventas en relación con el patrimonio de la entidad como son los activos totales, el capital social y el capital contribuido expresadas de la siguiente manera:

$$RdA = \frac{UN}{AT}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC}$$

c) Razones de Apalancamiento Financiero, estas razones son aquellas que nos permiten medir la relación del crédito y el capital propio invertido, es decir saber que tan endeudada esta nuestra entidad y si cuenta con el patrimonio suficiente para responder a esas deudas, su fórmula es la siguiente:

$$RF = \frac{RN}{FP}$$

13.2. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera a Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

13.2.1. Datos para las Razones de Rentabilidad Financiera

Después de haber analizado las formulas de las Razones de Rentabilidad Financiera continuamos con la aplicación de ellas con los datos obtenidos de los Estados financieros trimestrales de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V., siendo los trimestres de Enero a Marzo de 2011, Abril a Junio de 2011 y de Julio a Septiembre de 2011.[105]

[105] Ver Anexo 4 "Datos de los Estados Financieros de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V."; pág.: 325.

13.2.2. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera

13.2.2.1. Razones de Retorno sobre Ingresos

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ENERO A MARZO 2011

MUB	=	UB / VN	=	-901,972 / 1,060,798	=	**-85.03%**
MUB	=	UO / VN	=	-540,850 / 1,060,798	=	**-50.99%**
MUAFI	=	UAFI / VN	=	-901,972 / 1,060,798	=	**-85.03%**
MUAFIDA	=	UAFIDA / VN	=	-901,972 / 1,060,798	=	**-85.03%**
MUN	=	UN / VN	=	-901,972 / 1,060,798	=	**-85.03%**
UPA	=	UA / AP	=	1,807 / 1,752,242	=	**0.10%**
CeV	=	(VNPac-VNPAn) / VNPAn	=	1,060,798 / 1,060,798	=	**100.00%**
GaV	=	Gn / VN	=	353,577 / 1,060,798	=	**33.33%**
CM	=	VN-CV / VN	=	452,860 / 1,060,798	=	**42.69%**

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ABRIL A JUNIO DE 2011

$$MUB = \frac{UB}{VN} = \frac{-761,850}{1,263,019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$MUB = \frac{UO}{VN} = \frac{-502,725}{1,263,019} = \mathbf{-39.80\%}$$

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} = \frac{-761,850}{1,263,019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} = \frac{-761,850}{1,263,019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$MUN = \frac{UN}{VN} = \frac{-761,850}{1,263,019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$UPA = \frac{UA}{AP} = \frac{1,807}{1,752,242} = \mathbf{0.10\%}$$

$$CeV = \frac{(VNPac-VNPAn)}{VNPAn} = \frac{202,221}{1,060,798} = \mathbf{19.06\%}$$

$$GaV = \frac{Gn}{VN} = \frac{253,577}{1,263,019} = \mathbf{20.08\%}$$

$$CM = \frac{VN-CV}{VN} = \frac{-502,725}{1,263,019} = \mathbf{-39.80\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

JULIO A SEPTIEMBRE DE 2011

MUB	=	UB / VN	=	-775,120 / 1,263,019	=	**-61.37%**
MUB	=	UO / VN	=	-488,995 / 1,263,019	=	**-38.72%**
MUAFI	=	UAFI / VN	=	-775,120 / 1,263,019	=	**-61.37%**
MUAFIDA	=	UAFIDA / VN	=	-775,120 / 1,263,019	=	**-61.37%**
MUN	=	UN / VN	=	**-775,120** / 1,263,019	=	**-61.37%**
UPA	=	UA / AP	=	1,807 / 1,752,242	=	**0.10%**
CeV	=	(VNPac-VNPAn) / VNPAn	=	0 / 1,263,019	=	**0.00%**
GaV	=	Gn / VN	=	283,577 / 1,263,019	=	**22.45%**
CM	=	VN-CV / VN	=	-488,995 / 1,263,019	=	**-38.72%**

13.2.2.2. Razones de Retorno sobre Inversiones

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ENERO A MARZO DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-901972}{676128} = \textbf{-133.40\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-901972}{1752242} = \textbf{-51.48\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-901972}{1471028} = \textbf{-61.32\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ABRIL A JUNIO DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-761,850}{676,128} = \textbf{-112.68\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-761,850}{1,752,242} = \textbf{-43.48\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-761,850}{1,611,150} = \textbf{-47.29\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

JULIO A SEPTIEMBRE DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-775{,}120}{876{,}128} = \textbf{-88.47\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-775{,}120}{1{,}752{,}242} = \textbf{-44.24\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-775{,}120}{1{,}597{,}880} = \textbf{-48.51\%}$$

13.2.2.3. Apalancamiento Financiero

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ENERO A MARZO DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-901972}{1471028} \quad \textbf{-61.32\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ABRIL A JUNIO DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-761{,}850}{1{,}611{,}150} = \textbf{-47.29\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

JULIO A SEPTIEMBRE DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-775{,}120}{1{,}597{,}880} \quad \textbf{-48.51\%}$$

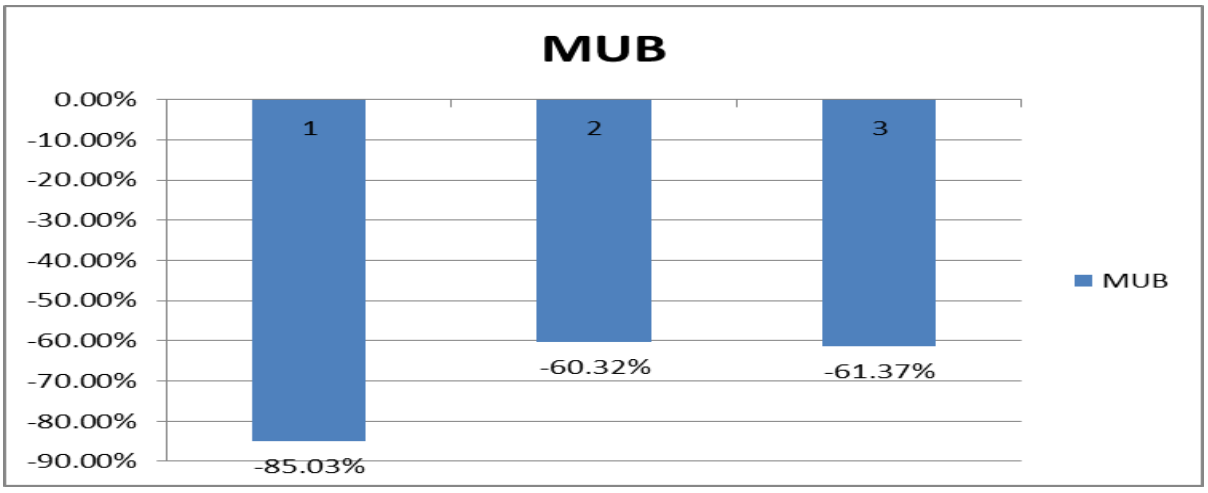
13.2.3. Graficas de las Razones de Rentabilidad Financiera de Corporación Financiera S.A. de C.V

Las razones de Rentabilidad Financiera están representadas en graficas de la siguiente manera:

a) Razones de Retorno Sobre los Ingresos de los trimestres de Enero-Marzo, Abril-Junio y Julio-Septiembre de 2011.

- Margen de Utilidad Bruta.

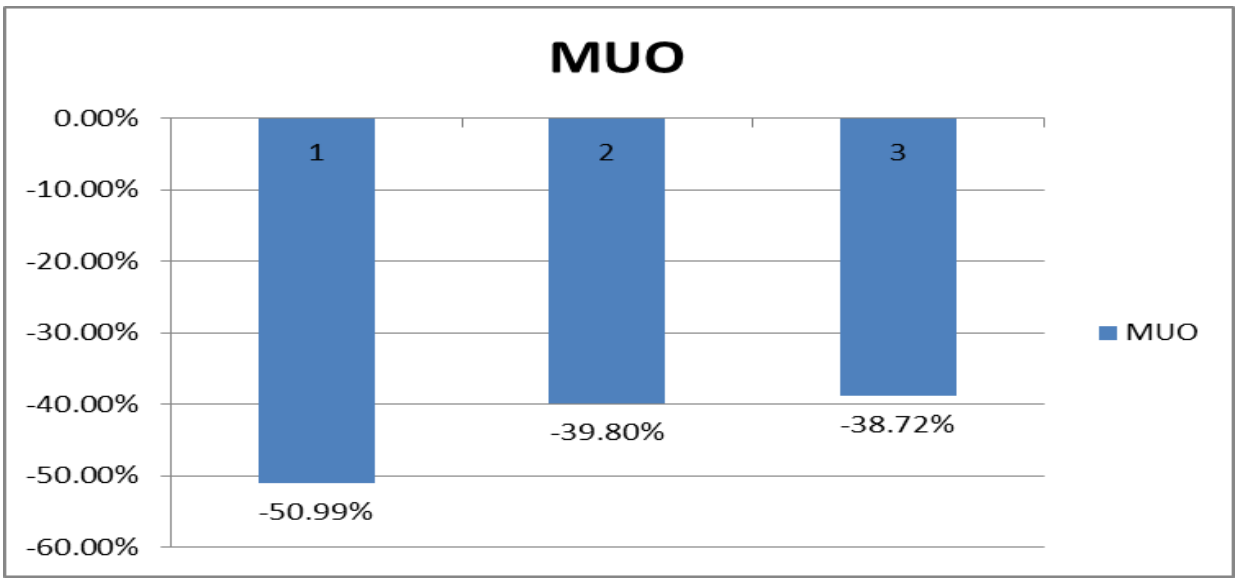
Grafica 13.1. MUB



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad Operativa.

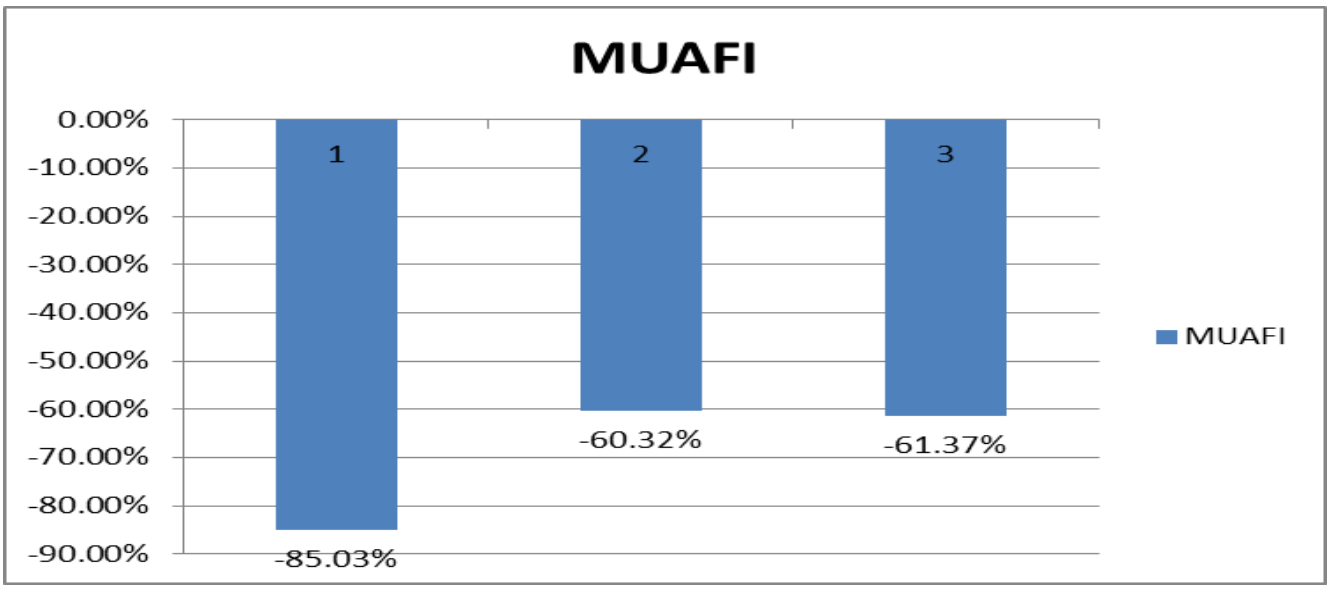
Grafica 13.2. MUO



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad antes de Financiamiento e Impuestos.

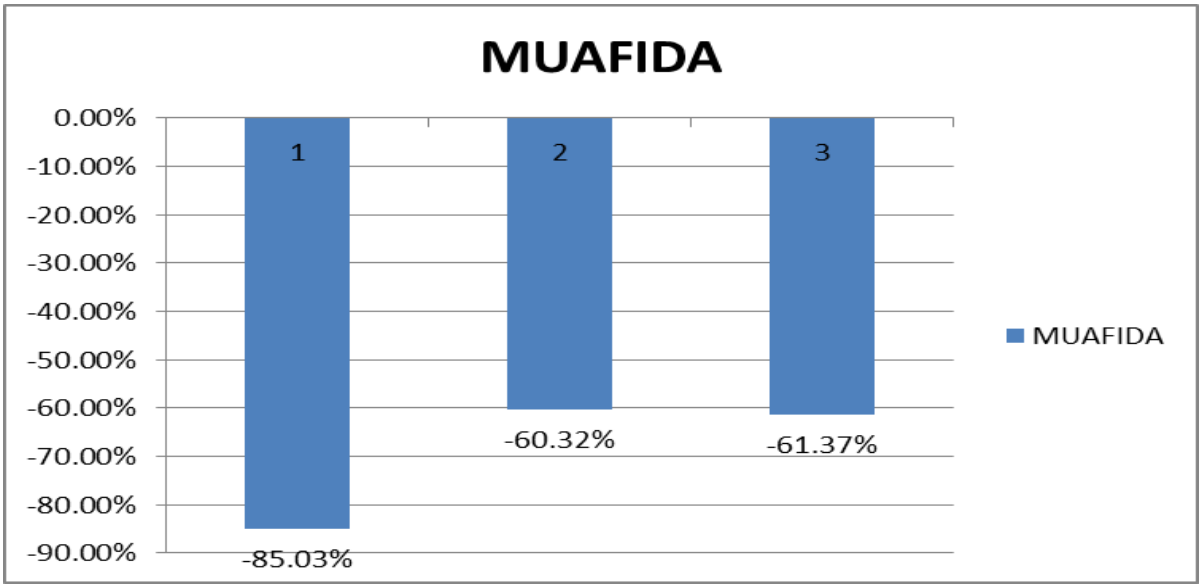
Grafica 13.3. MUAFI



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad antes de Financiamiento, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones.

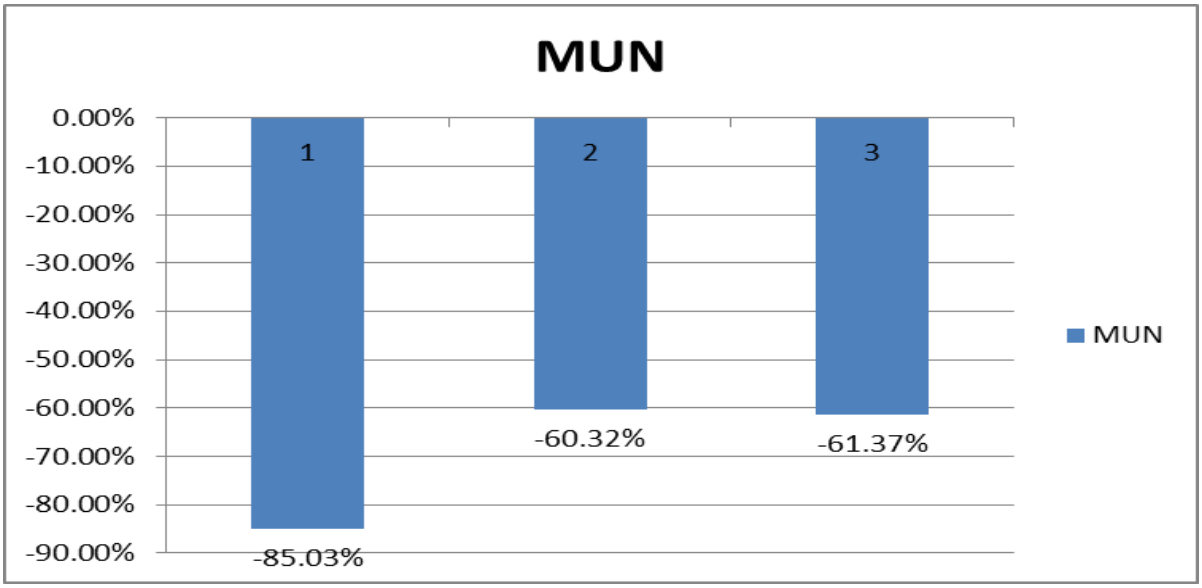
Grafica 13.4. MUAFIDA



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad Neta.

