



1981  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

EL INFONAVIT COMO INSTITUCION FINANCIERA DE  
VIVIENDA A TRAVES DE SUS ESTADOS FINANCIEROS

## Seminario de Investigación Contable

QUE EN OPCION AL GRADO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA  
P R E S E N T A

Gómez Arrona José Antonio

Director del Seminario:  
C. P. JOAQUIN BLANES PRIETO

1 9 8 1



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# INDICE

PAGINA

INTRODUCCION

1

## PRIMERA PARTE

### CAPITULO I

#### EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO Y EL INFONAVIT.

1. EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO.	6
1.1. La explosión demográfica en México.	6
1.2. El proceso urbano en México.	8
1.3. La población de México a través de sus ingresos y ocupación.	10
1.4. El costo de la vivienda en México.	25
1.5. Conclusiones.	26
2. ANTECEDENTES A LA CREACION DEL INFONAVIT.	28
2.1. El problema de financiamiento de vivienda en México.	28
2.2. Instituciones creadas por el Gobierno Federal para solucionar el problema habitacional.	31
2.3. Conclusiones.	35
3. LA CREACION DEL INFONAVIT.	37
3.1. Modificaciones a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo, para la creación del Infonavit.	37
3.2. Iniciativa del Ejecutivo sobre la Ley del Infonavit.	40
3.3. Ley del Infonavit.	43
3.4. Conclusiones.	47

C A P I T U L O   I I

LA ADMINISTRACION DEL INFONAVIT.

1. ORGANOS DIRECTIVOS.	50
1.1. Organización tripartita y Organos Colegiados.	50
1.2. Conclusiones.	53
2. ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.	54
2.1. La administración del Instituto.	54
2.2. Estructura departamental.	55
2.3. Conclusiones.	59
3. DELEGACIONES REGIONALES.	59
3.1. Red nacional de Delegaciones Regionales.	59
3.2. Funciones generales de las delegaciones y su estructura operativa.	62
3.3. Conclusiones.	55

C A P I T U L O   I I I

ASPECTOS CONTABLES Y FINANCIEROS EN EL INFONAVIT.

1. ASPECTOS CONTABLES.	68
1.1. Organización contable.	68
1.2. Principales operaciones.	70
1.3. Políticas y procedimientos contables.	73
1.4. Las políticas y procedimientos contables en relación a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.	76
1.5. Sistema de costeo y los Principios de Contabilidad.	92
1.6. Conclusiones.	101

2. LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL INFONAVIT Y LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS.	102
2.1. Balance General.	102
2.2. Estado de Resultados.	108
2.3. Estado de Variaciones al Patrimonio.	112
2.4. Presupuesto de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia.	117
2.5. Conclusiones.	120
3. LAS FINANZAS DEL INFONAVIT.	123
3.1. Plan Anual de Labores y Financiamientos.	123
3.2. Fuentes de ingreso.	140
3.3. Flujo de Efectivo.	142
3.4. Presupuesto de Ingresos y Egresos.	145
3.5. Financiamiento a la construcción de conjuntos habitacionales.	150
3.6. Financiamiento de créditos.	158
3.7. La repercusión del I. V. A. en el Infonavit.	162
3.8. Conclusiones.	164

SEGUNDA PARTE

C A P I T U L O   I V

NEPOLOGIA DE LA INVESTIGACION.

1. DEFINICION Y DETERMINACION DEL PROBLEMA.	169
2. FIJACION DE OBJETIVOS.	170
3. ELEMENTOS DE ANALISIS.	171
4. FORMA EN QUE SE ELABORO LA INVESTIGACION.	172

C A P I T U L O V

RESULTADO DE LA INVESTIGACION.

1. EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL INFONAVIT.	175
2. LOS OBJETIVOS A TRAVES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	176
3. LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD EN RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS.	178
4. EL RESULTADO DEL EJERCICIO.	178
5. EL FINANCIAMIENTO EN EL INFONAVIT.	180
6. EL I. V. A. Y SU REPERCUSION EN EL FINANCIAMIENTO EN EL INFONAVIT.	181

C A P I T U L O V I

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES.

1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES.	184
APENDICE I ANALISIS FINANCIERO.	193
APENDICE II DEFINICION DE TERMINOS.	212
BIBLIOGRAFIA.	220

## I N T R O D U C C I O N .

Nuestro país, a lo largo de su existencia, se ha enfrentado a diversos problemas económico-sociales muy difíciles de resolver, destacando entre ellos el problema habitacional, el cual se ve afectado por diversos factores de los cuales se pueden mencionar los siguientes: la explosión demográfica, el proceso de urbanización, la inadecuada distribución del ingreso, el alto precio de las viviendas en el mercado inmobiliario y la falta de mecanismos financieros que faciliten la adquisición de viviendas en forma barata. Con la interacción de estos factores, la gran mayoría de los trabajadores tienen dificultades para poder adquirir en propiedad una vivienda.

El Gobierno Federal, consciente de este gran problema y en virtud de la escasez de fuentes de financiamiento y de los recursos necesarios para tal efecto, ha realizado diversas acciones a través de diferentes organismos con el objeto de reducir el déficit habitacional. Sin embargo, por muy diversas razones, las actividades de estos organismos no han proporcionado los resultados esperados, por lo que se necesitaba crear un mecanismo financiero que le hiciera frente a este gran problema creciente.

Así pues, en 1972 y por medio de diversas modificaciones a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo se promulgó la Ley que crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para coadyuvar a resolver el problema habitacional por medio de otorgarle a los trabajadores financiamiento barato para la adquisición de viviendas.

Esta Ley menciona en su Artículo 3o. los objetivos primordiales del Infonavit, los cuales se pueden resumir en:

- 1o. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.
- 2o. Establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad viviendas cómodas e higiénicas.
- 3o. Coordinar y financiar programas de construcción de viviendas para que sean adquiridas por los trabajadores.

Para poder cumplir con sus objetivos, el Infonavit integró su administración en forma tripartita con representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los empresarios, quienes a su vez designan a un Director General para que se encargue de ejecutar las decisiones emanadas de las máximas autoridades, que son la Asamblea General y el Consejo de Administración.

El Director General, como responsable directo de la administración del Instituto, requiere a su vez delegar actividades, funciones y responsabilidades en diferentes áreas funcionales a fin de estar en posibilidad de cumplir los objetivos primordiales del Infonavit. De igual forma requiere de las Delegaciones Regionales, las que distribuidas en todo el país, ponen al alcance de los trabajadores la posibilidad de obtener el financiamiento que requieren para adquirir una vivienda.

Para desarrollar y controlar sus actividades, así como los resultados que se obtengan, el Infonavit cuenta con sistemas de contabilidad y de costos que se encargan de proporcionar información, controlar las operaciones y los activos y fomentar la eficiencia en las actividades.

Los sistemas de contabilidad y de costos cuentan con procedimientos y políticas contables para registrar las operaciones que se efectúan, las que a través de los estados financieros se sintetizan a fin de proporcionar los elementos necesarios para la toma de decisiones.

Los aspectos financieros del Infonavit se manejan por medio de los Planes de Labores y Financiamientos y de los Presupuestos de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia, con los cuales se determinan los posibles recursos disponibles para aplicarlos al financiamiento de créditos, a la construcción de conjuntos habitacionales, a la adquisición de terrenos y en general, para solventar sus gastos e inversiones que se requirieron efectuar para contar con los medios necesarios para poder cumplir los objetivos del Instituto.

Al entrar en vigor la Ley del Impuesto al Valor Agregado en el año de 1980, el Infonavit tomó las provisiones necesarias para controlar este impuesto, así como también determinar el impacto que tiene tanto en las actividades como en el otorgamiento de los créditos a partir de dicho año.

En virtud de que los resultados de las acciones realizadas por-

cualquier entidad son plasmados en los estados financieros, es objeto de la presente investigación el analizar la formulación y presentación de los estados financieros del Infonavit, así como sus políticas y procedimientos contables en relación a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. De igual forma, se pretende determinar el grado de cumplimiento de los objetivos del Instituto y si estos objetivos son reflejados en los estados financieros. Se analizarán también las características de los resultados obtenidos y si la forma en que se financian los créditos es adecuada.

Ya que en 1980 se puso en vigor la Ley del Impuesto al Valor Agregado, es conveniente determinar las repercusiones de este impuesto, tanto en lo que se refiere a las operaciones que realiza el Infonavit, como en los créditos que otorga.

Por último y de manera informativa, se presenta el análisis de los estados financieros del Instituto, a fin de proporcionar una idea un poco más objetiva sobre la capacidad financiera y de los recursos con que cuenta el Infonavit.

PRIMERA PARTE.

CAPITULO I

EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO Y EL INFONAVIT.

## 1. EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO.

### 1.1. La explosión demográfica en México.

A través de los últimos cuarenta años, nuestro país ha tenido un acelerado crecimiento demográfico, ocasionando así problemas económico sociales relacionados con la vivienda. Este rápido incremento es causado principalmente por mantener altas tasas de natalidad y las de mortalidad en disminución, pues hasta 1940 se tenía un crecimiento constante, pero a partir de ese año nuestra población ha aumentado en forma notoria, observándose que de 1960 a 1970 se incrementó en 13 millones de habitantes y se estima que para 1980 se tendrán 23 millones más que en 1970. Esta evolución demográfica es originada básicamente por los aspectos siguientes:

a) Elevado crecimiento de la natalidad.

El mantenimiento elevado de la natalidad ha causado grandes aumentos en nuestra población, por ejemplo, de 1960 a 1970 se registraron 19 millones de nacimientos, que supera en once millones a los registrados en el período 1930 - 1940 por lo que, para 1970 se tenía una tasa de crecimiento del 3.4 % anual.

b) Niveles generales de fecundidad constantes.

Las tasas de fecundidad han permanecido casi invariables, ya que las tasas específicas de fecundidad por grupos de edad de la madre han sufrido un intercambio, observándose que en edades de 15 a 25 años se tiene una tendencia a la disminución, mientras que las tasas correspondientes a madres mayores de treinta años se han incrementado.

c) Rejuvenecimiento en la estructura de la población.

La disminución de la mortalidad, sobre todo en las primeras edades y el aumento de los nacimientos, han originado una elevada proporción de la población menor de quince años. Se observa que para 1970 dicha proporción era del 46.2 %, mientras que en 1940 era del 41.2 %.

El acelerado crecimiento demográfico de nuestro país ha repercutido en la falta de viviendas adecuadas, lo cual representa uno de los problemas económico-sociales de mayor importancia. Esta necesidad de vivienda tiene dos diferentes fuentes, que son:

a) Déficit de viviendas en relación a la población existente.

El número de viviendas existentes no alcanza a brindar habitación cómoda a gran parte de la población, ya que por ejemplo, en 1970 el número de familias era de 9.1 millones, mientras que el de viviendas era de 8.3 millones, resultando para ese año un déficit de 800 mil viviendas. Este déficit origina problemas de hacinamiento, ya que en promedio las viviendas de un solo cuarto ( que representaban el 40.2 % del total ) — eran habitadas por seis personas.

b) Déficit de viviendas en relación a sus características físicas.

En nuestro país, algunas de las viviendas existentes no están en condiciones aceptables de habitabilidad, ya sea por sus características de construcción o de los servicios con que cuentan. Por ejemplo, en 1970 de los 8.3 millones de viviendas, el 30 % eran de adobe, el 16 % de madera, el 44.2 % de tabique y el 9.8 % de barro y otros materiales. En cuanto a los servicios, la mayoría de las viviendas no muestran un grado-

satisfactorio de comodidad, pues para ese mismo año el 55 % de las viviendas no tenían servicios de agua corriente en baño, ni drenaje, ni agua entubada.

## 1.2. El proceso urbano en México.

Otro de los aspectos que se relacionan con el problema habitacional, es el proceso de urbanización, el cual se ha presentado con tal rapidez e intensidad, que no ha permitido conocer claramente sus repercusiones, sobre todo en materia habitacional.

En la actualidad existen dos constantes en el análisis del proceso urbano. El primero que se refiere a la explosión demográfica, en la que se observa que de 1960 a 1970 la población total del país creció un 38.1 %, en tanto que la población urbana se incrementó un 59.8 %. El segundo que implica el crecimiento demográfico natural, el éxodo agrícola a las ciudades, el mejoramiento de los transportes y la elevación de los ingresos, pues por ejemplo, de 1960 a 1970 la población rural pasó de 17.2 a 19.9 millones de habitantes, en tanto que la población urbana aumentó de 17.7 a 28.3 millones, por lo que de mantenerse constantes estas tendencias, se tendrán para 1980 23 millones de habitantes en el área rural y 49 millones en la urbana, para lo que debe de construirse una cantidad de infraestructura, viviendas, escuelas, hospitales, etc., capaz de satisfacer la demanda de estos servicios.

Con el fin de proporcionar una idea un poco más objetiva del proceso urbano, a continuación se presentan algunos datos obtenidos del -

censo de 1970 que resultan más sobresalientes. En dicho año, 28.3 millones de habitantes vivían en 2 170 localidades urbanas y 19.9 millones en 95 410 localidades rurales, la distribución de las localidades de acuerdo a su categoría es la siguiente:

	<u>LOCALIDADES</u>
CIUDADES	390
VILLAS	530
PUEBLOS	5 088
CONGREGACIONES	4 452
HACIENDAS	2 896
EJIDOS	7 431
RANCHOS	56 203
RANCHERIAS	11 128
COLONIAS	3 592
OTRAS	5 870
	<hr/>
TOTAL	97 580
	<hr/>

En cuanto a la población, se presenta la siguiente distribución de acuerdo al número de habitantes en la localidad de residencia

	<u>MILES DE HABITANTES</u>
DE 1 a 2 499 HABITANTES	19 917
DE 2 500 a 4 999 HABITANTES	4 130
DE 5 000 a 9 999 HABITANTES	3 764
DE 10 000 a 19 999 HABITANTES	3 410
DE 20 000 a 49 999 HABITANTES	3 406
DE 50 000 y MAS HABITANTES	13 598
	<hr/>
POBLACION TOTAL	48 225
	<hr/>

Estos datos muestran el desarrollo urbano de nuestro país, lo que origina la necesidad de proporcionar habitación adecuada a un gran número de familias residentes en el área urbana.

### 1.3. La población de México a través de sus ingresos y ocupación.

Uno más de los factores que inciden en la problemática ocupacional, es el nivel de ingresos de nuestra población, el cual está determinado por su ocupación.

La población de nuestro país, desde el punto de vista ocupacional, está formada por dos grupos; el primero integrado por los habitantes que pueden realizar un trabajo y el segundo, por quienes no tienen esa posibilidad ( niños menores de doce años, personas dedicadas a labores del hogar, estudiantes, pensionados y jubilados o inválidos ). En 1970, nuestro país tenía 12.9 millones de personas en condiciones de trabajar, de los cuales 12.4 millones tenían empleo y 500 mil estaban desocupados; en tanto que en 1978 el número de desempleados era de 1.4 millones, lo cual incrementa el problema ocupacional.

No obstante que el número de personas en condiciones de trabajar se ha incrementado año con año, su relación con la población total ha disminuido en las últimas dos décadas, pues la mayor parte de la población en menor de doce años.

Nuestra población está formada por jóvenes, en 1970 cerca del 60 % de los individuos en condiciones de trabajar tenían entre 12 y 34 -

años. Sin embargo, en la estructura de empleo por edades, se ha observado que entre los jóvenes se registran mayores índices de desocupación y - en cambio, a más edad se observa una tendencia a la inversa.

La población ocupada es responsable de sostener económicamente a los demás grupos de la sociedad como son amas de casa, desempleados, - etc., por lo cual, de los trece millones de personas que en 1970 trabajaban, a parte de sostenerse a sí mismos, mantenían a 36 millones de habitantes.

En relación a los ingresos, se observa que el 5 % más pobre de la población recibía en 1975 entre el 13 y el 15 % del ingreso total de la sociedad; de ese grupo, el 20 % menos favorecido recibía entre el 1.9- y el 3.5 % del ingreso total, en cambio, el 20.5 % más rico de la población recibía del total de los ingresos entre el 59.6 y el 60.4 %. En - ese mismo año, el promedio del ingreso mensual de las 10 209 familias, - era de 3 260 pesos.

POBLACION TOTAL E INCREMENTOS POBLACIONALES  
SEGUN LOS CENSOS REALIZADOS  
1895 - 1980

<u>AÑO</u>	<u>CENSO DE POBLACION</u>	<u>POBLACION EN MILES DE HABITANTES</u>	<u>INCREMENTO EN MILES DE HABITANTES</u>	<u>% DE INCREMENTO</u>	<u>% DE INCREMENTO EN RELACION A 1900</u>
1895	I	12 632			
1900	II	13 607	975	7.7	-
1910	III	15 160	1 553	11.4	11.4
1921	IV	14 335	( 825 )	( 5.4 )	5.3
1930	V	16 553	2 218	15.5	21.7
1940	VI	19 654	3 101	18.7	44.4
1950	VII	25 791	6 137	31.2	89.5
1960	VIII	34 923	9 132	35.4	156.7
1970	IX	48 225	13 302	38.1	254.4
1975	+	60 145	11 920	24.7	342.0
1978	+	66 900	6 755	11.2	391.7
1980	++	72 000	23 775	49.3 +++	429.1

+ Población proyectada. La proyección de la población fue elaborada por la Dirección General de Estadística.

++ Proyección de la Población de México 1960 - 1980. Raúl Benítez Zenteno y Gustavo Cabrera. Banco de México.

+++ El incremento de la población es en relación al censo de 1970.

FUENTE: Para 1900 - 1970 Dirección General de Estadística. Censo General de Población ( Resumen General ).