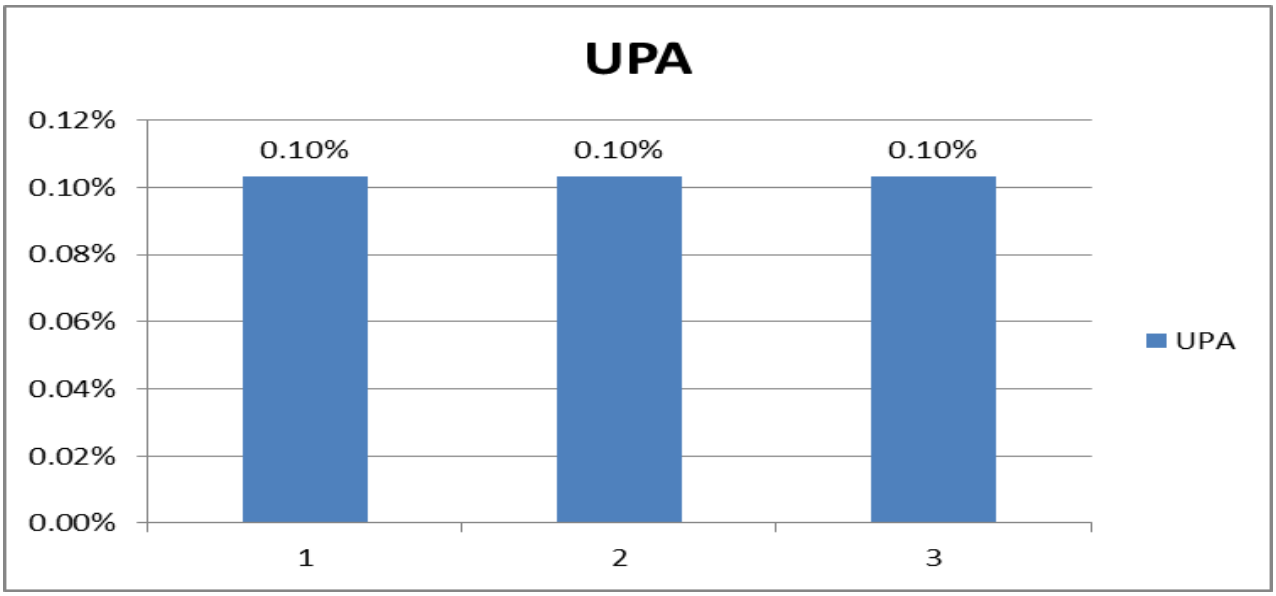
Grafica 13.5. MUN



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Utilidad por Acción.

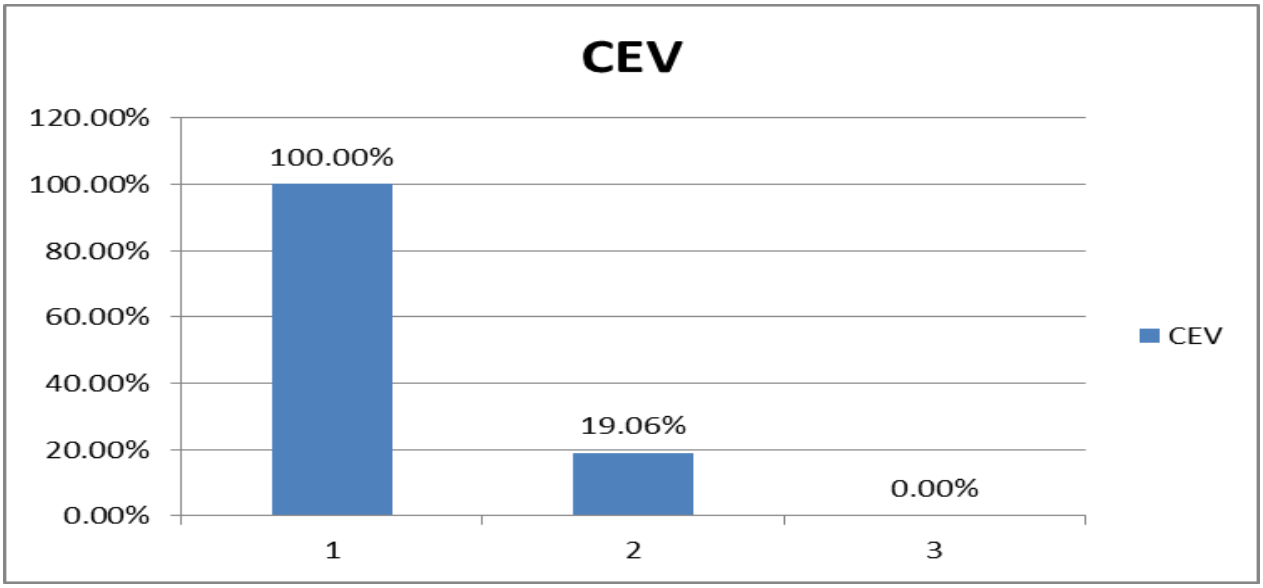
Grafica 13.6. UPA



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Crecimiento de Ventas.

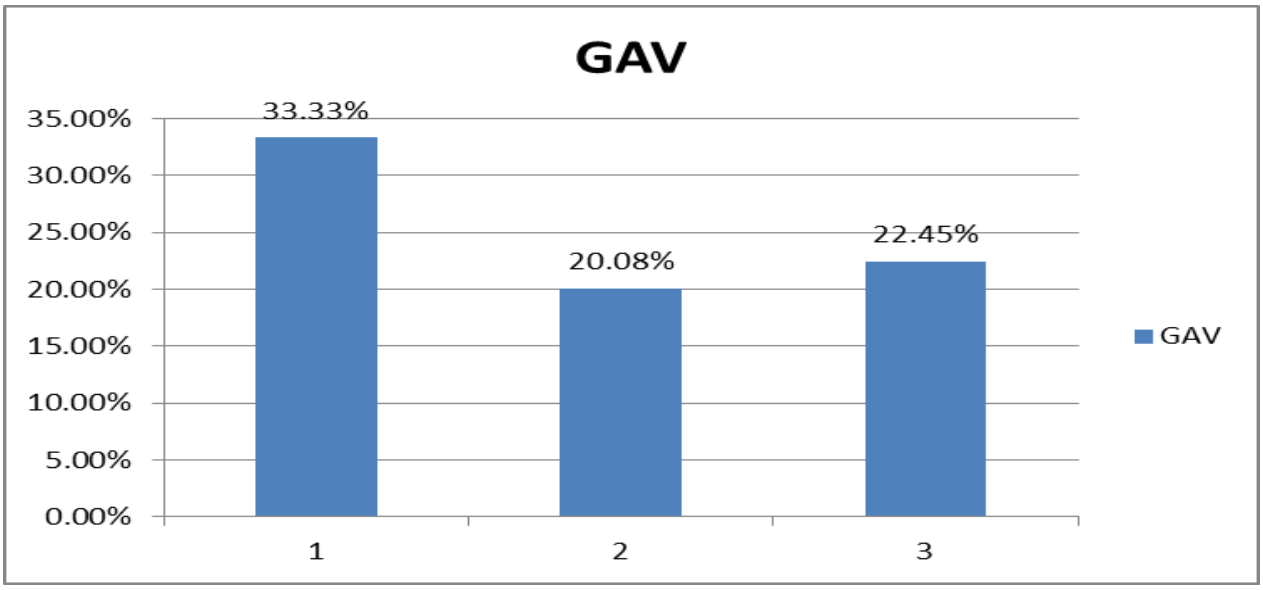
Grafica 13.7. CEV



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Gastos.

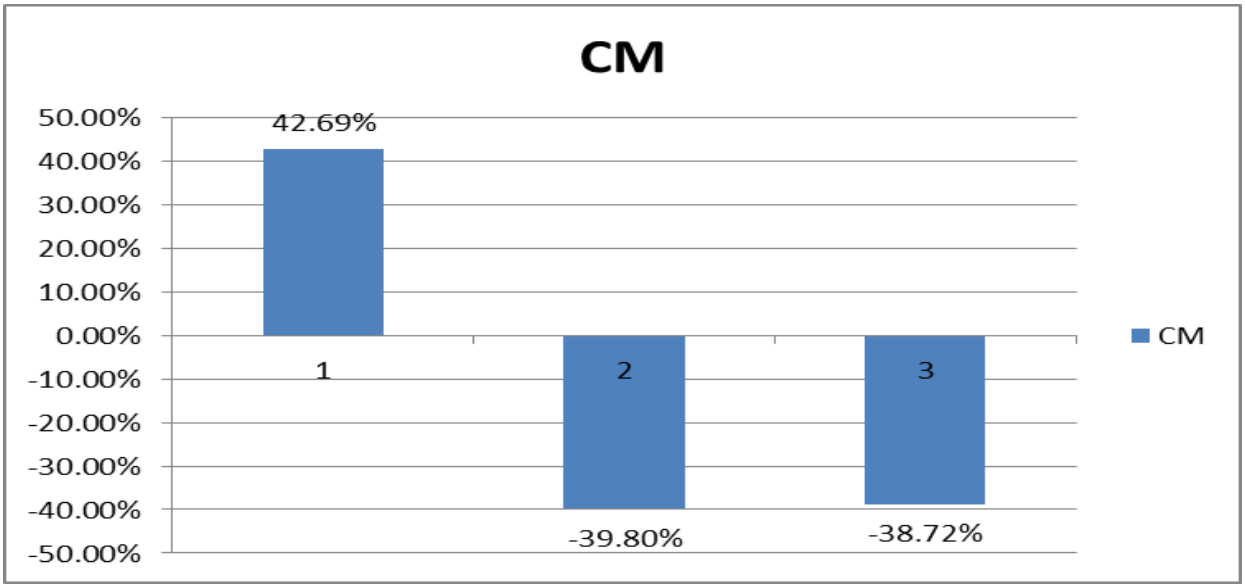
Grafica 13.8. GAV



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Contribución Marginal.

Grafica 13.9. CM

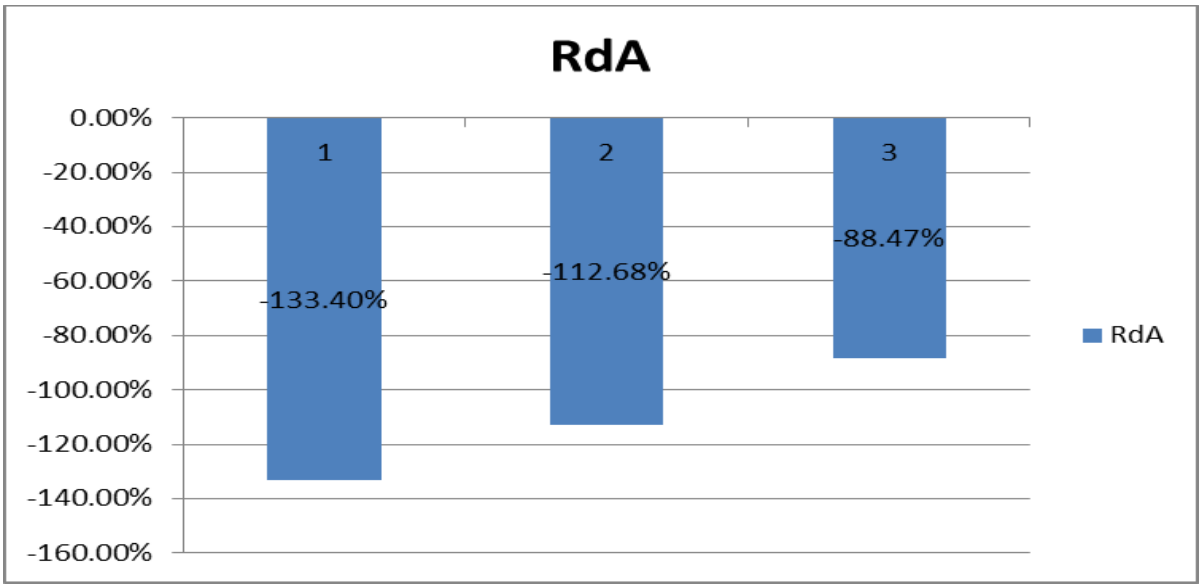


Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

b) Razones de Retorno sobre la Inversión

- Retorno de Activos.

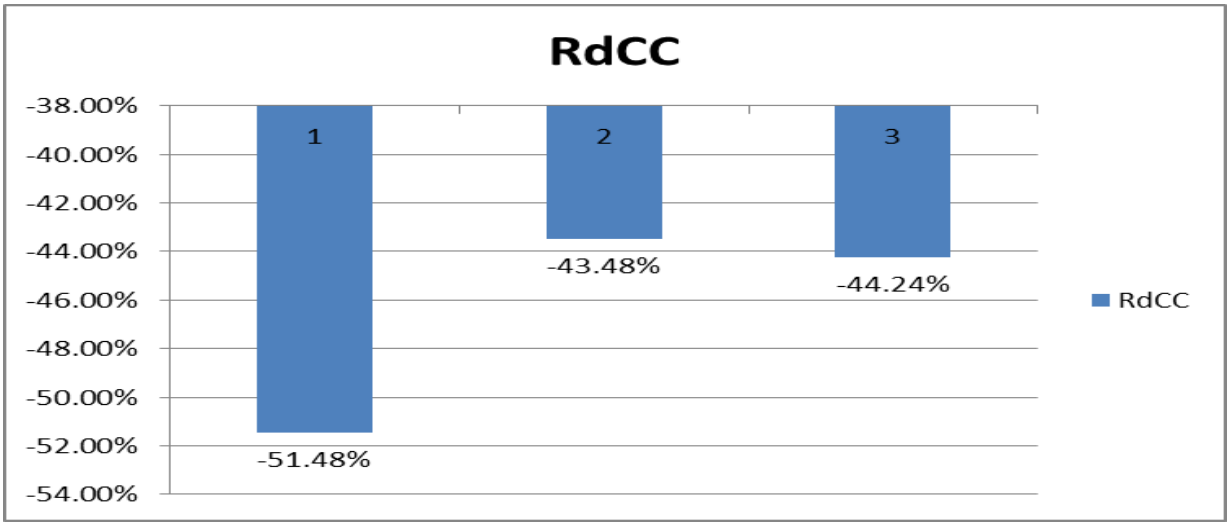
Imagen13.10. RdA



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Retorno de Capital Contribuido.

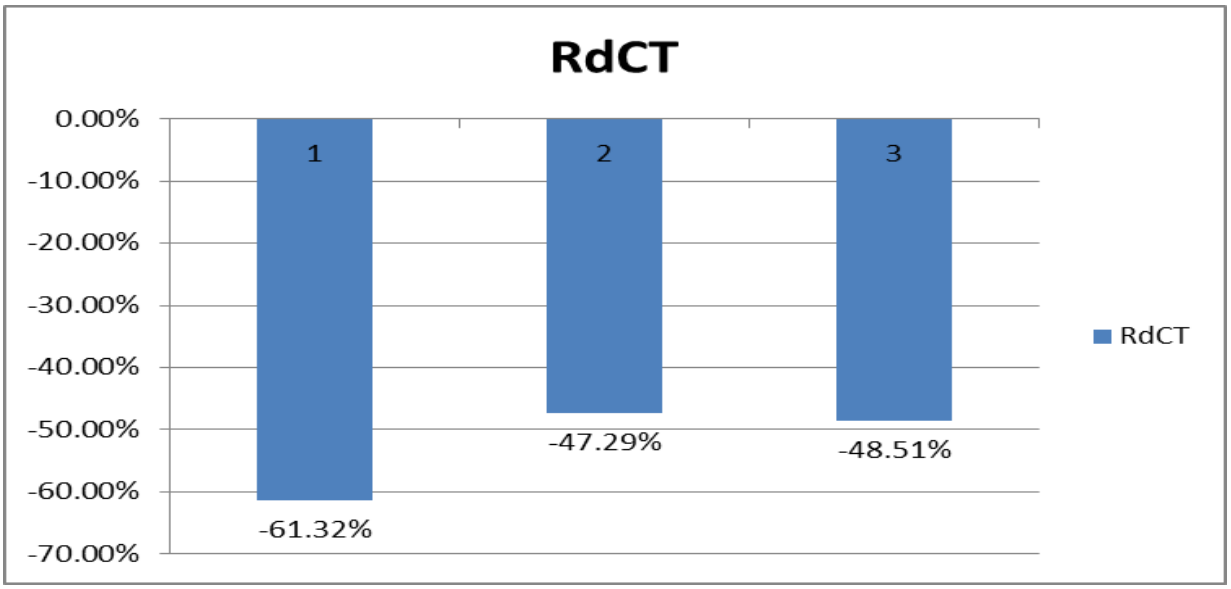
Imagen13.11. RdCC



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Retorno de Capital Total.