TASAS DE NATALIDAD, MORTALIDAD Y CRECIMIENTO NATURAL

1940 - 1970

<u>AÑO</u>	<u>NATALIDAD</u>	<u>MORTALIDAD</u>	<u>CRECIMIENTO NATURAL</u>
1940	44.45	23.35	2.12
1950	45.56	16.11	2.94
1960	46.05	11.53	3.45
1970	44.22	10.07	3.42

FUENTE : Secretaría de Programación y Presupuesto. Manual de Estadísticas Básicas. Tomo I Sociodemográficas. México, D. F. 1978

TASAS ESPECIFICAS DE FECUNDIDAD POR EDAD DE LA MADRE

1929 - 1970

<u>E D A D</u>	<u>1929-1931</u> <sup>+</sup>	<u>1938-1940</u> <sup>+</sup>	<u>1951-1954</u> <sup>+</sup>	<u>1959-1961</u>	<u>1970</u>
15 - 19	0.1345	0.1225	0.1200	0.1048	0.0890
20 - 24	0.1345	0.3176	0.3020	0.2993	0.2788
25 - 29	0.2803	0.3195	0.3135	0.3175	0.3186
30 - 34	0.2239	0.2371	0.2586	0.2693	0.2695
35 - 39	0.0593	0.1557	0.1625	0.2008	0.2014
40 - 49	0.0593	0.0589	0.0637	0.0516	0.0776

+ Tasas ajustadas.

FUENTE : Para 1929 a 1961, El Colegio de México. Dinámica de la Población de México, 1970.

Para 1970, García Garza Irma. Indifferences About Relationship Between Fertility and Some Socioeconomic Factors in According to the 1970 Census of Population. Trabajo inédito. 1970.

POBLACION ABSOLUTA Y RELATIVA SEGUN GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD

1940 - 1970

( MILES DE HABITANTES )

<u>EDAD</u>	<u>1940</u>		<u>1950</u>		<u>1960</u>		<u>1970</u>	
Menor de un año.	536	2.73	814	3.17	1 144	3.28	1 669	3.46
1 - 4	2 327	11.86	3 155	12.26	4 633	13.31	6 499	13.48
5 - 9	2 829	14.39	3 675	14.28	5 317	15.27	7 723	16.01
10 - 14	2 403	12.23	3 110	12.07	4 358	12.53	6 396	13.26
15 - 19	1 996	10.16	2 632	10.22	3 535	10.16	5 054	10.49
20 - 24	1 547	7.87	2 299	8.93	2 947	8.47	4 032	8.36
25 - 29	1 592	8.10	2 020	7.84	2 505	7.2	3 266	6.76
30 - 34	1 318	6.71	1 432	5.57	2 052	5.90	2 596	5.39
35 - 39	1 372	6.98	1 547	6.01	1 921	5.52	2 512	5.21
40 - 44	937	4.77	1 210	4.70	1 361	3.91	1 933	4.81
45 - 49	758	3.85	1 074	4.17	1 234	3.54	1 637	3.39
50 - 54	601	3.06	828	3.21	1 063	3.05	1 192	2.47
55 - 59	425	2.17	528	2.06	800	2.29	1 012	2.10
60 - 64	420	2.13	554	2.15	745	2.14	918	1.90
65 - 69	227	1.16	334	1.30	414	1.19	703	1.46
70 - 74	163	0.83	241	0.93	333	0.95	488	1.01
75 y más	198	1.00	291	1.13	447	1.29	601	1.24
No indicados	5	-	47	-	114	-	-	-
<b>T O T A L</b>	<b>19 654</b>	<b>100.0</b>	<b>25 791</b>	<b>100.0</b>	<b>34 923</b>	<b>100.0</b>	<b>48 225</b>	<b>100.0</b>

FUENTE : VI, VII, VIII y IX Censo General de Población ( Resumen General ).

NUMERO DE CUARTOS POR VIVIENDA Y PROMEDIO DE HABITANTES POR CUARTO

1960 Y 1970

NUMERO DE CUARTOS	1960			1970		
	NUM.	%	PROMEDIO HABITANTES POR CUARTO	NUM.	%	PROMEDIO HABITANTES POR CUARTO
1	3 569	55.7	17 882	3 327	40.2	17 992
2	1 563	24.4	8 806	2 396	28.9	14 164
3	590	9.2	3 535	1 144	13.8	7 030
4	299	4.7	1 807	657	7.9	4 057
5	143	2.2	885	312	3.8	1 958
6	82	1.3	524	175	2.1	1 123
7 y más	163	2.5	1 484	275	3.3	1 901
	<u>6 409</u>	<u>100.0</u>	<u>34 923</u>	<u>8 286</u>	<u>100.0</u>	<u>48 225</u>

FUENTE : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII y IX Censo General de Población. México.

PORCENTAJE DE VIVIENDAS SEGUN EL MATERIALPREDOMINANTE EN MUROS O PAREDES1960 Y 1970

	<u>1 9 6 0</u>	<u>%</u>	<u>1 9 7 0</u>	<u>%</u>
	<u>NUMERO</u>		<u>NUMERO</u>	
ADOBE	3 185	49.7	2 494	30.1
MADERA	590	9.2	1 318	15.9
TABIQUE	1 550	24.2	3 662	44.2
BARRO	500	7.8	422	5.1
OTROS	584	9.1	390	4.7
T O T A L	<u>6 409</u>	<u>100.0</u>	<u>8 286</u>	<u>100.0</u>

FUENTE : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII y IX Censo General de Población. México.

SERVICIOS DE AGUA CORRIENTE EN BAÑO,  
DRENAJE Y AGUA ENTUBADA EN LA VIVIENDA  
1960 Y 1970

	1 9 6 0		1 9 7 0	
	<u>NUMERO DE VIVIENDAS EN MILES</u>	<u>%</u>	<u>NUMERO DE VIVIENDAS EN MILES</u>	<u>%</u>
<b>AGUA CORRIENTE EN BAÑO</b>				
TIENEN	1 336	20.8	2 637	31.8
NO TIENEN	5 073	79.2	5 649	68.2
	<hr/>		<hr/>	
	6 409	100.0	8 286	100.0
	=====		=====	
<b>DRENAJE</b>				
TIENEN	1 851	28.9	3 440	41.5
NO TIENEN	4 558	71.1	4 846	58.5
	<hr/>		<hr/>	
	6 409	100.0	8 286	100.0
	=====		=====	
<b>AGUA ENTUBADA</b>				
TIENEN:	a) 2 070	32.3	o) 5 056	61.0
NO TIENEN	b) 4 339	67.7	d) 3 230	39.0
	<hr/>		<hr/>	
	6 409	100.0	8 286	100.0
	=====		=====	

- a) Vivienda con agua entubada dentro de la vivienda o fuera de la vivienda, pero dentro del edificio.  
 b) Vivienda con agua entubada dentro de la vivienda o edificio.  
 c) Vivienda con agua entubada dentro de la vivienda o fuera de la vivienda y llave pública.  
 d) No tienen agua entubada.

FUENTE : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII y IX Censos Generales de Población. México.

POBLACION DE MEXICO, MEDIO RURAL Y URBANO1921 A 1980

<u>AÑO</u>	<u>POBLACION TOTAL ( MILES )</u>	<u>U R B A N A NUMERO</u>	<u>%</u>	<u>R U R A L NUMERO</u>	<u>%</u>
1 9 2 1	14 335	4 465	31.15	9 870	68.85
1 9 3 0	16 553	5 542	33.48	11 011	66.52
1 9 4 0	19 654	7 056	35.09	12 598	64.91
1 9 5 0	25 791	10 984	42.59	14 807	57.41
1 9 6 0	34 923	17 706	50.70	17 217	49.30
1 9 7 0	48 225	28 308	58.70	19 917	41.30
1 9 7 5 +	60 145	37 951	63.10	22 194	36.90
1 9 7 8 +	66 900	43 485	65.00	23 415	35.00
1 9 8 0 ++	72 000	48 960	68.00	23 040	32.00

+ Población proyectada por la Dirección General de Estadística.

++ Proyección de la población en México 1900 - 1980. Banco de México.

FUENTE : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. IX Censo General de Población 1970 ( Resumen General ).

**POBLACION TOTAL Y ESTRUCTURA OCUPACIONAL**  
**1960 - 1978**  
**( MILES DE HABITANTES )**

	1 9 <sup>+</sup> 6 0		1 9 7 0		1 9 <sup>++</sup> 7 8	
	<u>PERSONAS</u>	<u>%</u>	<u>PERSONAS</u>	<u>%</u>	<u>PERSONAS</u>	<u>%</u>
POBLACION MENOR DE 12 AÑOS.	12 880	36.9	18 528	38.4	24 536	36.7
POBLACION DE 12 AÑOS Y MAS	22 043	63.1	29 697	61.6	42 364	63.3
<hr/>						
POBLACION TOTAL	34 923	100.0	48 225	100.0	66 900	100.0
<hr/>						
POBLACION OCUPADA	10 992	31.7	12 424	25.8	17 043	25.5
POBLACION DESOCUPADA ABIERTA	261	0.7	486	1.0	1 423	2.1
<hr/>						
POBLACION ECONOMICA MENTE ACTIVA	11 253	32.4	12 910	26.8	18 466	27.6
<hr/>						
POBLACION DEDICADA A QUEHACERES DEL HOGAR	5 973	16.9	10 917	22.6	13 581	20.3
POBLACION DEDICADA AL COMERCIO	2 653	7.6	3 550	7.4	7 931	11.8
POBLACION CON DESOCUPACION E CUBIERTA	-	-	-	-	932	1.4
POBLACION INSTANTE	2 164	6.2	2 320	4.8	1 454	2.2
<hr/>						
POBLACION ECONOMICAMENTE INACTIVA	10 790	30.7	16 787	34.8	23 898	35.7
<hr/>						

+ En 1960 la población económicamente inactiva tenía como límite inferior la edad 3 años. En los otros años el límite es de 12 años

++ Datos estimados por la Secretaría de Programación y Presupuesto.