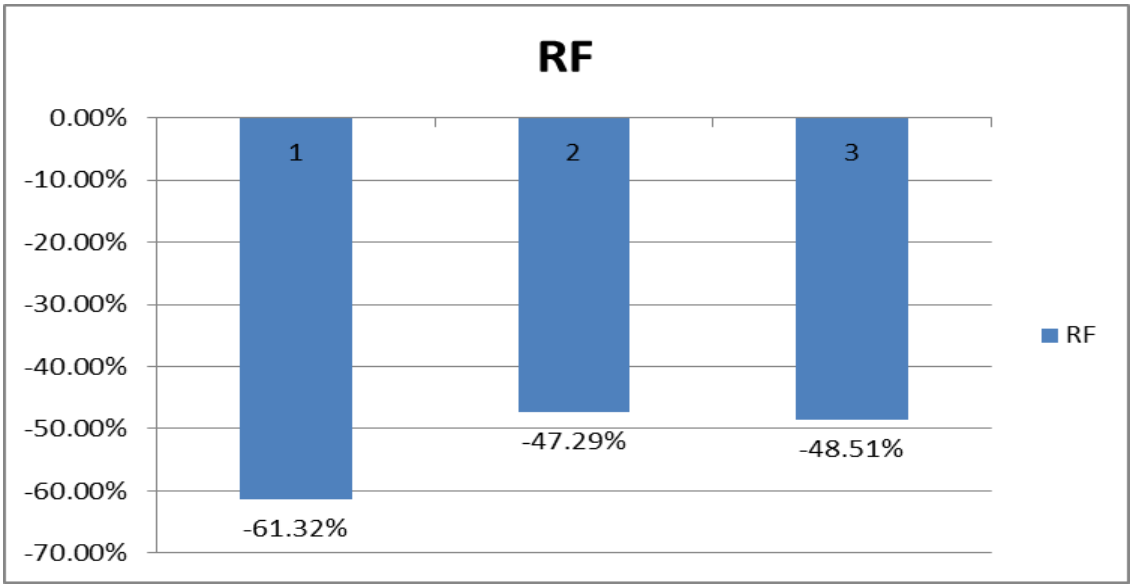
Imagen13.12. RdCT



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

c) Apalancamiento Financiero.

Imagen 13.13.RF



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

13.3. Propuestas Para Mejorar la Rentabilidad Financiera de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

Debido al problema que tiene Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. en su rentabilidad financiera necesita de una propuesta para mejorar su situación, debido al análisis minucioso que realizamos llegamos a obtener la propuesta que necesita esta entidad, y es mejorar el sistema de otorgación de Créditos y la disminución del fraude financiero y así mejorar la rentabilidad de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

13.3.1. Propuesta para mejor la Otorgación de Crédito por Corporación Hipotecaria S.A. de C.V

La propuesta de mejorar el sistema de otorgación de créditos es implementando nuevas y mejores políticas al tramitar créditos a los clientes como otorgar crédito a las personas que cuenten con los siguientes requisitos.

- Buen historial crediticio.
- Prestar a personas que tengan una antigüedad de más de 5 años en su trabajo.
- Contar con algún bien inmueble.
- Evitar otorgar créditos a los empleados de la entidad.

Y el personal de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. aplicar los siguientes lineamientos con todos los clientes antes de otorgar el crédito.

- Establecer plazos menores para obtener la recuperabilidad del crédito.
- Ejercer políticas de cobranza severas
- Realizas estudios socio- económicos a todos los clientes futuros para otorgarles créditos
- Obtener garantías en prenda para garantizar el crédito.

- Contar con información necesaria sobre los ingresos que tienen nuestros clientes

- Tener la certeza de que nuestros clientes tendrán liquidez para solventar el crédito otorgado por Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

13.3.2. Propuesta para reducir Fraudes Financieros

Otra de las propuestas para obtener ganancias en Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. es disminuir el fraude financiero entidad mediante la aplicación de los siguientes lineamientos:

- Control interno en la entidad

- control estricto sobre los funcionarios de la entidad

- Segregación de funciones
- Tener la certeza de la otorgación de los créditos a clientes no a prestanombres.

- Tener la certeza de la entrega de la Hipoteca elegida a los clientes.

- Tener los Certificados de propiedad de los créditos otorgados.

- Hacer investigaciones periódicas sobre los predios y créditos ya otorgados para que no pasen a ser de socios de la entidad.

- Verificación anual en Registro Público de la Propiedad de dichas propiedades.

- Auditoria a los estados Financieros cada año.

- Auditorias a los funcionarios de la entidad de mayor jerarquía cada seis meses por lo menos.

13.4. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera después de aplicar nuestra propuesta a Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

13.4.1. Datos para las Razones de Rentabilidad Financiera después de nuestra Propuesta

Implementamos nuestra propuesta y ahora procedemos a la aplican las razones de Rentabilidad Financiera a los estados financieros de los trimestres de Octubre a Diciembre de 2011, Enero a Marzo de 2012, y Abril a Junio de 2012 [106]

[106] Ver Anexo 5 "Datos de los Estados Financieros de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V."; pág.: 326.

13.4.2. Aplicación de las Razones de Rentabilidad Financiera

13.4.2.1. Razones de Retorno sobre Ingresos.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2011

MUB	=	UB / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
MUB	=	UO / VN	=	135,118 / 1,263,019	=	**10.70%**
MUAFI	=	UAFI / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
MUAFIDA	=	UAFIDA / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
MUN	=	UN / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
UPA	=	UA / AP	=	1,807 / 1,752,242	=	**0.10%**
CeV	=	(VNPac-VNPAn) / VNPAn	=	0 / 1,263,019	=	**0.00%**
GaV	=	Gn / VN	=	283,577 / 1,263,019	=	**22.45%**
CM	=	VN-CV / VN	=	**2,390,920** / 1,263,019	=	**189.30%**

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ENERO A MARZO 2012

MUB	=	UB / VN	=	378,695 / 1,463,019	=	25.88%
MUB	=	UO / VN	=	925,118 / 1,463,019	=	**63.23%**
MUAFI	=	UAFI / VN	=	540,993 / 1,463,019	=	**36.98%**
MUAFIDA	=	UAFIDA / VN	=	540,993 / 1,463,019	=	**36.98%**
MUN	=	UN / VN	=	378,695 / 1,463,019	=	**25.88%**
UPA	=	UA / AP	=	1,807 / 1,752,242	=	**0.10%**
CeV	=	(VNPac-VNPAn) / VNPAn	=	200,000 / 1,263,019	=	**15.84%**
GaV	=	Gn / VN	=	383,577 / 1,463,019	=	**26.22%**
CM	=	VN-CV / VN	=	2,000,920 / 1,463,019	=	136.77%

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ABRIL A JUNIO DE 2012

$$MUB = \frac{UB}{VN} = \frac{1,130,394}{2,063,019} = \mathbf{54.79\%}$$

$$MUB = \frac{UO}{VN} = \frac{1,743,118}{2,063,019} = \mathbf{84.49\%}$$

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} = \frac{1,255,993}{2,063,019} = \mathbf{60.88\%}$$

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} = \frac{1,255,993}{2,063,019} = \mathbf{60.88\%}$$

$$MUN = \frac{UN}{VN} = \frac{1,130,394}{2,063,019} = \mathbf{54.79\%}$$

$$UPA = \frac{UA}{AP} = \frac{1,807}{1,752,242} = \mathbf{0.10\%}$$

$$CeV = \frac{(VNPac-VNPAn)}{VNPAn} = \frac{600,000}{1,463,019} = \mathbf{41.01\%}$$

$$GaV = \frac{Gn}{VN} = \frac{483577}{2063019} = \mathbf{23.44\%}$$

$$CM = \frac{VN-CV}{VN} = \frac{2382920}{2063019} = \mathbf{115.51\%}$$

13.4.2.2. Razones de Retorno sobre las Inversiones

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-149{,}007}{676{,}128} = \mathbf{-22.04\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-149{,}007}{1{,}752{,}242} = \mathbf{-8.50\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-149{,}007}{2{,}223{,}993} = \mathbf{-6.70\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ENERO A MARZO DE 2012

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{378{,}695}{676{,}128} = \mathbf{56.01\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{378{,}695}{1{,}752{,}242} = \mathbf{21.61\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{378{,}695}{2{,}602{,}688} = \mathbf{14.55\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ABRIL A JUNIO DE 2012

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{1,130,394}{676,128} = \mathbf{167.19\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{1,130,394}{1,752,242.00} = \mathbf{64.51\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{1,130,394}{3,354,387.00} = \mathbf{33.70\%}$$

13.4.2.3. Razones de Apalancamiento Financiero

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-149,007}{2,223,993} = \mathbf{-6.70\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ENERO A MARZO DE 2012

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{378,695}{2,602,688} = \mathbf{14.55\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV
RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO
ABRIL A JUNIO DE 2012

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{1,130,394}{3,354,387} = \mathbf{33.70\%}$$

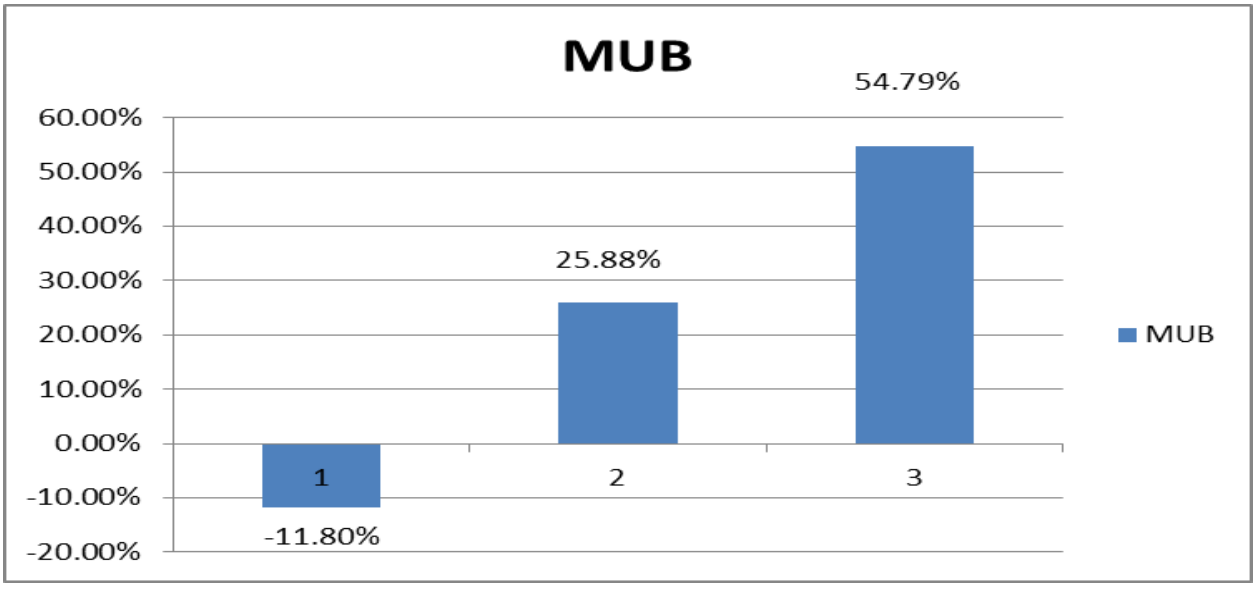
13.4.3. Graficas de las Razones de Rentabilidad Financiera de Corporación Financiera S.A. de C.V.

Las razones de Rentabilidad Financiera después de nuestra propuesta, están representadas en graficas de la siguiente manera:

a) Razones de Retorno Sobre los Ingresos de los trimestres de Octubre-Diciembre de 2011, Enero-Marzo, Abril-Junio de 2012.

- Margen de Utilidad Bruta.

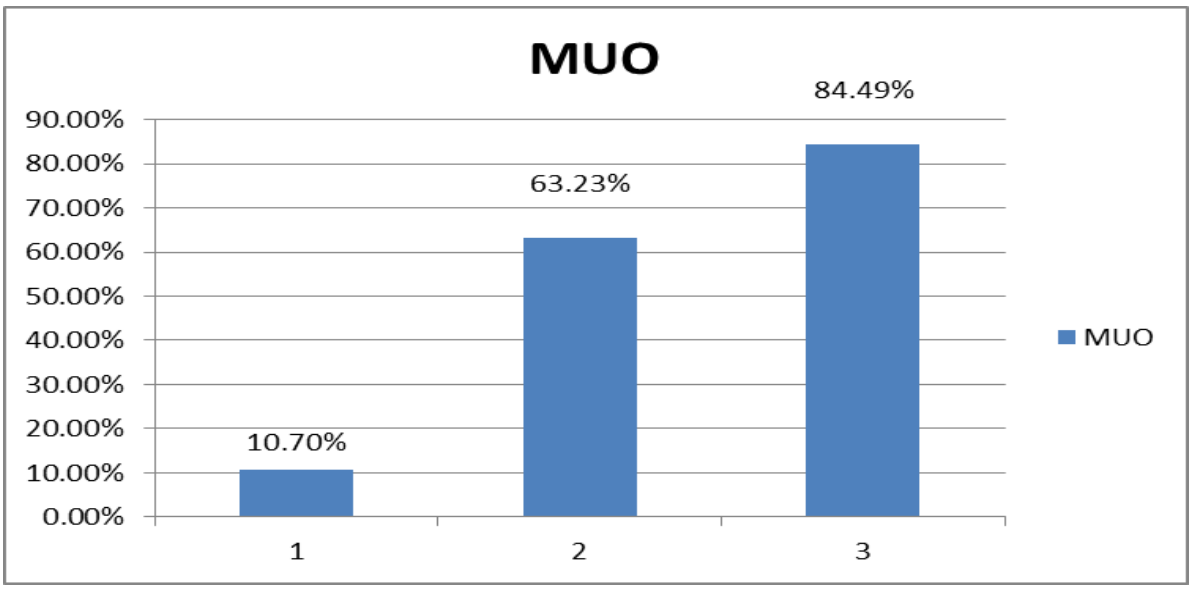
Grafica 13.14. MUB



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad Operativa.

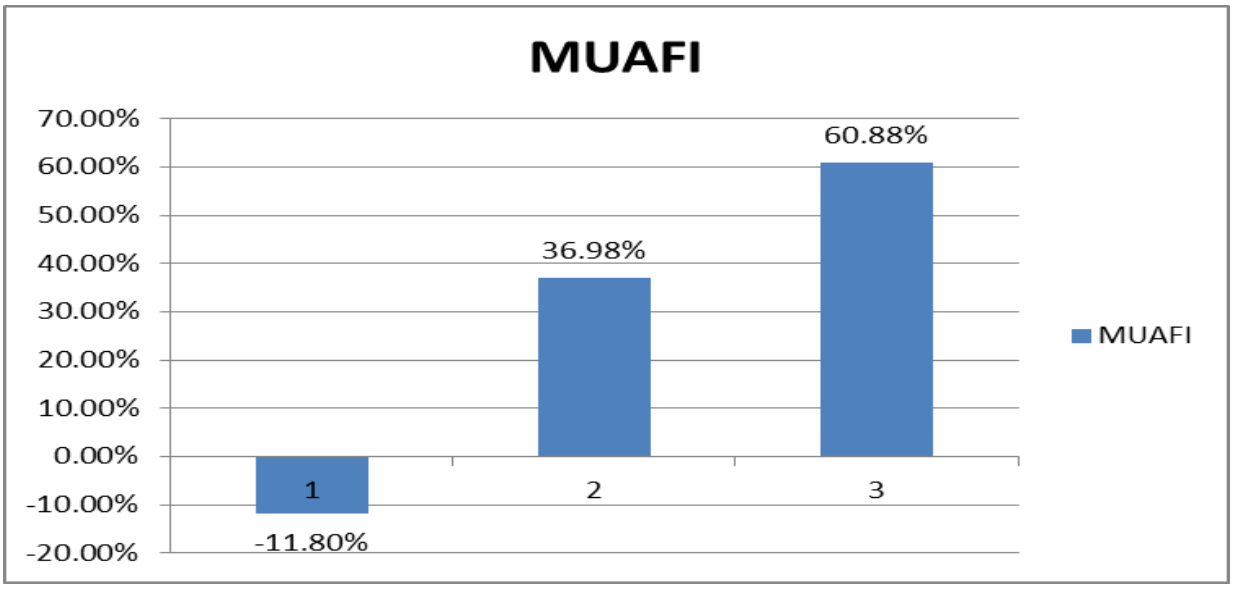
Grafica 13.15. MUO



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad antes de Financiamiento e Impuestos.