FUENTE : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. CII. IX Censo General de Población. México.

POBLACION TOTAL, ECONOMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA  
1930 A 1978  
( MILES DE HABITANTES )

<u>AÑO</u>	<u>POBLACION TOTAL</u>	<u>POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA</u> <u>HABITANTES</u>	<u>%</u>	<u>POBLACION ECONOMICAMENTE INACTIVA</u> <u>HABITANTES</u>	<u>%</u>
1930	16 553	5 151	31.1	11 402	68.9
1940	19 654	5 858	29.8	13 796	70.2
1950	25 791	8 345	32.4	17 446	67.6
1960 +	34 923	11 253	32.2	23 670	67.8
1970	48 225	12 910	26.8	35 315	73.2
1978 ++	66 900	18 466	27.5	48 434	72.5

+ En 1960 la población económicamente inactiva tenía como límite inferior de edad 8 años. En los otros años el límite es de 12 años

++ Datos estimados por la Secretaría de Programación y Presupuesto. Dirección General de Estadística. Encuesta Continua Sobre Ocupación, Serie 1. Volumen 7 Trimestre Núm. 2. México, 1978.

FUENTE : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII y IX Censo General de Población. México.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR GRUPOS DE EDAD  
1960 - 1978  
 ( MILES DE HABITANTES )

<u>GRUPOS DE EDAD</u>	1 9 6 0		1 9 7 0		1 9 <sup>+</sup> 7 8	
	<u>HABITANTES</u>	<u>%</u>	<u>HABITANTES</u>	<u>%</u>	<u>HABITANTES</u>	<u>%</u>
NO LINDIADA	16	0.1	-	-	12	0.1
DE 12 A 19 AÑOS	1 745	15.8	2 328	18.1	3 261	17.7
DE 20 A 24 AÑOS	1 625	14.4	2 038	15.8	2 980	16.1
DE 25 A 34 AÑOS	2 613	23.2	3 066	23.7	4 447	24.1
DE 35 A 44 AÑOS	2 019	17.9	2 351	18.2	3 386	18.3
DE 45 A 54 AÑOS	1 471	13.0	1 496	11.6	2 332	12.6
DE 55 A 64 AÑOS	1 028	9.1	945	7.3	1 266	6.9
DE 65 Y MAS AÑOS	736	6.5	686	5.3	782	4.2
<b>T O T A L</b>	<b>11 253</b>	<b>100.0</b>	<b>12 910</b>	<b>100.0</b>	<b>18 466</b>	<b>100.0</b>

+ Datos estimados por la Secretaría de Programación y Presupuesto.

FUENTES : Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII y IX Censo General de Población.

INGRESO PROMEDIO FAMILIAR1963 Y 1968EN MILES DE FAMILIAS Y PESOS MENSUALES

<u>ESTRATO DE INGRESOS</u> <u>FAMILIAR MENSUAL</u>	<u>1 9</u> <u>NUMERO DE</u> <u>FAMILIAS</u>	<u>6 3</u> <u>INGRESO</u> <u>PROMEDIO</u>	<u>1 9</u> <u>NUMERO DE</u> <u>FAMILIAS</u>	<u>6 8</u> <u>INGRESO</u> <u>PROMEDIO</u>
HASTA - 300	1 346	3 216	438	3 232
301 - 600	1 843	437	1 257	446
601 - 1 000	1 584	777	1 628	839
1 001 - 3 000	1 897	1 671	3 325	1 791
3 001 - 6 000	474	4 427	1 061	4 233
6 001 - 10 000	121	7 663	276	8 270
10 001 y más	65	13 539	166	18 211
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
N A C I O N A L	7 330	\$ 1 278	8 151	3 2 076
	*****		*****	

FUENTE : Banco de México, S.A.

Encuesta Sobre Ingresos y Gastos Familiares.

México, 1968.

INGRESO PROMEDIO FAMILIAR

1975

EN MILES DE FAMILIAS Y PESOS MENSUALES

<u>ESTRATO DE INGRESOS FAMILIAR MENSUAL</u>			<u>NUMERO DE FAMILIAS</u>	<u>INGRESO PROMEDIO</u>
HASTA	-	500	1 348	\$ 216
501	-	700	579	606
701	-	950	794	829
951	-	1 250	890	1 099
1 251	-	1 700	919	1 479
1 701	-	2 200	1 064	1 967
2 201	-	3 000	1 250	2 611
3 001	-	4 000	866	3 520
4 001	-	5 200	895	4 584
5 201	-	7 000	626	6 022
7 001	-	9 200	346	7 966
9 201	-	12 250	283	10 531
12 251	y	más	349	24 385
<b>N A C I O N A L</b>			<b>10 209</b>	<b>\$ 3 3 260</b>

FUENTE : Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Centro Nacional de Información y Estadísticas del Trabajo. Encuesta de Ingresos y Gastos Familiares. México.

#### 1.4. El costo de la vivienda en México.

Uno más de los factores que inciden en la problemática habitacional y que está en estrecha relación con el financiamiento de vivienda y el nivel de ingresos de los trabajadores, es el costo que tienen las viviendas en nuestro país. El costo de una vivienda puede definirse como la suma de tres elementos básicos, que son: el suelo, la construcción y el financiamiento. Estos tres elementos se ven afectados en forma drástica por el proceso de especulación urbano, el cual ha venido reduciendo el poder adquisitivo de los trabajadores.

El acaparamiento del suelo y de las habitaciones limita la oferta de vivienda, con lo cual se elevan sus precios y en consecuencia, limita a los trabajadores de bajos ingresos el poder adquirir una vivienda, pues su capacidad de pago no es satisfactoria.

Los grandes sectores de nuestra población de bajos ingresos estaban impedidos para obtener en propiedad una vivienda, ya que no se encontraban en posibilidad de adquirir, a los precios del mercado, las viviendas que requieren; por otro lado, los encargados de proporcionar financiamiento se resistían a proporcionar nuevas opciones en materia habitacional, ya que no eran atractivos sus márgenes de utilidad, asimismo, la banca privada considera que las viviendas económicas no constituyen una garantía aceptable y el acelerado crecimiento del costo de los terrenos impide desarrollar proyectos más económicos, por lo que se ha producido un alza constante en los precios de los alquileres y de las viviendas, esto ha traído consigo la inflación en los precios de las viviendas y me

ma en el poder adquisitivo de la población.

El precio de las viviendas de interés social equivale a diez veces el salario mínimo anual de cada zona, su edificación se efectúa en terrenos de cuando mucho 120 M2. y con áreas construidas de no más de 60 M2., por lo que los trabajadores, para adquirir viviendas de este tipo y con financiamiento privado, requieren tener ingresos superiores a 4.5 veces el salario mínimo a fin de que pueda ser considerado como sujeto de crédito, dada su capacidad de pago.

La mayor parte de nuestra población tiene ingresos de entre 1 y 2 veces el salario mínimo, mientras que otro sector obtiene recursos superiores que varían de 3 a 4 veces el salario mínimo, por lo que para poblaciones con este tipo de recursos les es difícil adquirir una vivienda en propiedad, como consecuencia de sus características económicas. Por lo que resulta necesario hacer más extensiva la atención habitacional a los grupos de ingresos reducidos que no tienen la posibilidad de adquirir su vivienda a través del mercado inmobiliario y tomar las medidas necesarias a fin de corregir la disparidad creciente de los precios de las viviendas. Asimismo, es necesario mantener vigente el equilibrio entre capacidad de pago de los trabajadores de menores ingresos y los precios de las viviendas.

#### 1.5. Conclusiones.

En nuestro país se ha presentado uno de los problemas más difíciles de resolver, que es la carencia de vivienda. Este problema se ha

hecho más patente en los últimos diez años, por la ingerencia que en el -  
tienen los aspectos siguientes:

- a) La explosión demográfica.
- b) La concentración de la población en los centros urbanos.
- c) El bajo nivel de ingresos de la población.
- d) El excesivo precio de las viviendas.
- e) La dificultad de obtener financiamiento a bajo costo.

Estos factores inciden en la población, originando problemas ha-  
bitacionales, no sólo en su tenencia, sino también en los requerimientos-  
mínimos de bienestar con que debe de contar cada una de las viviendas.

Para reducir el problema habitacional es necesario afrontarlo-  
tomando en consideración los aspectos siguientes:

- a) Construcción de habitaciones nuevas, a fin de reducir el déficit  
de vivienda en relación a la población existente.
- b) Establecer programas tendientes a mejorar las características fí-  
sicas de las viviendas, para que cuenten con las condiciones de  
habitabilidad mínimas necesarias, en cuanto a su construcción y  
a sus servicios.
- c) Crear o mejorar sistemas de financiamiento que sean accesibles a  
los trabajadores de menores ingresos.

## 2. ANTECEDENTES A LA CREACION DEL INFONAVIT.

### 2.1. El problema de financiamiento de vivienda en México.

En nuestro país existe una clara discrepancia entre los costos de las viviendas y la capacidad de pago de los posibles adquirentes, no sólo todo de las grandes masas de bajos ingresos, lo cual se agudiza por la inflación y las altas tasas de crecimiento demográfico, de donde surge la necesidad de recurrir a fuentes de financiamiento de bajo costo.