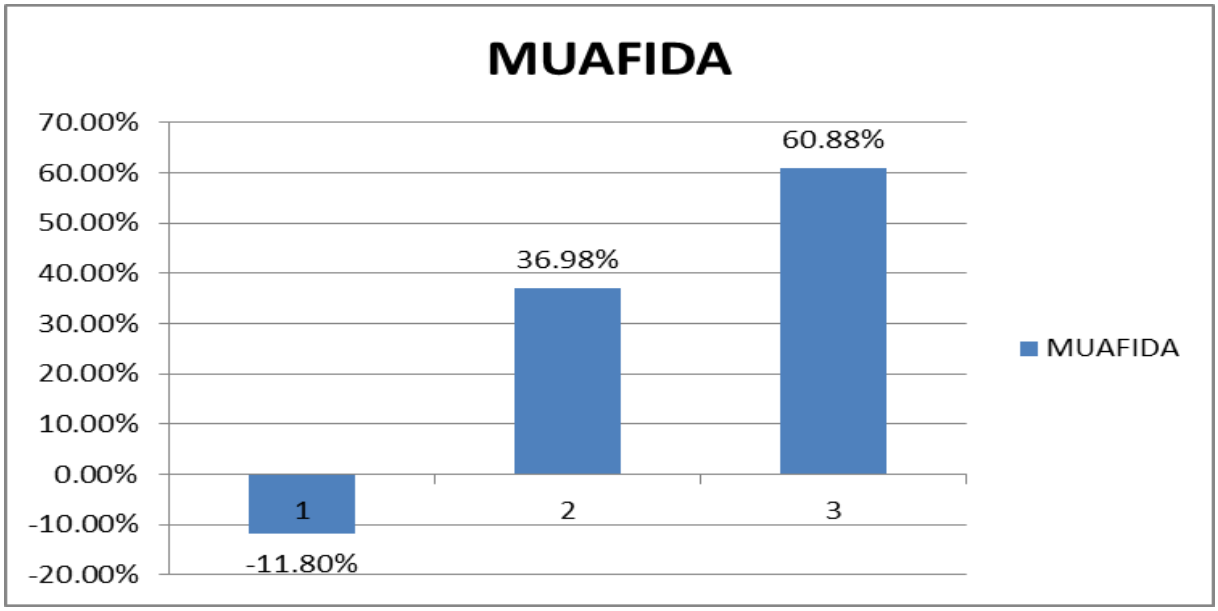
Grafica 13.16. MUAFI



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad antes de Financiamiento, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones.

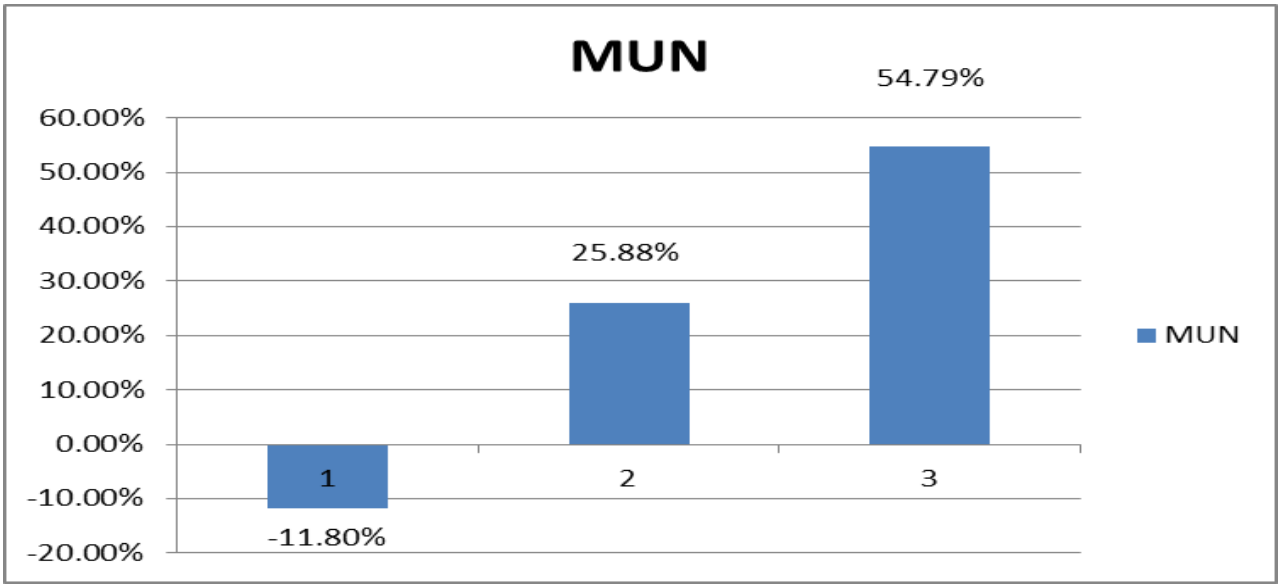
Grafica 13.17. MUAFIDA



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Margen de Utilidad Neta.

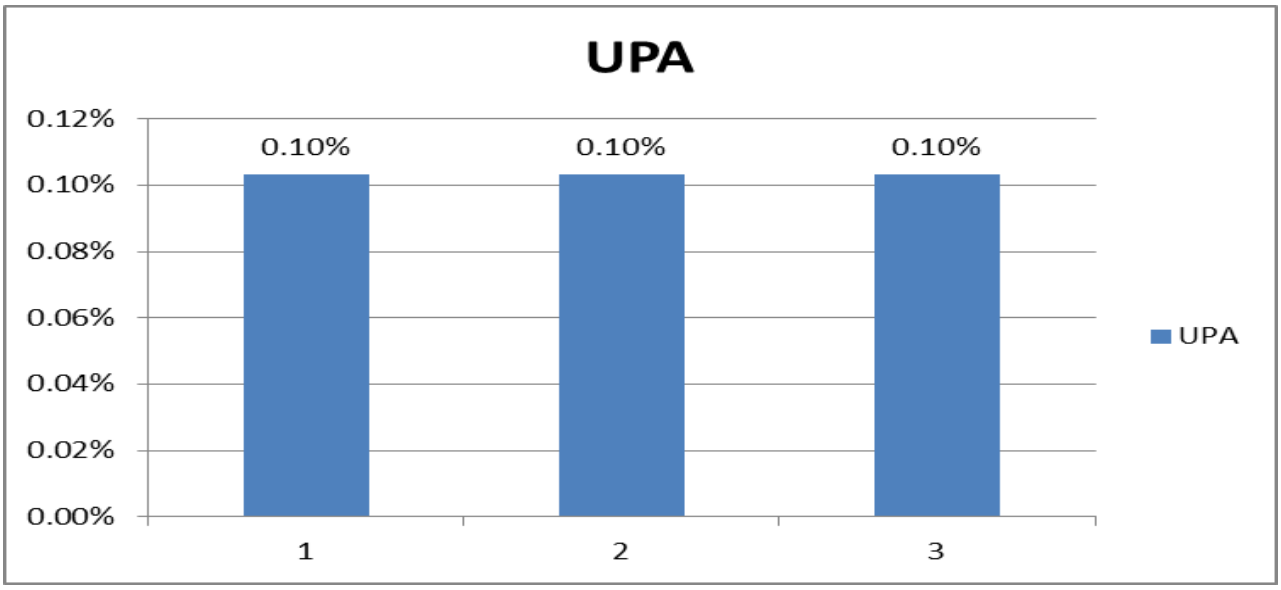
Grafica 13.18. MUN



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Utilidad por Acción.

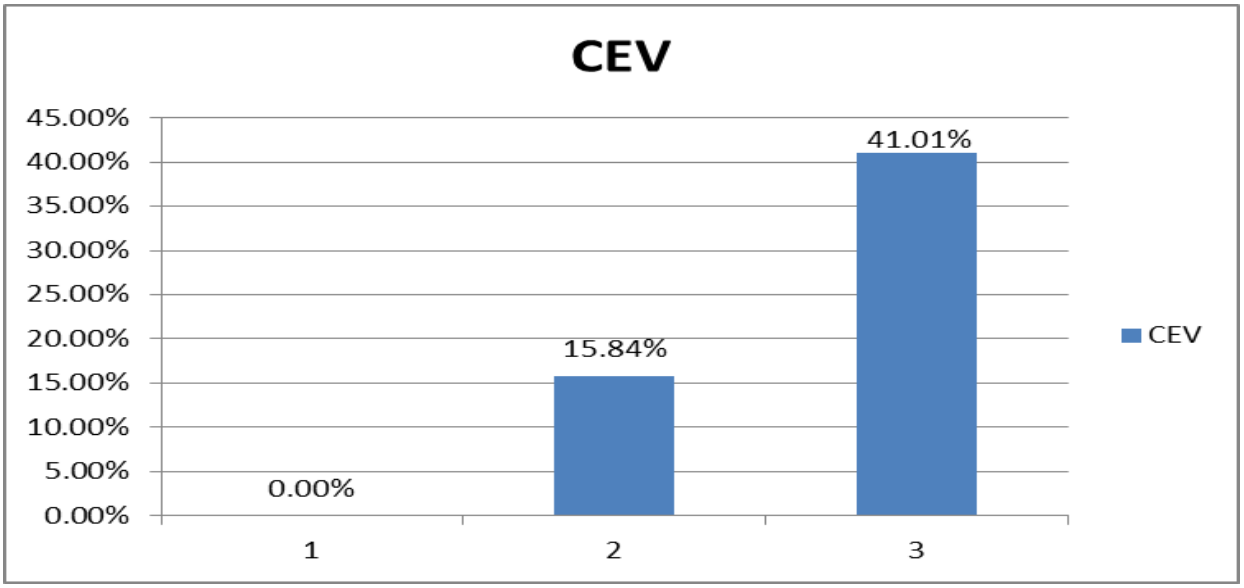
Grafica 13.19. UPA



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Crecimiento de Ventas.

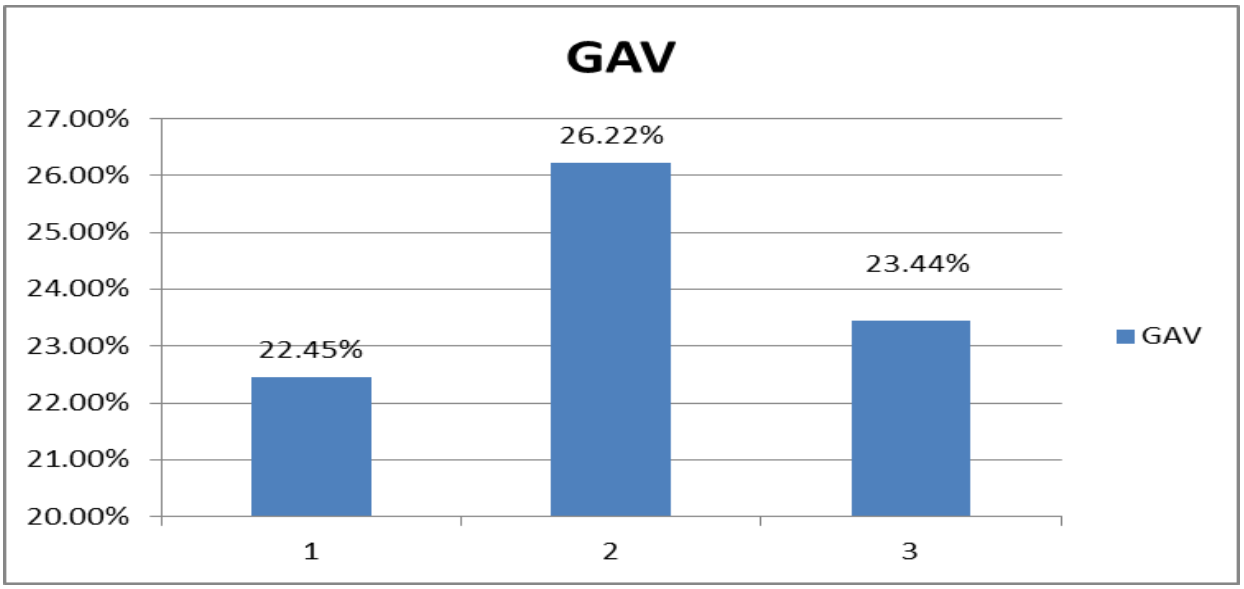
Grafica 13.20. CEV



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Gastos.

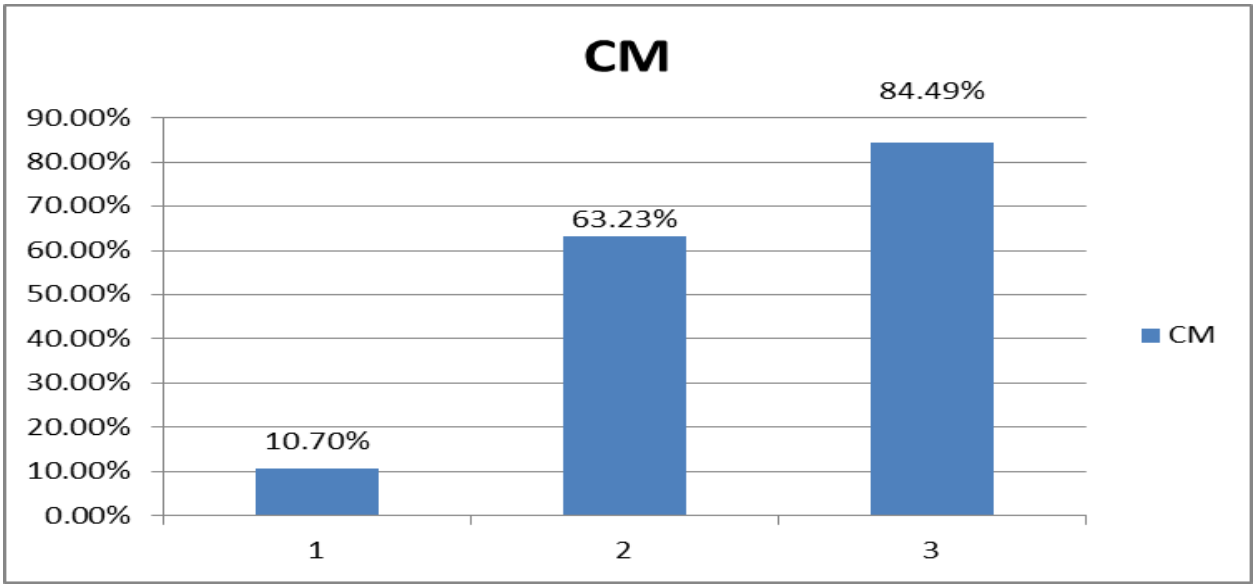
Grafica 13.21. GAV



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Contribución Marginal.