El financiamiento es un factor limitante para resolver el problema habitacional, por lo que se requiere ampliar la disponibilidad de recursos para hacer frente a este problema, pero ha sucedido que gran cantidad de los recursos destinados al financiamiento de viviendas ha beneficiado a grupos limitados de la población. Se observa que en 1960 el 54.1 % de las viviendas eran ocupadas por inquilinos, mientras que para 1970 se presenta una leve mejoría, ya que este porcentaje se redujo al 42 %.

En México, hasta antes de la creación del Infonavit, las fuentes básicas de financiamiento eran las siguientes:

- a) Fuentes de naturaleza laboral.
- b) Fuentes de naturaleza bancaria.
- c) Fuentes de naturaleza civil.

a) Fuentes de naturaleza laboral.

Hasta antes de 1972, en que se modificó el Artículo 123 constitucional, los patrones tenían la obligación de proporcionar habitación a sus trabajadores, cuando se cumpliera con los requisitos siguientes:

- 1o. Que el número de trabajadores de la empresa fueran por lo menos cien.
- 2o. Que los cien trabajadores debieran ser de planta y con una antigüedad mínima de un año.

Con esta obligación patronal, únicamente se proporcionaba a los trabajadores habitaciones en arrendamiento y no en propiedad, a través del cobro de rentas que no excedieran el medio por ciento mensual del valor catastral de la vivienda, por estas razones el financiamiento laboral era casi nulo y con flujos de recursos insuficientes.

b) Fuentes de naturaleza bancaria.

La red bancaria de depósito y ahorro, es una fuente financiera de gran peso en materia habitacional, ya que no solo canaliza recursos a la vivienda a través de la adquisición de valores emitidos por la banca inmobiliaria, sino que tiene capacidad de financiar viviendas directamente y de conceder préstamos hipotecarios para la construcción de vivienda.

Hasta 1972, los recursos de la banca de depósito y ahorro para-

el financiamiento de vivienda ascendieron a 60 mil millones de pesos.

Las instituciones que han canalizado más recursos para la habitación han sido las hipotecarias, por medio de la emisión de bonos y cédulas hipotecarias. Para 1972, los bonos significaron 20 mil millones de pesos y las cédulas hipotecarias 3 600 millones, permitiendo así sustituir las hipotecas no bancarias por bancarias. Las fiduciarias, también han significado importantes fuentes de recursos en materia habitacional, los que se obtienen por la colocación de valores emitidos por otras sociedades crediticias, por concepto de inversiones de su capital y de sus reservas.

c) Fuentes de naturaleza civil.

En 1942 se promulgó un decreto para prorrogar los contratos de arrendamiento sin que mediara un incremento en las rentas. El 24 de diciembre de 1948, se expidió otro decreto, con el cual quedaban suspendidos los vencimientos de los contratos en los que se pagaran rentas hasta de 300 pesos, si se celebraban antes de la vigencia del decreto.

El efecto financiero de estos decretos, es que los propietarios de viviendas financiaban a sus inquilinos, ya que no se les permitía aumentar las rentas, provocando que los recursos destinados para el arrendamiento de vivienda popular se transfiriera a las habitaciones residenciales. Asimismo, la falta de supervisión estatal originó que los inquilinos de viviendas populares no contaran con las comodidades y mínimo de higiene requerido, ya que los propietarios no reinvertían recursos en el -

mantenimiento y mejoras al inmueble.

2.2. Instituciones creadas por el Gobierno Federal para solucionar el problema habitacional.

Con el fin de resolver el problema habitacional, el Estado Mexicano puso en marcha una solución de carácter financiero, estableciendo programas de fomento a la vivienda, cuya base es la generación masiva de ahorro popular a través de la banca privada nacional y la creación de nuevos organismos que canalicen recursos a la vivienda. El resultado de estos programas se muestra a continuación:

<u>PERIODO</u>	<u>VIVIENDAS CONSTRUIDAS</u>
1925 - 1946	9 600
1947 - 1964	121 200
1965 - 1970	119 749
1971 - 1976	334 262

En total, durante el periodo 1925 a 1976, el Gobierno construyó 402 566 viviendas y la banca privada 182 245 ( 76 433 viviendas de 1965 a 1970 y 105 812 de 1971 a 1976 ).

Los recursos canalizados a la vivienda se distribuyen de la manera siguiente:

El 85 % a trabajadores urbanos asalariados.

El 10 % a trabajadores urbanos no asalariados.

**El 5 % a trabajadores rurales.**

El conjunto de instituciones del Gobierno Federal para satisfacer la demanda habitacional esta integrado por varios organismos, que difieren en el origen de sus recursos y al grupo al que atienden, pero que tienen como objetivo el resolver el problema habitacional. De estos organismos se describen a continuación las actividades realizadas por los más importantes.

a) Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas.

( Banobras )

La acción de este banco, creado en 1933, es la siguiente: otorga financiamiento al sector oficial y a empresas privadas para construir habitaciones, proyecta y construye viviendas a bajo costo, urbaniza predios, regenera zonas, otorga crédito para adquirir viviendas y financia obras y servicios públicos de interés social. Hasta 1974 construyó 58 mil viviendas con una inversión de 4 600 millones de pesos. A este banco se le encomendó el fideicomiso del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlalteolco, para construir 11 916 viviendas, con un monto de 1 580 millones de pesos.

b) Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado ( I. S. S. S. T. E. ).

En 1924 se estableció la Dirección de Pensiones Civiles de Retiro, hoy I.S.S.S.T.E., no solo proporcionaba esa prestación, sino también-

otorgaba créditos hipotecarios en condiciones más favorables que en el mercado financiero. Sus fondos provienen de recursos resupuestales y con la aportación del 5 % sobre los salarios que paga el Gobierno Federal y los organismos regulados por el apartado B del Artículo 123 a sus trabajadores. Hasta 1964 construyó 45 302 viviendas y de 1965 a 1976 5 675.

- c) Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular ( I.N.D.E.C.O. ).

Es un organismo descentralizado de carácter técnico, consultivo y promocional, propone a las autoridades las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación que han de seguirse para el desarrollo de la comunidad y de la vivienda popular. Promueve a que la iniciativa privada canalice sus recursos a viviendas de bajo precio. Compra, fracciona, vende, permuta y construye inmuebles, por cuenta propia o de terceros. Su acción en números se presenta en el cuadro siguiente:

	<u>VIVIENDAS CONSTRUIDAS</u>	<u>INVERSION EN MILES DE PESOS</u>
Hasta 1958	3 161	\$ 26 000
1959 - 1964	7 439	265 000
1967	3 800	113 000
1973 - 1976	13 716	1 600 000
	<u>28 116</u>	<u>\$ 2 004 000</u>

d) Fondo de Operación y Descuento de la Vivienda ( F.O.V.I. ).

Se creó en 1963 con una aportación inicial de 202 millones de pesos para canalizar el ahorro captado por las hipotecarias y los bancos de depósito al financiamiento de vivienda. Apoya a dichas instituciones con créditos relativos a hipotecas, proporciona aprobación técnica de proyectos habitacionales cuando sean apoyados por el F.O.G.A. y da asesoramiento técnico en materia habitacional. De 1963 a 1976 construyó 16 583 viviendas, dió aprobación técnica para construir 29 756 viviendas, obtuvo y otorgó apoyo financiero por 1 058 millones de pesos para construir 20 753 viviendas.

e) Fondo de Garantía y Apoyo a Créditos para Vivienda ( F.O.G.A. ).

Se creó en la misma fecha que el F.O.V.I., para garantizar la recuperación de los créditos otorgados por instituciones facultadas para realizar hipotecas. Otorga a esas instituciones la garantía complementaria para cubrir los márgenes de garantía legal inherentes al financiamiento de vivienda de interés social y compensar a las hipotecarias y banca de depósito determinados costos de este tipo de viviendas. Con una inversión de 391 millones de pesos brinda apoyo a 7 575 operaciones de vivienda.

f) Fondo para el Desarrollo Urbano en la Ciudad de México.

( SIGUIENTE )

Se formó en 1973 para resolver el problema habitacional de la -

Ciudad de México, integrando al desarrollo urbano los asentamientos humanos irregulares, las zonas ejidales y comunales susceptibles de incorporarse urbanísticamente y regularizar la tenencia de la tierra. Sus recursos provienen del financiamiento de instituciones nacionales de crédito y con aportaciones del Gobierno Federal y otras dependencias públicas, construyendo hasta 1976 6 673 viviendas.

2.3. Conclusiones.

Las fuentes de financiamiento que había hasta el año de 1972 se limitaban, ya sea a proporcionar habitaciones en arrendamiento ( fuente - laboral ), rentas baratas ( fuente civil ), pero no en propiedad, como los créditos hipotecarios para construcción ( fuente bancaria ), por lo que era mínima la producción de vivienda nueva, ya que las habitaciones eran construidas básicamente a través de fuentes de financiamiento bancario, originando que los recursos destinados para tal efecto fueran pocos e insuficientes.

A fin de resolver este problema, el Gobierno Federal ha creado diversos organismos que se avocarán a reducir el déficit habitacional. El objetivo de estos organismos era proporcionar financiamiento barato para la adquisición de vivienda, sin embargo, su actuación se ha visto limitada, ya que se requiere destinar cantidades excesivas de recursos para tal efecto.