Grafica 13.22. CM

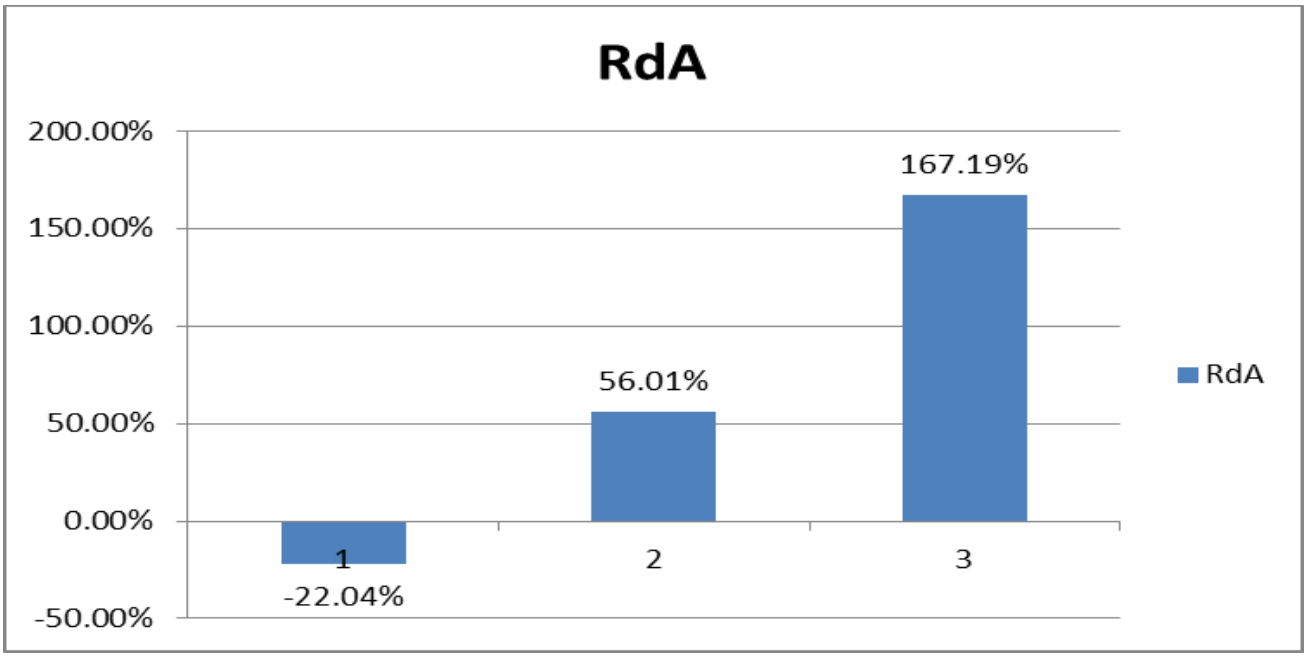


Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

b) Razones de Retorno sobre la Inversión

- Retorno de Activos.

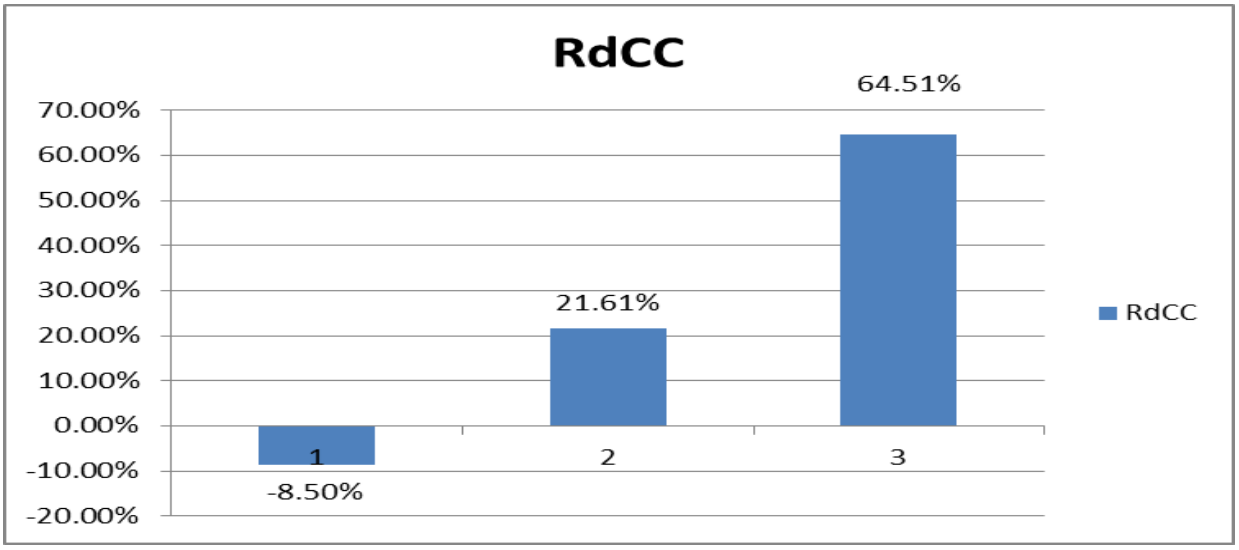
Imagen13.23. RdA



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Retorno de Capital Contribuido.

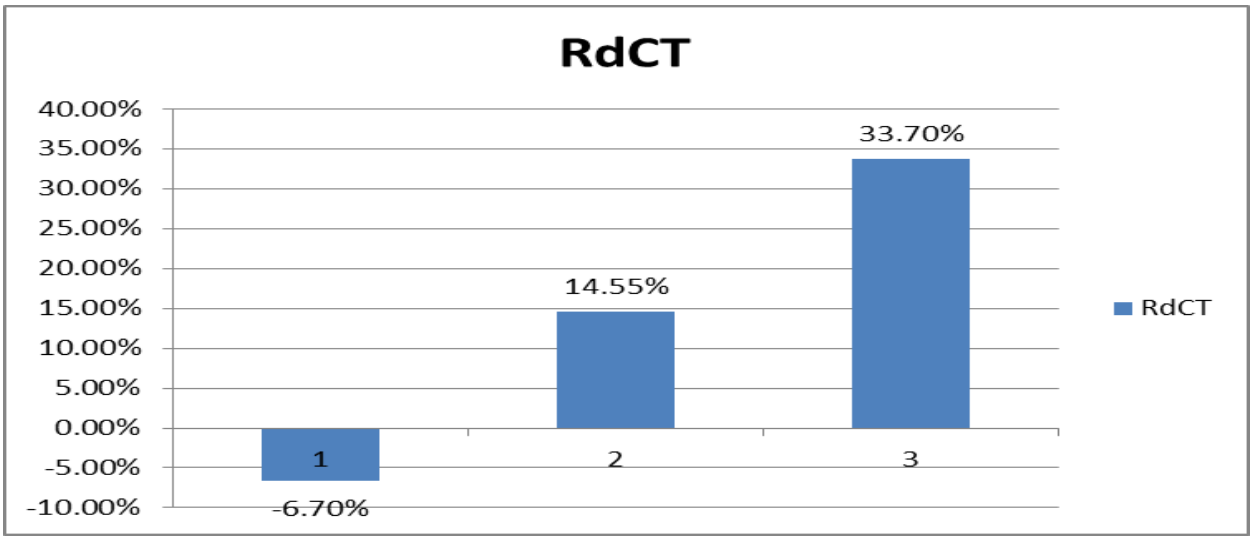
Imagen13.24. RdCC



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Retorno de Capital Total.

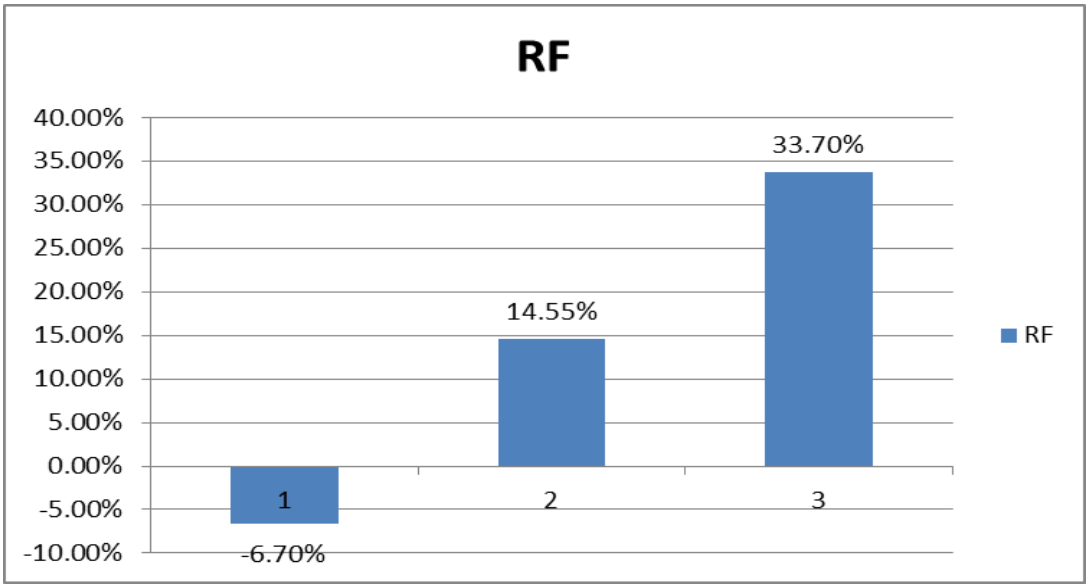
Imagen13.25. RdCT



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

c) Apalancamiento Financiero.

Imagen 13.26.RF



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

13.5. Razones de Rentabilidad Financiera antes y después de nuestra propuesta a Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.

13.5.1. Razones de Rentabilidad Financiera antes y después de nuestra Propuesta

Al examinar el problema de Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. nos dimos a la tarea de investigar y proponer una solución ante esa situación al implementar nuestra propuesta nos dimos cuenta que estamos en lo correcto porque Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. obtuvo no solo la disminución de sus pérdidas si no incremento sus utilidades a continuación damos los datos comparativos.

13.5.2. Razones de Rentabilidad Financiera Comparativas

13.5.2.1. Razones de Retorno sobre Ingresos de los trimestres de Enero a Septiembre de 2011.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ENERO A MARZO 2011

MUB	=	$\frac{UB}{VN}$	=	$\frac{-901,972}{1,060,798}$	=	**-85.03%**
MUB	=	$\frac{UO}{VN}$	=	$\frac{-540,850}{1,060,798}$	=	**-50.99%**
MUAFI	=	$\frac{UAFI}{VN}$	=	$\frac{-901,972}{1,060,798}$	=	**-85.03%**
MUAFIDA	=	$\frac{UAFIDA}{VN}$	=	$\frac{-901,972}{1,060,798}$	=	**-85.03%**
MUN	=	$\frac{UN}{VN}$	=	$\frac{-901,972}{1,060,798}$	=	**-85.03%**
UPA	=	$\frac{UA}{AP}$	=	$\frac{1,807}{1,752,242}$	=	**0.10%**
CeV	=	$\frac{(VNPac-VNPAn)}{VNPAn}$	=	$\frac{1,060,798}{1,060,798}$	=	**100.00%**
GaV	=	$\frac{Gn}{VN}$	=	$\frac{353,577}{1,060,798}$	=	**33.33%**
CM	=	$\frac{VN-CV}{VN}$	=	$\frac{452,860}{1,060,798}$	=	**42.69%**

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ABRIL A JUNIO DE 2011

$$MUB = \frac{UB}{VN} = \frac{-761{,}850}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$MUB = \frac{UO}{VN} = \frac{-502{,}725}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-39.80\%}$$

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} = \frac{-761{,}850}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} = \frac{-761{,}850}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$MUN = \frac{UN}{VN} = \frac{-761{,}850}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-60.32\%}$$

$$UPA = \frac{UA}{AP} = \frac{1{,}807}{1{,}752{,}242} = \mathbf{0.10\%}$$

$$CeV = \frac{(VNPac - VNPAn)}{VNPAn} = \frac{202{,}221}{1{,}060{,}798} = \mathbf{19.06\%}$$

$$GaV = \frac{Gn}{VN} = \frac{253{,}577}{1{,}263{,}019} = \mathbf{20.08\%}$$

$$CM = \frac{VN - CV}{VN} = \frac{-502{,}725}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-39.80\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

JULIO A SEPTIEMBRE DE 2011

$$MUB = \frac{UB}{VN} = \frac{-775{,}120}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-61.37\%}$$

$$MUB = \frac{UO}{VN} = \frac{-488{,}995}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-38.72\%}$$

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} = \frac{-775{,}120}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-61.37\%}$$

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} = \frac{-775{,}120}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-61.37\%}$$

$$MUN = \frac{UN}{VN} = \frac{\mathbf{-775{,}120}}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-61.37\%}$$

$$UPA = \frac{UA}{AP} = \frac{1{,}807}{1{,}752{,}242} = \mathbf{0.10\%}$$

$$CeV = \frac{(VNPac-VNPAn)}{VNPAn} = \frac{0}{1{,}263{,}019} = \mathbf{0.00\%}$$

$$GaV = \frac{Gn}{VN} = \frac{283{,}577}{1{,}263{,}019} = \mathbf{22.45\%}$$

$$CM = \frac{VN-CV}{VN} = \frac{-488{,}995}{1{,}263{,}019} = \mathbf{-38.72\%}$$

13.5.2.2. Razones de Retorno sobre Ingresos de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2011

MUB	=	UB / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
MUB	=	UO / VN	=	135,118 / 1,263,019	=	**10.70%**
MUAFI	=	UAFI / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
MUAFIDA	=	UAFIDA / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
MUN	=	UN / VN	=	-149,007 / 1,263,019	=	**-11.80%**
UPA	=	UA / AP	=	1,807 / 1,752,242	=	**0.10%**
CeV	=	(VNPac-VNPAn) / VNPAn	=	0 / 1,263,019	=	**0.00%**
GaV	=	Gn / VN	=	283,577 / 1,263,019	=	**22.45%**
CM	=	VN-CV / VN	=	**2,390,920** / 1,263,019	=	**189.30%**

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ENERO A MARZO 2012

MUB	=	UB / VN	=	378,695 / 1,463,019	=	25.88%	
MUB	=	UO / VN	=	925,118 / 1,463,019	=	**63.23%**	
MUAFI	=	UAFI / VN	=	540,993 / 1,463,019	=	**36.98%**	
MUAFIDA	=	UAFIDA / VN	=	540,993 / 1,463,019	=	**36.98%**	
MUN	=	UN / VN	=	378,695 / 1,463,019	=	**25.88%**	
UPA	=	UA / AP	=	1,807 / 1,752,242	=	**0.10%**	
CeV	=	(VNPac-VNPAn) / VNPAn	=	200,000 / 1,263,019	=	**15.84%**	
GaV	=	Gn / VN	=	383,577 / 1,463,019	=	**26.22%**	
CM	=	VN-CV / VN	=	2,000,920 / 1,463,019	=	136.77%	

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE INGRESOS

ABRIL A JUNIO DE 2012

$$MUB = \frac{UB}{VN} = \frac{1,130,394}{2,063,019} = \mathbf{54.79\%}$$

$$MUB = \frac{UO}{VN} = \frac{1,743,118}{2,063,019} = \mathbf{84.49\%}$$

$$MUAFI = \frac{UAFI}{VN} = \frac{1,255,993}{2,063,019} = \mathbf{60.88\%}$$

$$MUAFIDA = \frac{UAFIDA}{VN} = \frac{1,255,993}{2,063,019} = \mathbf{60.88\%}$$

$$MUN = \frac{UN}{VN} = \frac{1,130,394}{2,063,019} = \mathbf{54.79\%}$$

$$UPA = \frac{UA}{AP} = \frac{1,807}{1,752,242} = \mathbf{0.10\%}$$

$$CeV = \frac{(VNPac-VNPAn)}{VNPAn} = \frac{600,000}{1,463,019} = \mathbf{41.01\%}$$

$$GaV = \frac{Gn}{VN} = \frac{483577}{2063019} = \mathbf{23.44\%}$$

$$CM = \frac{VN-CV}{VN} = \frac{2382920}{2063019} = \mathbf{115.51\%}$$

13.5.2.3. Razones de Retorno sobre las Inversiones de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ENERO A MARZO DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-901972}{676128} = \mathbf{-133.40\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-901972}{1752242} = \mathbf{-51.48\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-901972}{1471028} = \mathbf{-61.32\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ABRIL A JUNIO DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-761,850}{676,128} = \mathbf{-112.68\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-761,850}{1,752,242} = \mathbf{-43.48\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-761,850}{1,611,150} = \mathbf{-47.29\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

JULIO A SEPTIEMBRE DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-775{,}120}{876{,}128} = \mathbf{-88.47\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-775{,}120}{1{,}752{,}242} = \mathbf{-44.24\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-775{,}120}{1{,}597{,}880} = \mathbf{-48.51\%}$$

13.5.2.4. Razones de Retorno sobre las Inversiones de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2011

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{-149{,}007}{676{,}128} = \mathbf{-22.04\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{-149{,}007}{1{,}752{,}242} = \mathbf{-8.50\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{-149{,}007}{2{,}223{,}993} = \mathbf{-6.70\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ENERO A MARZO DE 2012

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{378{,}695}{676{,}128} = \mathbf{56.01\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{378{,}695}{1{,}752{,}242} = \mathbf{21.61\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{378{,}695}{2{,}602{,}688} = \mathbf{14.55\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE RETORNO SOBRE LA INVERSION

ABRIL A JUNIO DE 2012

$$RdA = \frac{UN}{AT} = \frac{1{,}130{,}394}{676{,}128} = \mathbf{167.19\%}$$

$$RrCC = \frac{UN}{CCo} = \frac{1{,}130{,}394}{1{,}752{,}242.00} = \mathbf{64.51\%}$$

$$RdCT = \frac{UN}{CC} = \frac{1{,}130{,}394}{3{,}354{,}387.00} = \mathbf{33.70\%}$$