Debido a que estos organismos no cuentan con los recursos necesarios, ni con una revolvencia adecuada de los mismos, se requiere contar



con un organismo que no tuviera dificultades en cuanto a la obtención y -  
 revolvencia de sus recursos, dándose de esta manera los antecedentes que-  
 sirvieron para crear el Infonavit.

### 3. LA CREACION DEL INFONAVIT.

#### 3.1. Modificaciones a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo, para la creación del Infonavit.

Para incorporar a los beneficios de una política habitacional a la clase trabajadora, el Gobierno Federal creó el Fondo Nacional de la Vi  
vienda, con el fin de otorgar créditos al sector obrero, para la adquisi  
ción, construcción, reparación y mejoramiento de viviendas, para lo cual  
 en el Diario Oficial de la Federación del 14 de febrero de 1972, se publi-  
 có la reforma a la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 de nues-  
 tra Constitución, en la que se modifica la obligación patronal de propor-  
 cionar vivienda a los trabajadores, por la de efectuar aportaciones al -  
 Fondo Nacional de la Vivienda, para que todos los trabajadores reciban -  
 los beneficios proporcionados por el Fondo.

Esta nueva obligación, derivada de las reformas al Artículo 123,  
 hace que se modifiquen varios Artículos de la Ley Federal del Trabajo a -  
 fin de hacer congruentes ambos lineamientos para que la clase trabajadora  
 pueda adquirir en forma económica una vivienda sin que el pago de la mis-  
 ma le cause trastornos a su economía familiar.

A continuación se mencionan algunas de las modificaciones más -

importantes.

a) Los trabajadores eventuales también tienen derecho a que se les otorgue habitación.

b) Con las aportaciones que realicen los patrones, se crearán depósitos a favor de los trabajadores para que tengan acceso a los créditos que otorgue el Instituto. De estas aportaciones, el 40 % se abonará a los pagos inicial y mensual del crédito otorgado.

c) Para amortizar el crédito que se otorgó a los trabajadores, se les harán descuentos que no excederán del 20 % del salario .

d) Es obligación de los patrones proporcionar habitación a sus trabajadores, a través de su aportación al Fondo.

e) Se exime al patrón de la obligación de aportar por los trabajadores domésticos.

f) Los trabajadores domésticos y los deportistas profesionales, se incorporarán al régimen del Fondo a través de las modalidades que fije el Ejecutivo Federal.

g) La base para el cálculo de las aportaciones será la cantidad que el trabajador reciba por cuota diaria y la máxima será el de diez veces el salario mínimo general de la zona correspondiente.

h) El Fondo Nacional de la Vivienda, se administrará por un organismo tripartita, el cual fijará las normas y procedimientos para el otorgamiento de créditos. Este organismo coordinará y determinará los programas de financiamiento para construir viviendas, distribuirá equitativamente los recursos del Fondo en las diversas regiones y localidades del país, así como entre las empresas o grupos de trabajadores.

i) La asignación de los créditos se realizará a través de sorteo.

j) Una vez liquidado el crédito, las aportaciones subsecuentes a favor del trabajador formarán un nuevo depósito, con el que podrá obtener un nuevo crédito.

k) Al cabo de diez años, el trabajador recibirá en forma periódica el saldo de su depósito.

l) En caso de incapacidad total o permanente o muerte del trabajador, el monto de sus depósitos se entregará a él o a sus beneficiarios. En caso de tener crédito, el trabajador que esté en estas circunstancias se liberará de las obligaciones del crédito.

ll) Aún cuando el patrón proporcione habitación en arrendamiento o comodato a sus trabajadores, tiene la obligación de realizar las aportaciones al Fondo, inclusive cuando el trabajador haya obtenido crédito.

m) Cuando el patrón haya otorgado préstamos habitacionales antes de la vigencia de la Ley, seguirá proporcionando dichas prestaciones, si el-

monto de las mismas es igual o mayor que las de la Ley y por lo tanto no-  
aportarán al Fondo.

n) Cuando el patrón haya otorgado en propiedad casa a sus trabajado-  
res, ya sea de acuerdo a la Constitución o en base de contratos individua-  
les o colectivos de trabajo, tendrá la obligación de enterar al Fondo Na-  
cional de la Vivienda el 60 % de las aportaciones que le correspondan.

### 3.2. Iniciativa del Ejecutivo sobre la Ley del Infonavit.

Al aprobarse las reformas al Artículo 123 constitucional y a la  
Ley Federal del Trabajo, el Poder Ejecutivo en turno es quien expide la -  
iniciativa para que se promulgue la Ley del Instituto del Fondo Nacional-  
de la Vivienda para los Trabajadores. Los aspectos de mayor relevancia-  
contenidos en dicha iniciativa se presentan a continuación.

a) El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Traba-  
dores, se integrará con trabajadores, empresarios y gobierno para adminis-  
trar el Fondo Nacional de la Vivienda.

b) El Instituto, en su carácter de mecanismo de servicio social na-  
cional, es un organismo fiscal autónomo.

c) El Estado implantará los mecanismos necesarios para proteger las  
garantías de los trabajadores y vigilar su cumplimiento.

d) Para que el Instituto cumpla con mayor eficacia su cometido, se-

coordinará con otros organismos públicos que tengan el mismo fin.

c) El Patrimonio del Instituto se integra con las aportaciones patronales, con los recursos que proporcione el Gobierno y con los bienes, derechos y rendimientos que se obtengan con dichos recursos.

f) Su administración estará a cargo de los organismos siguientes:

Asamblea General, que determinará las políticas y programas que regirán al Instituto.

Consejo de Administración, que decidirá sobre las inversiones y operaciones del Instituto y reglamentará sus actividades.

Comisión de Vigilancia, que fiscalizará las operaciones y proporcionará las medidas correctivas para mejorar el funcionamiento del Instituto.

Comisión de Inconformidades y de Valuación, que como organismo administrativo de carácter técnico, resolverá las controversias entre trabajadores y empresas.

Dirección General, encabeza los órganos ejecutivos y es el representante legal del Instituto.

Direcciones Sectoriales, son el enlace entre los trabajadores y los empresarios con la Dirección General.

g) Los patrones están obligados a aportar el 5 % sobre los salarios de sus trabajadores y a enterar los descuentos que les haga para amortizar los créditos otorgados.

h) La recaudación y cobro de las aportaciones, estará a cargo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las aportaciones las recibirá el Instituto bimestralmente y la propia Secretaría las entregará al Instituto en plazos fijos y ciertos.

i) Los créditos que otorga el Instituto, causarán un interés del 4 % anual sobre saldos insolutos y con plazos de 10 a 20 años, pudiendo ser ejercidos en la localidad que el trabajador designe.

j) Los créditos se otorgarán de acuerdo a las necesidades de los trabajadores y de sus familias, al salario y a las características de su habitación.

k) El Instituto proporcionará información sobre el monto de las aportaciones y de las amortizaciones de los derecho-habientes, los patrones están obligados a entregar constancia del registro en el Instituto a los trabajadores que dejen de prestarle servicio.

l) El control y vigilancia del Instituto está a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La primera vigila la contabilidad, operaciones y la auditoría interna del Instituto e informa a la Secretaría de Hacienda sobre las irregularidades; la propia Secretaría de Hacienda opinará sobre la inver-

sión de recursos y vigilará que sus programas financieros no excedan a - sus presupuestos y a los financiamientos que se le concedan.

Los aspectos anteriores son la base sobre la cual se formuló la ley que regula las operaciones del Infonavit.

### 3.3. Ley del Infonavit.

En el Diario Oficial de la Federación del 24 de abril de 1972,- se publicó la Ley que crea al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la cual fue aprobada el 21 de abril del mismo año por el Congreso de la Unión y entrando en vigor el día de su publicación.

A continuación se presentan los artículos de mayor importancia para este estudio, obtenidos del texto vigente.

" Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina " Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ", . . . "

#### Artículo 3.

" El Instituto tiene por objeto:

- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a - los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
  - a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas

nicas.

- b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y
  - c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.
- III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; "
- . . . . .

Artículo 5.

" El patrimonio del Instituto se integra:

- I. Con el Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben de hacer los patrones, . . . y con los rendimientos que provengan de la inversión de estos recursos;
- II. Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal;
- III. Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título; y
- IV. Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren las fracciones II y III. "

Artículo 29.

" Son obligaciones de los patrones:

- I. Proceder a inscribirne e inscribir a sus trabajadores en el Instituto, . . .
- II. Efectuar las aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, . . .
- III. Hacer los descuentos a sus trabajadores en sus salarios, . . . - que se destinen al pago de abonos para cubrir préstamos otorga -

dos por el Instituto, así como enterar el importe de dichos descuentos. . . . "

Artículo 30.

" Las obligaciones de efectuar las aportaciones y enterar los - descuentos . . . tienen el carácter de fiscales. "

Artículo 36.

" Los depósitos constituidos en favor de los trabajadores, estarán exentos de toda clase de impuestos. "

Artículo 37.

" Los derechos de los trabajadores titulares de depósitos . . . prescribirán en un plazo de cinco años. "

Artículo 42.