13.5.2.5. Razones de Apalancamiento Financiero de los trimestres de Enero a Septiembre de 2011.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ENERO A MARZO DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-901972}{1471028} \quad \textbf{-61.32\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ABRIL A JUNIO DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-761,850}{1,611,150} = \quad \textbf{-47.29\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

JULIO A SEPTIEMBRE DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-775,120}{1,597,880} \quad \textbf{-48.51\%}$$

13.5.2.6. Razones de Apalancamiento Financiero de los trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2011

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{-149,007}{2,223,993} = \textbf{-6.70\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ENERO A MARZO DE 2012

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{378,695}{2,602,688} = \textbf{14.55\%}$$

CORPORACION HIPOTECARIA SA DE CV

RAZONES DE APALANCAMIENTO FIANCIERO

ABRIL A JUNIO DE 2012

$$RF = \frac{RN}{FP} = \frac{1,130,394}{3,354,387} = \textbf{33.70\%}$$

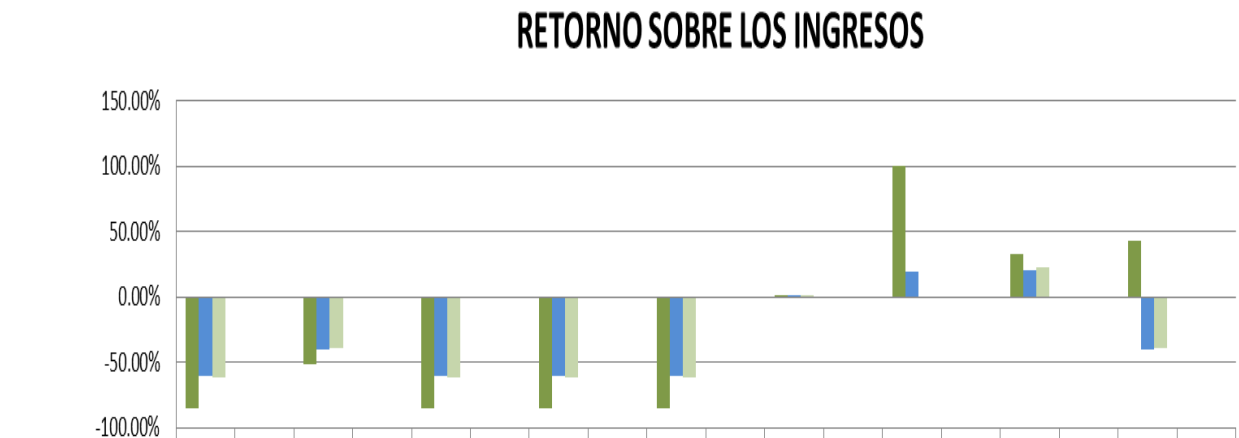
13.5.3. Graficas Comparativas de las Razones de Rentabilidad Financiera de Corporación Financiera S.A. de C.V.

Las razones de Rentabilidad Financiera antes y después de nuestra propuesta, están representadas en graficas de la siguiente manera:

a) Razones de Retorno Sobre los Ingresos

- Trimestres de Enero a Septiembre de 2011.

Grafica 13.27 Razones de Retorno Sobre los Ingresos antes de nuestra propuesta

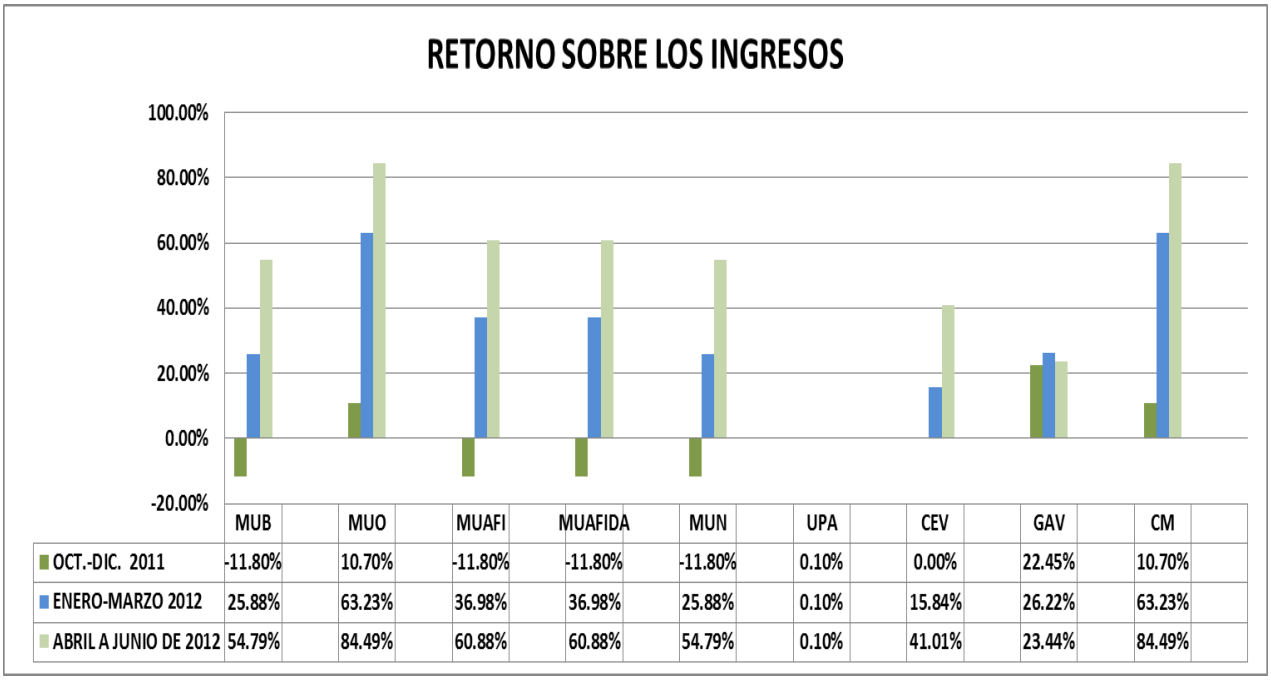


	MUB	MUO	MUAFI	MUAFIDA	MUN	UPA	CEV	GAV	CM
ENERO -MARZO 2011	-85.03%	-50.99%	-85.03%	-85.03%	-85.03%	0.10%	100.00%	33.33%	42.69%
ABRIL JUNIO 2011	-60.32%	-39.80%	-60.32%	-60.32%	-60.32%	0.10%	19.06%	20.08%	-39.80%
JULIO-SEP 2011	-61.37%	-38.72%	-61.37%	-61.37%	-61.37%	0.10%	0.00%	22.45%	-38.72%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Trimestres de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

Grafica 13.28. Razones de Retorno Sobre los Ingresos después de Propuesta



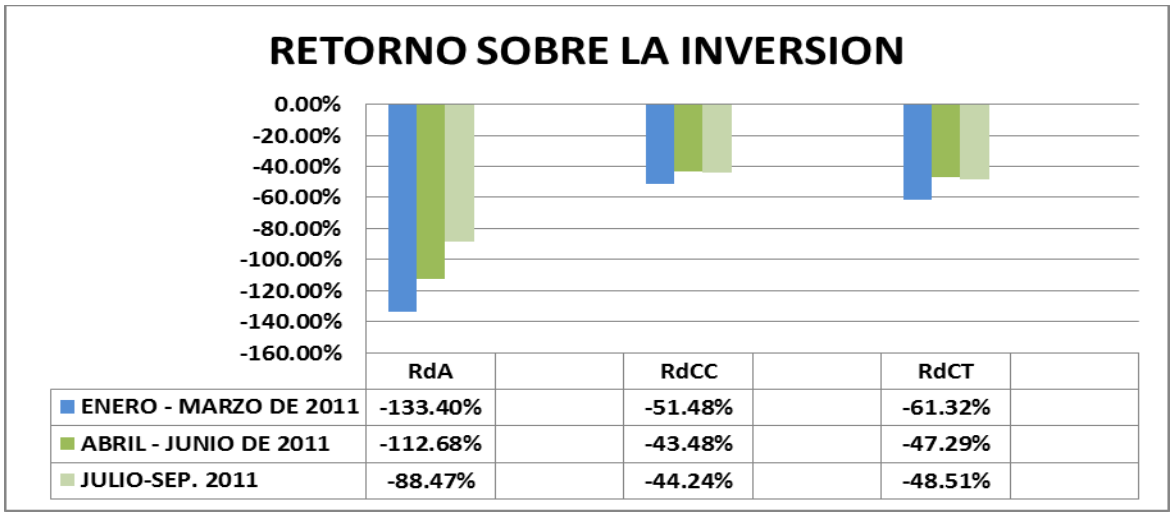
	MUB	MUO	MUAFI	MUAFIDA	MUN	UPA	CEV	GAV	CM
OCT.-DIC. 2011	-11.80%	10.70%	-11.80%	-11.80%	-11.80%	0.10%	0.00%	22.45%	10.70%
ENERO-MARZO 2012	25.88%	63.23%	36.98%	36.98%	25.88%	0.10%	15.84%	26.22%	63.23%
ABRIL A JUNIO DE 2012	54.79%	84.49%	60.88%	60.88%	54.79%	0.10%	41.01%	23.44%	84.49%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

b) Razones de Retorno sobre la Inversión

- Trimestre de Enero a Septiembre de 2011

Imagen13.29.Razones de Retorno de la Inversión antes de la propuesta.

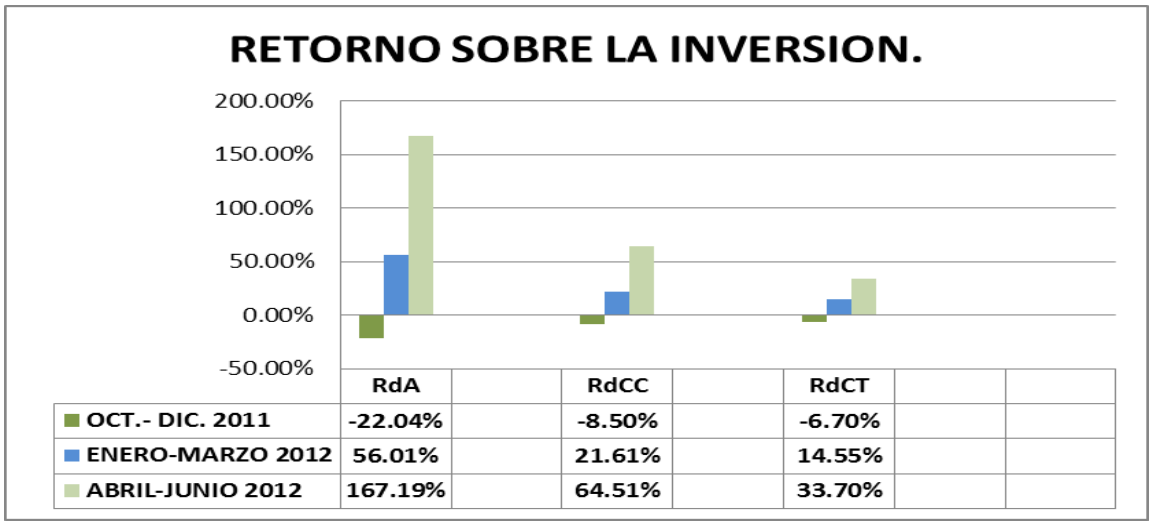


	RdA		RdCC		RdCT	
ENERO - MARZO DE 2011	-133.40%		-51.48%		-61.32%	
ABRIL - JUNIO DE 2011	-112.68%		-43.48%		-47.29%	
JULIO-SEP. 2011	-88.47%		-44.24%		-48.51%	

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Trimestre de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

Imagen13.30. Razones de Retorno de la Inversión después de la propuesta



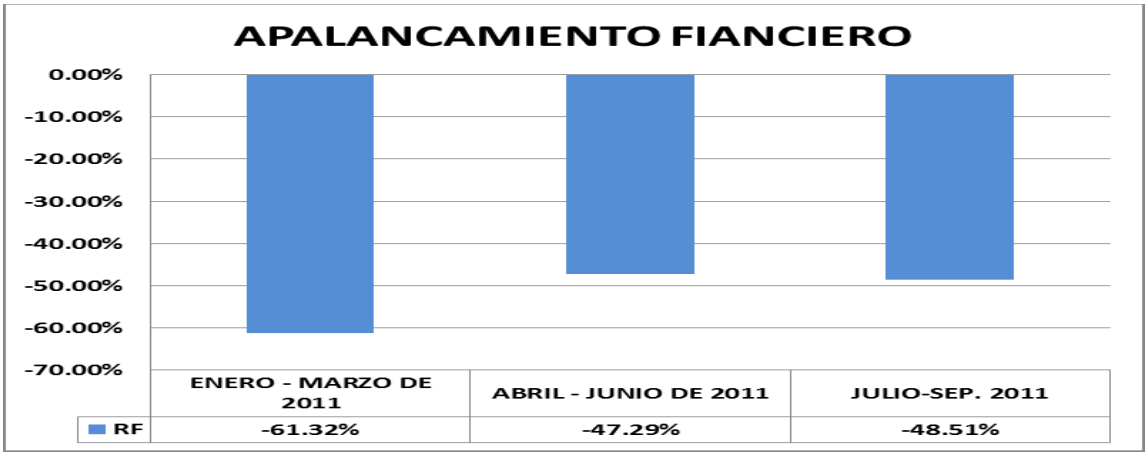
	RdA		RdCC		RdCT	
OCT.- DIC. 2011	-22.04%		-8.50%		-6.70%	
ENERO-MARZO 2012	56.01%		21.61%		14.55%	
ABRIL-JUNIO 2012	167.19%		64.51%		33.70%	

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com/

c) Apalancamiento Financiero.

- Trimestre de Enero a Septiembre de 2011.

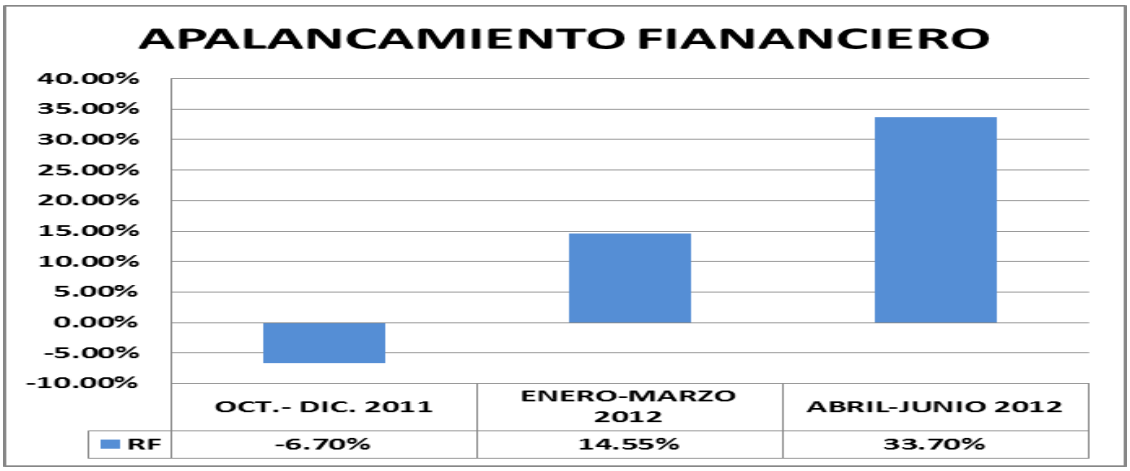
Imagen 13.31.Apalancamiento Financiero antes de la propuesta



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com

- Trimestre de Octubre de 2011 a Junio de 2012.

Imagen 13.31.Apalancamiento Financiero antes de la propuesta



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de http://www.corporacionhipotecaria.com

CONCLUSIONES

Después de haber realizado este trabajo de investigación se concluye lo siguiente:

- Las SOFOLES están asociadas con la SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE, y con la Banca Múltiple, para la otorgación de créditos para viviendas estas instituciones son intermediarias entre los usuarios y las SOFOLES para la obtención de un crédito hipotecario.

- La SHF es la principal proveedora de recurso financiero para las SOFOLES provenientes de la aportación otorgadas de gobierno federal.

- Las SOFOLES son instituciones de crédito creadas como requisito para la entrada del TLCAN y reguladas por la LIC., se requería que el contara con figuras de intermediación financiera, siendo hasta 1993 cuando las SOFOLES tuvieron un auge en su crecimiento económico y social derivado de la facilidad de la otorgación de créditos y la gran variedad de las ramas de otorgación de crédito.