" Los recursos del Instituto se destinarán:

- . . . . .
- III. Al pago de los depósitos que les corresponde a los trabajadores - en los términos de Ley;
- IV. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia - del Instituto, . . .
- V. A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fi - nos; y
- VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto. "

**Artículo 43.**

" El Instituto deberá mantener en efectivo o en depósitos bancarios a la vista las cantidades estrictamente necesarias para la realización de sus operaciones diarias. Los recursos del Fondo Nacional, en tanto se aplican a los fines señalados en el artículo anterior, deberán mantenerse en el Banco de México, S. A. invertidos en valores gubernamentales de inmediata realización. "

**Artículo 44.**

" Los créditos otorgados a los trabajadores . . . devengarán un interés del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos. . . . "

**Artículo 51.**

" Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores, estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas de los mismos. El costo de este seguro, quedará a cargo del Instituto. "

**Artículo 56.**

" El incumplimiento de los patronos para enterar puntualmente las aportaciones y los descuentos . . . causará recargos y, en su caso, gastos de ejecución, . . . "

**Artículo 64.**

" El Instituto no podrá intervenir en la administración, operación o mantenimiento de conjuntos habitacionales, ni sufragar los gastos

correspondientes a estos conceptos. "

**Artículo 66.**

. . . . .

" No son aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda - para los Trabajadores, las disposiciones de la Ley para el control por - parte del Gobierno Federal, de los Organismos Descentralizados y Empresas de Participación Estatal."

**3.4. Conclusiones.**

A fin de destinar una mayor cantidad de recursos para solucio - nar el problema habitacional, se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a través de diversas modificaciones al Artículo 123 constitucional, con lo cual la obligación patronal de propor - cionar vivienda a los trabajadores se subrogó a este organismo.

Los recursos del Infonavit provienen básicamente de las aporta - ciones que hacen los patrones a sus trabajadores, sobre la base del cinco por ciento sobre los salarios ordinarios, para que de esta manera puedan ser considerados como sujetos de crédito.

El Infonavit se encargará de administrar estos fondos de manera tal que permitan financiar programas de vivienda para que sean adquiridas en propiedad por los trabajadores. La administración se hará en forma - tripartita por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones. Asimismo, se le han considerado facultades para actuar-

como organismo fiscal autónomo.

En cuanto a las características del financiamiento que el Infor-navit proporciona, se presentan las siguientes:

- a) Los créditos devengarán un interés del 4 % anual sobre saldos - insolutos.
- b) Los créditos que se otorguen, estarán protegidos con un seguro.
- c) El plazo para el pago de los créditos será variable, de entre 10 y 20 años.
- d) Los créditos se otorgarán básicamente en base a las necesidades y al salario de los trabajadores.

**C A P I T U L O   I I****LA ADMINISTRACION DEL INFONAVIT.**

## 1. ORGANOS DIRECTIVOS.

### 1.1. Organización tripartita y Organos Colegiados.

El Infonavit contempla en su Ley un tipo de organización semejante a la de los Tribunales Laborales y a la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, en los cuales las decisiones más importantes son tomadas en forma conjunta por representantes de los trabajadores, de los patronos y del Gobierno. Dentro del Instituto, encontramos esta organización tripartita en los Organos Colegiados, que son:

- a) Asamblea General.
- b) Consejo de Administración.
- c) Comisión de Vigilancia.
- d) Comisión de Inconformidades y de Valuación.
- e) Comisiones Consultivas Regionales.

Entos órganos son los que fijan las metas que han de obtenerse, marcan las directrices a seguir para obtener dichas metas, ejercen la vigilancia de las actividades y resuelven las controversias suscitadas con el Instituto. Las actividades de cada uno de estos órganos, están señaladas en la propia Ley del Instituto y en los reglamentos respectivos. A continuación se hace referencia a los aspectos más importantes de cada uno de estos organismos.

- a) Asamblea General.

Es la autoridad suprema del Instituto, se integra con noventa -

miembros, quince propietarios y quince suplentes por cada sector. Sus -  
atribuciones y funciones son:

1. Examinar y aprobar el Presupuesto de Ingresos y Egresos y los -  
Planes de Laboros y Financiamientos de cada ejercicio.
2. Examinar y aprobar los estados financieros de cada ejercicio, el  
dictamen de la Comisión de Vigilancia y el Informe Anual de Acti-  
vidades.
3. Expedir reglamentos para el otorgamiento de créditos y para ope-  
rar los depósitos a favor de los trabajadores.
4. Examinar y aprobar el Presupuesto de Gastos de Administración, -  
Operación y Vigilancia, el cual no debe de exceder del 1.5 % del  
total de los recursos.

b) Consejo de Administración.

Esta integrado por cinco representantes por cada sector. Sus -  
actividades son:

1. Decidir a propuesta del Director, la inversión de fondos y finan-  
ciamientos.
2. Examinar y aprobar la presentación que se haga a la Asamblea Ge-  
neral, de los Presupuestos de Ingresos y Egresos, Planos de Labo-  
res, estados financieros e Informe de Actividades.

3. Presentar a la Asamblea General el Presupuesto de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia.

4. Estudiar y aprobar tabuladores y prestaciones al personal a proposición del Director y conforme al Presupuesto de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia.

c) Comisión de Vigilancia.

Se integra por 18 representantes, tres propietarios y tres su-plentes por cada sector, sus atribuciones son:

1. Vigilar que los recursos, gastos y operaciones se apliquen de - acuerdo a la Ley.

2. Practicar la Auditoría de Estados Financieros.

3. Designar a un Auditor Externo, para que audite y certifique los-estados financieros. El auditor tendrá facultades para revisar la contabilidad y documentos del Instituto, proponiendo las - acciones a seguir para mejorar sus operaciones.

4. Presentar un dictamen de los estados financieros a la Asamblea - General por cada ejercicio social, acompañándolo del dictamen - del auditor.

d) Comisión de Inconformidades y de Valuación.

Resuelve los inconvenientes y problemas que tengan los trabaja-

dores, los patronos, los causahabientes y beneficiarios de acuerdo a los lineamientos establecidos. Se integra con un miembro propietario y uno - suplente por cada sector:

e) Comisiones Consultivas Regionales.

Por lo menos deben de integrarse con tres representantes, uno - por cada sector. Actúan en los territorios que la Asamblea les designe, - sus funciones son:

1. Sugerir al Consejo, la localización más adecuada y las caracte-  
rísticas de las habitaciones de cada región que sean suscepti-  
bles de financiarse.
2. Opinar sobre los proyectos de habitaciones a financiarse en sus-  
regiones respectivas.

1.2. Conclusiones.

Para cumplir con sus objetivos, el Infonavit adoptó una estruc-  
tura organizacional tripartita, en la cual las decisiones sobre la inver-  
sión de los recursos para la construcción de habitaciones, para la adqui-  
sición de terrenos, para el financiamiento de créditos líneas II a V, pa-  
ra inversiones propias y los gastos necesarios, son realizadas por los má-  
ximos órganos que son la Asamblea General y el Consejo de Administración.

Existe además otro órgano, que es la Comisión de Vigilancia, -  
la cual se encarga de vigilar el buen desarrollo de las actividades que -

se realizan y que los recursos se manejen adecuadamente.

4

Las Comisiones Consultivas Regionales, sirven para ayudar al Consejo de Administración a tomar las decisiones en cuanto a la asignación de los recursos para financiar viviendas en las distintas regiones que integran el país.

La Comisión de Inconformidades y de Valuación, es el organismo encargado de resolver las discrepancias que se presentan, ya sea por parte de los trabajadores, por la de los patrones o la de ambos.

Cada uno de estos organismos tienen definidas sus funciones en la propia Ley del Instituto.

## 2. ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.

### 2.1. La administración del Instituto.

En la Ley del Instituto sólo se expresa que contará con una Dirección General, que es la autoridad ejecutiva de las decisiones tomadas por la Asamblea y el Consejo. En la representación legal del Instituto. Sus funciones más importantes son:

- a) Asistir sin voz ni voto a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- b) Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración.

- c) Presentar al Consejo, dentro de los dos primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de las actividades del ejercicio anterior.
- d) Presentar al Consejo, a más tardar el último día de octubre de cada año, los Presupuestos de Ingresos y Egresos, el Proyecto de Gastos y los Planes de Labores y Financiamientos para el año siguiente.
- e) Presentar a consideración del Consejo un informe mensual de actividades.
- f) Presentar al Consejo, para su consideración y aprobación, en su caso, los proyectos concretos de financiamiento.

Al realizar la Dirección General estas actividades, se ejerce la administración del Instituto, por lo que tiene la responsabilidad directa del buen funcionamiento del Infonavit.