- Las SOFOLES Hipotecarias son sociedades anónimas autorizadas por la SHCP para otorgar créditos hipotecarios a las personas que cuenten o no con seguridad social es decir para la población en general e incrementar la actividad económica del país, en México existe alrededor de 15 SOFOLES Hipotecarias.

- El crédito es una operación financiera en la que se pone a nuestra disposición una cantidad de dinero hasta un límite especificado y durante un período de tiempo determinado, gracias al crédito, las personas, las empresas y los

estados pueden tener acceso a recursos que, de otra forma, serian difíciles de obtener.

- El crédito en las entidades se emplea con la finalidad de lograr el mayor número de ingresos y liquidez durante el periodo considerado que los pagos de nuestros clientes sean en tiempo forma, así se espera que el aumento en los gastos de la cobranza y en las cuentas incobrables se vea contrarrestado con el incremento esperado en la utilidad de las ventas a crédito.

- La Cobranza es un proceso para recupera el capital de la empresa que se ha invertido en los créditos otorgados.

- La cobranza es importante esta parte porque se obtiene disponibilidad de liquidez, esto depende de una gestión eficaz de recuperabilidad de nuestro capital, y da como resultado un manejo adecuado de nuestros ingresos.

- El fraude es equivale a un engaño, que consiste en cualquier falta de verdad debida simulación entre lo que se piensa o se dice o se hace creer, que se actúa de manera interesada para obtener un beneficio o bien a través de la alteración de las cuentas o bienes y servicios.

- El fraude financiero proviene de la alteración de información financiera en los estados financieros, rentabilidades, ventas, compras y gastos de la entidad con el objetivo de causar perjuicios a los usuarios de estados financieros como son prestamistas, inversionistas, accionistas, estado, sociedad, los empleados lo hacen para perjudicar a la empresa.

- El porcentaje de las pérdidas por fraude es mayor mientras mayor es el nivel dentro de la organización de quienes los cometen; por ello, se establece una

relación inversa entre el porcentaje de personal en un determinado nivel organizacional y el porcentaje de pérdidas por fraude que provoca.

- La rentabilidad es la capacidad que se tiene para generar la suficiente liquidez con relación entre utilidades, inversión y beneficios.

- La rentabilidad nos permite nuestros rendimientos y los recursos empleados que nos permiten saber qué es lo que tenemos que mejorar en cuestiones económicas o financieras para obtener mayor porcentaje de rentabilidad, es decir mayor utilidad con menor inversión.

- La rentabilidad financiera nos sirve para medir nuestro incremento de riqueza generada, ofrecida al capital empleado, es dar valor presente a la inversión realizada.

- La rentabilidad se realiza a dos niveles, según se considere influencia de la estructura financiera de la empresa rentabilidad económica y rentabilidad financiera, cuya relación viene definida por el apalancamiento financiero.

- La rentabilidad financiera informa el rendimiento obtenido por los fondos propios y puede considerarse una medida de los logros de la empresa.

- El apalancamiento financiero, desde la óptica del análisis de la rentabilidad, hace referencia a la influencia que la utilización de deuda en la estructura financiera.

- Corporación Hipotecaria SA de CV es una Institución Financiera especializada en el ramo Hipotecario, con sede en la Ciudad de León, Gto.

- Con actividad en el mercado desde el 2004, autorización por la SHCP para captar recursos financieros de la SHF provenientes del gobierno federal,

- La SOFOL aplica sus recursos financieros para la aplicación en la otorgación de créditos hipotecarios a usuarios en general y a constructoras de dicadas a la edificación de conjuntos habitacionales.

- Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. manejan créditos individuales, Crédito con financiamiento, Crédito apoyo INFONAVIT, Crédito Esta es tu Casa y Crédito Puente.

- La Rentabilidad de la SOFOL Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. de los trimestres de Enero a Marzo, Abril a Junio y de Julio a Septiembre de 2011 nos muestra una perdida muy considerable.

- Se aplican razones de rentabilidad a los estados financieros emitidos por la entidad las cuales se expresan en signos negativos.

- Se llega a la conclusión de que si se reduce el fraude financiero y se mejora el otorgamiento de crédito se obtendrán mayor rentabilidad

- Se propone establecer políticas de otorgación de crédito, hacer estudios socioeconómicos e implementar mejores estrategias.

- El fraude financiero es considerable para lo cual se propone hacer auditorias periódicas tanto a los estados financieros como a los empleados de la entidad y tener revisiones periódicas a los bienes inmuebles para los cuales se otorgo el crédito.

- Después de implementar nuestras propuestas en la Corporación Hipotecaria S.A. de C.V. aplicamos razones financieras nuevamente las cuales nos arrojan utilidades y mejor solvencia en la entidad.

- Con la reducción de fraude financiero, mejoramiento de Otorgación de Crédito nuestra rentabilidad Financiera efectivamente incrementa considerablemente en un 200% aproximadamente en los trimestres de Octubre a Diciembre de 2011, Enero a Marzo de 2012 y de Abril a Junio de 2012.

- Después de haber hecho la investigación llegamos a la conclusión de una solución la cual se implemento durante un año lo cual se nos permite conocer que se comprueba la hipótesis.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- BERNSTEIN, L.A. (1995): Análisis de estados financieros. Teoría, aplicación e interpretación, Ed. Irwin, Madrid.

- CUERVO, A. (1994): Análisis y planificación financiera de la empresa, Ed. Cívitas, Madrid.

- CUERVO, A. y RIVERO, P. (1986): "El análisis económico-financiero de la empresa", Revista Española de Financiación y Contabilidad, nº 49, pp.15-33.

- EDUARDO VILLEGAS HERNÁNDEZ. (2007). Sistema Financiero en México (pag.93). McGraw.Hill.

- ESTEO SÁNCHEZ, F. (1998): Análisis contable de la rentabilidad empresarial, Centro de Estudios Financieros,Madrid.

- ETTINGER,RICHARD P. Y DAVID E. GALIEB. Crédito y Cobranza. México, Ed. Continental, 1990.

- FLORY ANETTE DIECK ASSAD (5ta Edition). Instituciones financieras. (pág. 164).Mc Graw Hill

- GARCÍA MENDOZA ALBERTO. Contabilidad Avanzada. Compañía Editorial Continental, S.A. México 2000.

- Gitman, Lawrence J. Principios de Administración Financiera. (pag.60) Pearson educación.

- GONZÁLEZ PASCUAL, J. (1995): Análisis de la empresa a través de su información económico-financiera, Ed.Pirámide, Madrid.

- James C. Van. Horne. Fundamentos de Administración Financiera. (pag.147) Pearson educación.

- JOSÉ DE JESÚS ARTURO DE ALBA MONRROY. (2000)El mercado de dinero y capitales y el sistema financiero mexicano. (pag.173-175). Editorial PAC sa de cv

- MARTÍNEZ GARCÍA, F.J. (1996): Análisis de estados contables: comentarios y ejercicios, Ed. Pirámide, Madrid.

- PARÉS, A. (1979): "Rentabilidad y endeudamiento en el análisis financiero y la planificación empresarial", Moneda y Crédito, diciembre, nº 151, pp. 3-20.

- PERDOMO MORENO A. Elementos Básicos de Administración Financiera. Ed, Thomson 2002.

- RIVERO TORRE, P. (1992): Análisis de balances y estados complementarios, Sexta edición, Ed. Pirámide, Madrid.

- RIVERO TORRE, P. (Dirección y revisión) y BANEGAS OCHOVO, R. (Coordinación) (1998): Análisis por ratios de los estados contables financieros (análisis externo), Ed. Cívitas, Madrid.

- RODRÍGUEZ VALENCIA J. Organización Contable y Administrativa de las Empresas. ECASA. México 1994

- SELLING, T.I. y STICKNEY, C.P. (1990): "Disaggregating the rate of return on common shareholders' equity: a new approach", Accounting Horizons, December, pp. 9-17.

- STEVEN E. BOLTEN, Administración Financiera, Editorial Limusa, México

- URÍAS VALIENTE, J.(1995): Análisis de estados financieros, Ed. McGraw-Hill, Madrid.

- VILLASEÑOR FUENTE E. Elementos de Administración de Crédito y Cobranza. México, Ed. Continental, 1990.

- VILLEGAS HERNÁNDEZ, EDUARDO. (2007). "Sistema Financiero en México". McGraw.Hill. México. Pag.92-93.

PAGINAS WEB

- America I. Zamora Torres. Rentabilidad. Consultado el 23 de marzo de 2012. http://www.eumed.net/libros/2011c/981/concepto%20de%20rentabilidad.html

- Ana Lilia Pérez. Los negocios Fénix Bribiesca.Consultado el 12 de marzo de 2012.http://www. Contralinea.com

- Anónimo. 2012. Sociedades de objeto. Consultado el 3 de marzo de 2012. Limitado. http://html.rincondelvago.com/sociedadesdeobjetolimitado.

- Anónimo. Análisis financieros. Consultado el 12 de noviembre de 2012. http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/cu/2012/aaup.html

- Anónimo. Cobranza. Consultado el 3 de abril de 2012 http://fcausa.contad,unam.mx/apuntes/interiores/.../credito_cobranza .pdf.

- Anónimo. Conocimientos básicos de contabilidad. Consultado el 3 de marzo de 212. http://www.mailxmail.com

- Anónimo. Cuentas por cobrar. Consultado el 12 de enero de 2012. http://es.scribd.com/doc/777571/cuentas-por.cobrar

- Anónimo. Cuentas por cobrar. Consultado el 4 de abril de 2012. http://www.soloeconomia.com/cuentas/cobrar.htm

- Anónimo. Cuentas por cobrar. Consultado el 4 de mayo de 2012. http://www.ejemplos.com-fianzas

- Anónimo. Definición de rentabilidad financiera. Consultado el 3 de noviembre de 2011. http://www.terminosfinancieros.com.ar/definicion-rentabilidad-69

- Anónimo. Fraude Fiscal. Consultado el 5 de diciembre de 2011.. http://es.wikipedia.org/wiki/Fraude_fiscal/

- Anónimo. Las Sofoles, el otro Fobaproa. Consultado el 4 de abril del 2012.http://www,indigonomics.com/

- Anónimo. Nuevos retos y mejores promesas. Consultado el 4 de febrero de 2012.http:solucionprestamos.com/art.3htm//

- Anónimo. Sociedad Hipotecaria Federal. 23 de Junio de 2012. http://www.shf.gob.mx./

- Anonimo.2012 sociedades de objeto limitado. Consultado el 28 de febrero de 2012. http://html.rincondelvago.com/sociedadesdeobjetolimitado

- Anonimo.2012 sociedades de objeto limitado. Consultado el 30 de enero de 2012. http://html.rincondelvago.com/sociedadesdeobjetolimitado

- Asociación de Sociedades Financieras de objeto Múltiple en México A.C.2012. Requisitos. Consultado el 6 de abril de 2012. http://www.asofom.com.mx//

- Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas. Consultado el 4 de enero de 2012. Antecedentes. http://www.amfe.com.mx

- Banamex. Conoce Banamex hipoteca. Consultado el 11 de marzo de 2012. http://www.banamex.com/es/index.htm

- Banco de México. Banca múltiple 11 de Marzo de 2012. http://www.banxico.gob.mx./

- Banxico 2011. Sociedades financieras de objeto limitado. Consultado el 3 de enero de 2012.http://www.banxico.com.mx//catImst.../sistemafinanciero

- Banxico 2011. Sociedades financieras de objeto limitado. Consultado el 5 de abril de 2012. http://www.banxico.com.mx//catImst.../

- BANXICO. SOFOLES Y SOFOMES. Consultado el 17 de Mayo de 2011. http://www.banxico.gob.mx/

- Bolsa hoy. Rentabilidad financiera. Consultado el 13 de diciembre de 2011. http://www.bolsahoy.com/financiera/rentabilidad-financiera.html

- CN crece negocios. Rentabilidad. Consultado el 12 de febrero de 2012. http://www.crecenegocios.com/definicion-de-rentabilidad/

- Comisión Nacional Bancaria de Valores. Sofoles. Consultado el 15 de febrero de 2012 http.//www.cnbv.mx./

- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros 2012. ¿Que es una Sofol? consultado el 24 de febrero de 2012. http://www.condusef.gob.mx.

- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros 2012. ¿Que es una Sofol? Consultado el 12 de marzo de 2012. http://www.condusef.gob.mx

- CONDUSEF. Requisitos para tramitar crédito. Consultado el 31 de enero de 2012. htpp//www.condusef.gob.mx

- Consultado el 3 de abril de 2012 http://www.ciberconta.unizar.es/leccion/anarenta/analisisR.pdf

- corporación Hipotecaria S.A.de C.V. Consultado el 1 de septiembre de 2012.http://www.corporacionhipotecaria.com/

- Definición ABC. Crédito. Consultado el 12 de diciembre de 2011. http://www.definicionabc.com/economia/

- Definición abc. Rentabilidad. Consultado el 13 de febrero de 2012. http://www.definicionabc.com/economia/rentabilidad.php

- Edgar Ramírez. Sofoles esquilman a familias pobres. Consultado el 11 de Junio de 2012. http://www.Contralinea.com.mx

- FOVISSSTE. Créditos. Consultado el 3 de febrero de 2012. http://www.fovissste.gob.mx./

- http:/ / www.wikipedia.org./wiki/la_cobranza_ enmexico/

- http://www.iae.edu.ar/iaehoy/prensa/paginas/Item%20de%20prensa.aspx?item id=29

- Inversiones. Definición de rentabilidad financiera. Consultado el 4 de noviembre de 2011. http://www.inversion-es.com/rentabilidad-inversion/rentabilidad-financiera.html

- Juan José Serratos Cervantes. Sociedades de Objeto limitado, consultado el 15 de marzo de 2012. http://www.revistanotarios.com/?q=node/450

- Lic. José Alfredo Martínez Moreno. El Fraude. Consultado el 3 de junio de 2012. http://es.scribd.com/doc/413584/EL-FRAUDE.

- Lorenzo Preve. Rentabilidad de las empresas. Consultado el 30 de marzo de 2012.

- Raimon Serrahima Formosa. Rentabilidad financiera. Consultado el 23 de Marzo de 2012. http://raimon.serrahima.com/la-rentabilidad-financiera-roe-concepto-y-calculo/
- REML. SOFOLES Hipotecarias. Consultado el 05 de Julio de 2012. http://realestatemarket .com
- Sánchez Ballesta, Juan Pedro Análisis de Rentabilidad de la empresa, Consultado el 12 de abril de 2012,http://www.5campus.com/leccion/anarenta
- Saucedo Abogados s.c. Tipos de fraude. Consultado el 21 de Octubre de 2011. http://saucedoabogados.com.mx/blog/?p=15
- Servicios integrales. SOFOLES y SOFOMES son reguladas ya por la SHCP contra el lavado de dinero. Consultado el 9 de mayo de 2012 http://serviciosintegralessi.blogspot.mx/
- Todo préstamo. ¿Qué es el crédito?. Consultado el 13 de abril de 2012. http://www.todoprestamos.com.mx/prestamos/
- Víctor Hugo Rodríguez Rocha. Fraude contable consultado el 15 de enero de 2012.. http://es.scribd.com/doc/81184605/fraude contable
- Viviana Garza. Las sofoles sector extinción. Consultado el 19 de abril 2012 http://www.elsiglodetorreon.com.mx./
- Wikipedia. (2012). Sociedades financieras de objeto limitado consultado el 2 de enero de 2012. http://es.wikipedia.org/.
- Wikipedia. Cobranza. Consultado el 4 de mayo de 2012.

- Wikipedia. Crédito. Consultado el 21 de diciembre de 2011. http://www.wikipedia.org/

- Wikipedia. TIR. Consultado el 4 de junio de 2012. http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa_interna_de_retorno

- Wikipedia. VAN. Consultado el 6 de mayo de 2012. http://es.wikipedia.org/wiki/Valor_actual_neto

LEYES

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley de Impuesto Sobre la Renta 2011 y 2012

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única 2011 y 2102

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley del Impuesto al Valor Agregado 2011 y 2012.

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley de Impuesto Sobre depósitos en Efectivo 2011 y 2012.

- H. Congreso de la Unión Ley de Instituciones de Crédito 2011 y 2012 LIC

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado 2011 y 2012.

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores 2011 Y 2012.

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión Ley Federal del Trabajo 2011 y 2012

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión Código Fiscal De la Federación. 2011 y 2012

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Diario Oficial de la Federación.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acuña: Crear, dar forma a expresiones o términos, especialmente cuando logra difusión o permanencia.

Acuosidad: Abundancia.

Benigno: Comprensivo, Indulgente, afable.

Colusión: Pacto que acuerdan dos personas con el fin de perjudicar al tercero.

Concertar: Acordar, Pactar, decidir conjuntamente.

Confabulación: Acuerdo o convenio secreto entre dos personas, normalmente para cometer alguna fechoría.

Confiscación: Aprobación que el estado hace de los bienes privados en determinadas circunstancias.

Contracto: Asumir compromisos.

Diseminación: Esparcimiento, dispersión de algo por distintos lugares.

Dogmática: Conjunto de principios o dogmas de una disciplina o ciencia.

Engranaje: Enlace, circunstancias o hechos.

Enmienda: Corrección de un error o defecto.

Menester: Necesidad de algo.

Metodología: Parte de la lógica que estudia los métodos del conocimiento.

Ornamento: Adorno.

Remesas: Remisión que se hace de una cosa de una parte a otra.

Tipicidad: Elemento constitutivo de delito, que consiste en la adecuación del hecho que se considera delictivo a la figura o tipo descrito por la ley.

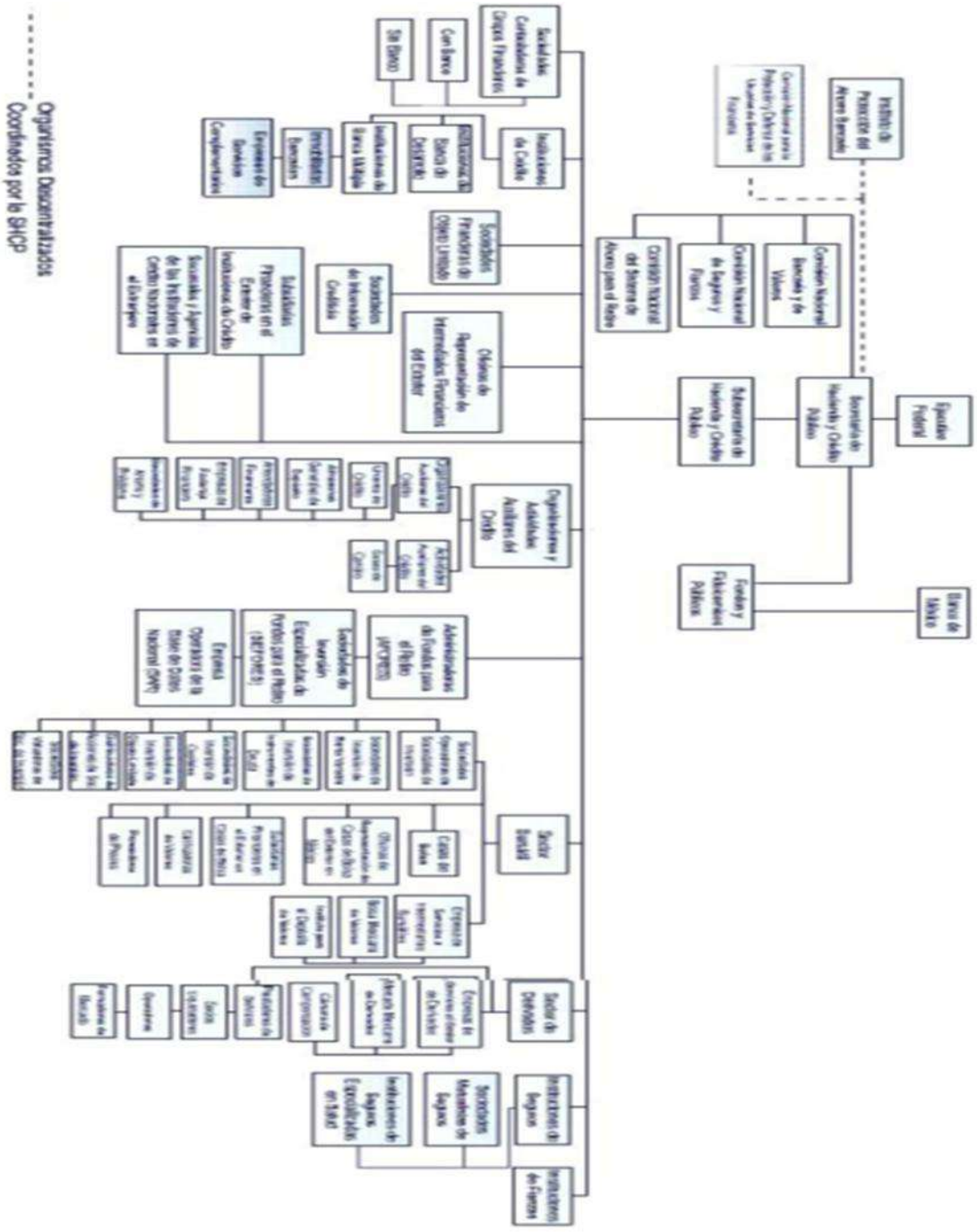
Ubicuidad: Que está presente a un mismo tiempo en todas partes, omnipresente.

Unisubjetivo: Es aquel, donde incurre en delito una sola persona.

Unisubsistente: Cuando se consuma en un solo acto.

ANEXOS

Anexo 1. Organigrama de la Banca de México.[107]



[107] Banco de México. Banca múltiple 11 de Marzo de 2012. http://www.banxico.gob.mx.

Anexo 2. Lista de las sofoles actuales en México

Actualmente están en operación en mexica las Sofoles siguientes:

- Agro financiera del Noroeste, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Agro finanzas, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Agropecuaria Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- BNP Paribas Personal Finance, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Consupago, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Corporación Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Corporativo Financiero Vimifos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
- Ficen, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Financiera Educativa de México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Financiera Súmate, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Finpatria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- GMAC Mexicana S.A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filial

- Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Hipotecaria Independiente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Hir Pyme, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

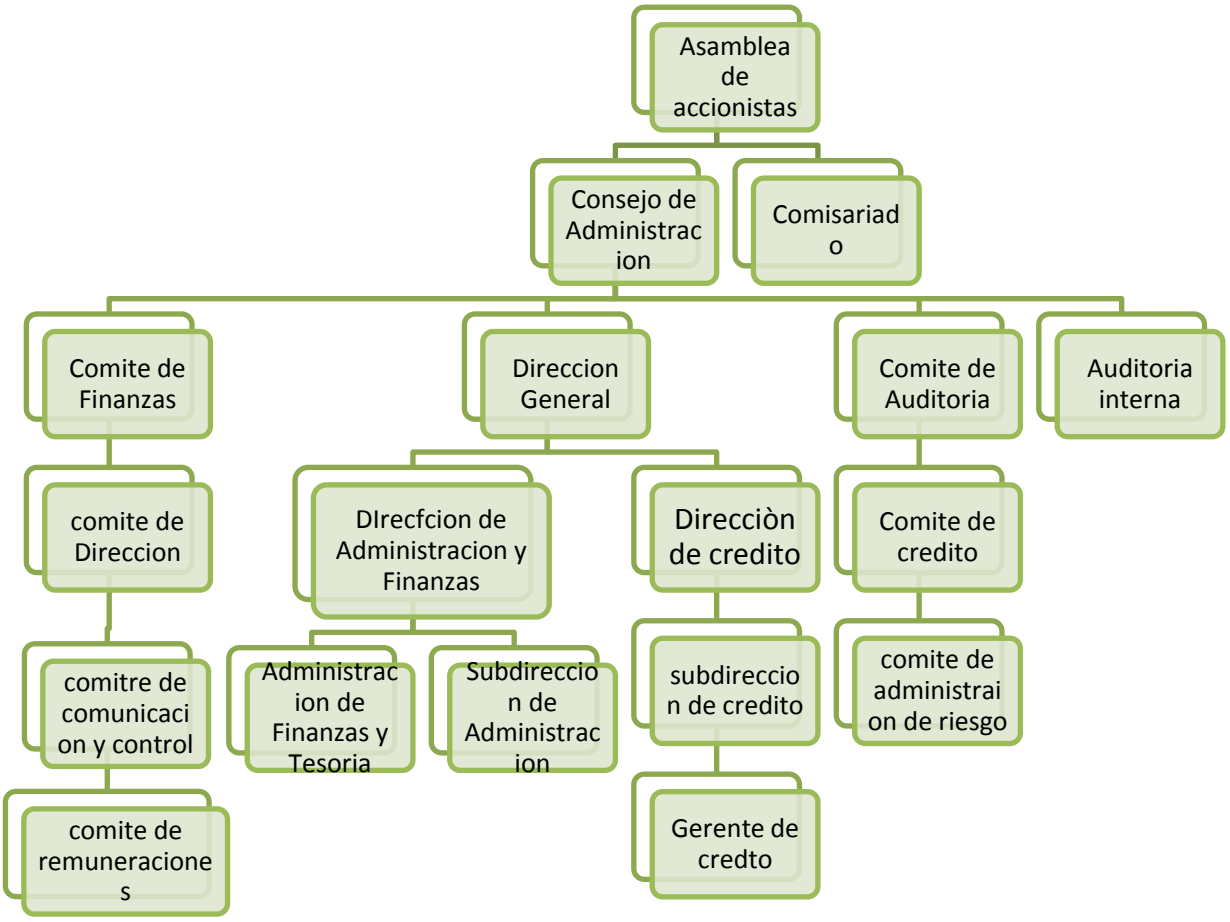
- Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Sociedad Financiera Agropecuaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

- Sociedad de Fomento a la Educación Superior, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado[108]

[108] Banxico 2011. Sociedades financieras de objeto limitado. Consultado el 3 de enero de 2012.http://www.banxico.com.mx//catImst.../sistemafinanciero

Anexo 3. Organigrama de la SOFOL Corporación Hipotecaria S.A. de C.V.[109]



[109] corporación Hipotecaria S.A.de C.V. Consultado el 1 de septiembre de 2012.http://www.corporacionhipotecaria.com/

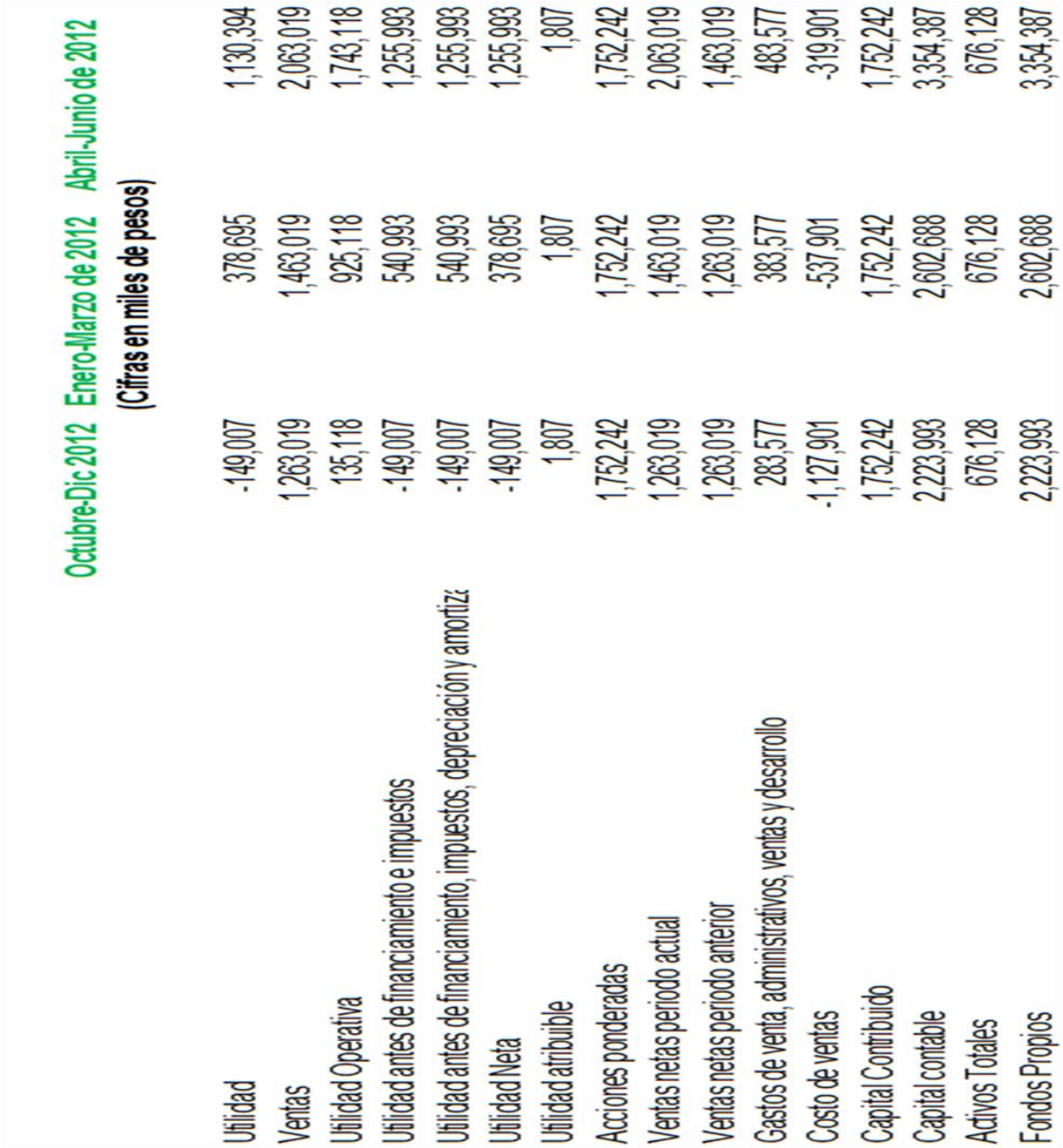
Anexo 4. Datos de los Estados Financieros de la SOFOL corporación Hipotecaria S.A. de C.V. [110]

(Cifras en miles de pesos)

	Enero- Marzo 2011	Abril-Junio 2011	Julio-Septiembre 2011
Utilidad	-901,972	-761,850	-775,120
Ventas	1,060,798	1,263,019	1,263,019
Utilidad Operativa	-540,850	-502,725	-488,995
Utilidad antes de financiamiento e impuestos	-901,972	-761,850	-775,120
Utilidad antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortiz	-901,972	-761,850	-775,120
Utilidad Neta	-901,972	-761,850	-775,120
Utilidad atribuible	1,807	1,807	1,807
Acciones ponderadas	1,752,242	1,752,242	1,752,242
Ventas netas periodo actual	1,060,798	1,263,019	1,263,019
Ventas netas periodo anterior		1,060,798	1,263,019
Gastos de venta, administrativos, ventas y desarrollo	353,577	253,577	283,577
Costo de ventas	607,938	-1,765,744	-1,752,014
Capital Contribuido	1,752,242	1,752,242	1,752,242
Capital contable	1,471,028	1,611,150	1,597,880
Activos Totales	676,128	676,128	876,128
Fondos Propios	1,471,028	1,611,150	1,597,880

[110] corporación Hipotecaria S.A.de C.V. Consultado el 1 de septiembre de 2012.http://www.corporacionhipotecaria.com/

Anexo 5. Datos de los Estados Financieros de la SOFOL corporación Hipotecaria S.A. de C.V.[111]



(Cifras en miles de pesos)	Octubre-Dic 2012	Enero-Marzo de 2012	Abril-Junio de 2012
Utilidad	-149,007	378,695	1,130,394
Ventas	1,263,019	1,463,019	2,063,019
Utilidad Operativa	135,118	925,118	1,743,118
Utilidad antes de financiamiento e impuestos	-149,007	540,993	1,255,993
Utilidad antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortiz	-149,007	540,993	1,255,993
Utilidad Neta	-149,007	378,695	1,255,993
Utilidad atribuible	1,807	1,807	1,807
Acciones ponderadas	1,752,242	1,752,242	1,752,242
Ventas netas periodo actual	1,263,019	1,463,019	2,063,019
Ventas netas periodo anterior	1,263,019	1,263,019	1,463,019
Gastos de venta, administrativos, ventas y desarrollo	283,577	383,577	483,577
Costo de ventas	-1,127,901	-537,901	-319,901
Capital Contribuido	1,752,242	1,752,242	1,752,242
Capital contable	2,223,993	2,602,688	3,354,387
Activos Totales	676,128	676,128	676,128
Fondos Propios	2,223,993	2,602,688	3,354,387

[111] corporación Hipotecaria S.A.de C.V. Consultado el 1 de septiembre de 2012.http://www.corporacionhipotecaria.com/