## 2.2. Estructura departamental.

Para obtener sus objetivos, el Infonavit requiere que se realicen ciertas actividades, que a su vez demandan la ejecución de otras funciones. De igual forma es necesario administrar los recursos materiales, humanos, financieros y tecnológicos a fin de obtener dichos objetivos. Por estas razones las actividades del Instituto se agrupan de acuerdo a las funciones que se realizan, integrándose en ocho áreas, según se muestra en su Organigrama General. Cada área tiene funciones específicas y -

determinadas, mencionándose a continuación algunas de las más importantes:

a) **Coordinación de Promoción Social.**

Generar y establecer normas y criterios de carácter social dentro del Instituto a través de investigaciones sociales permanentes que permitan orientar a los derecho-habientes sobre aspectos habitacionales, de autoadministración y desarrollo comunitario. Además aporta elementos de evaluación socioeconómica de la comunidad y de supervisión de programas de ocupación de vivienda.

b) **Coordinación General de Delegaciones.**

Es un mecanismo de enlace entre el área central y las delegaciones regionales, a fin de proporcionarles elementos materiales y humanos, así como políticas y lineamientos emanados de las autoridades del Instituto. Además es una entidad de apoyo, supervisión y vigilancia de las delegaciones regionales.

c) **Coordinación de Evaluación.**

Coordina las actividades de planeación de las diferentes áreas, construye los sistemas del Instituto, elabora manuales de organización y de procedimientos, estudia la organización a fin de recomendar las modificaciones adecuadas para el buen funcionamiento organizacional.

d) **Coordinación General de Información y Sistemas.**

Asesora a las diversas áreas del Instituto en la solución de problemas que requieren la utilización de técnicas y sistemas de cómputo. Asimismo, estudia, diagnóstica, analiza programa y opera los sistemas de-

computo e información requeridas por las dependencias del Instituto.

e) **Coordinación General Administrativa.**

Provee los recursos materiales y humanos a las diferentes dependencias. Propone, implanta y vigila el cumplimiento de normas administrativas que mejoren la organización y funcionamiento del Instituto.

f) **Subdirección Técnica.**

Elabora y evalúa normas de diseño urbano y vivienda, con especificaciones, costos y procedimientos constructivos; supervisa y evalúa los programas de obra en cuanto a calidad, volumen y tiempo. Tiene a su cargo el programa de reserva territorial y suministro de materiales. Efectúa la evaluación de las constructoras a las que se les encomiendan obras.

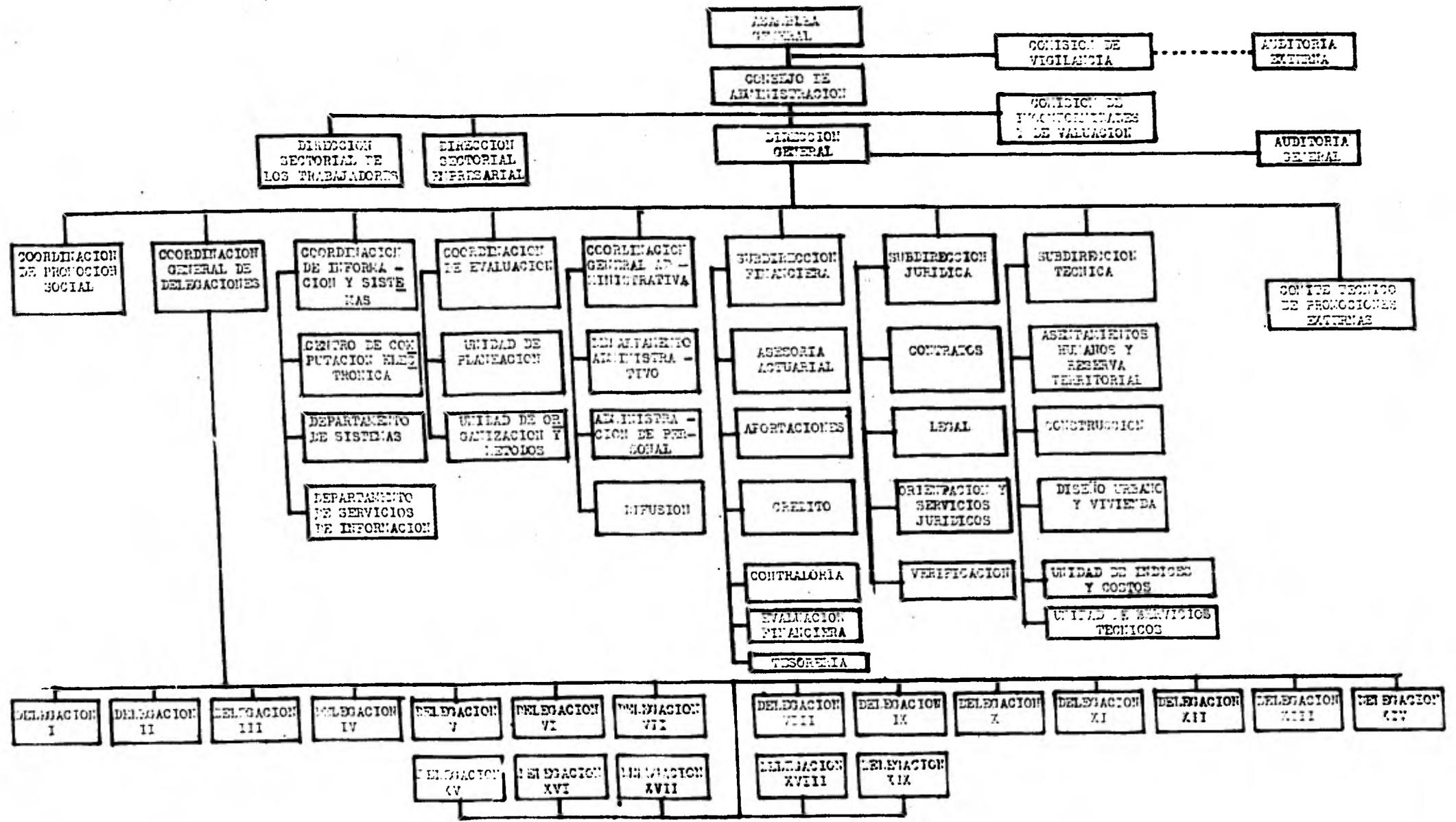
g) **Subdirección Jurídica.**

Representa al Instituto en la formulación de actos jurídicos. Interviene en la constitución, operación y vigilancia de fideicomisos y formaliza las adquisiciones de inmuebles. Participa en la titulación de viviendas, representa al Instituto en conflictos jurídicos, es responsable de los servicios de orientación y difusión. Desahoga las consultas jurídicas que se le plantean al Instituto.

h) **Subdirección Financiera.**

Le competen los programas financieros y crediticios, así como la dotación de recursos a todas las áreas del Instituto. Controla los ingresos y opera los sistemas de contabilidad y presupuestos. Considera la viabilidad financiera de las inversiones, incluyendo las de proyectos de

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES  
ORGANIGRAMA GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980



vivienda y reserva territorial. Conoce de los sistemas de otorgamiento - de crédito y el control de la cuenta individual de los trabajadores.

### 2.3. Conclusiones.

A fin de ejecutar las decisiones tomadas por los órganos colg - giados, existe un Director General, que es el responsable directo del dg - sarrollo de las actividades que han de realizarse.

Para llevar a cabo sus actividades, la Dirección General cuenta con una estructura departamental suficiente, a fin de poner en marcha las actividades y realizar las tareas y operaciones que es necesario efectuar para obtener sus objetivos.

Cada una de esas áreas tiene definidas sus atribuciones, funcion - nes y obligaciones, por lo que se puede decir que a este nivel no existe - traslape de actividades, más sin embargo, en los niveles inferiores se - presentan actividades que se duplican o en las que se tiene un número mag - yor de personal del que realmente se requiere.

## 3. DELEGACIONES REGIONALES.

### 3.1. Red nacional de Delegaciones Regionales.

A fin de que el Infonavit pudiera satisfacer las necesidades de ejercicio y administración de los programas que se le han encomendado, - fué preciso iniciar la desconcentración de funciones por medio de oficig -

nas integradas primeramente por técnicos responsables de los programas de obra y después por administradores, abogados, economistas, trabajadores—sociales, etc., hasta llegar a formar un grupo multidisciplinario, encabezado por un Delegado Regional o Representante de la Dirección, que coordinara todas las actividades que se fueron desconcentrando a través del — tiempo.

Para iniciar el proceso de desconcentración del Instituto, se — estableció una división regional del país, tomando en cuenta las experiencias que en regionalización han tenido organismos como la Nacional Financiera, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional de Salarios Mínimos. Algunos de los criterios seguidos, son los siguientes:

- a) Que las regiones y localidades comprendieran toda la república.
- b) Que las regiones comprendan estados completos.
- c) Que sean regiones reducidas en número de habitantes y amplias terreno.
- d) Dado que el inicio de programas en todas las entidades no significaba una carga de trabajo excesiva, no se estimó conveniente crear una delegación en cada estado.

Tomando en cuenta los criterios anteriores y a partir de 1973 — el país fue dividido en doce delegaciones regionales. Después de algunos

meses y con motivo de los crecientes programas del Instituto, fue necesario que las propias delegaciones se desconcentraran, originando otras nuevas, puesto que la regionalización original era costosa e inoperante, así pues en 1974 se integraron tres nuevas delegaciones; en 1975 se crean — otras dos más y dos más en 1976, con lo que a la fecha son 19 delegaciones, de las cuales ocho son regionales y once son estatales. A continuación se presentan las delegaciones con que cuenta el Instituto hasta el 31 de diciembre de 1980.

DELEGACIONES REGIONALES DEL INFONAVIT.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980

<u>DELEGACION</u>	<u>CIUDAD SEDE</u>	<u>ENTIDADES FEDERATIVAS QUE LA INTEGRAN</u>
I	HERMOSILLO	SONORA
II	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA
III	MONTERREY	NUEVO LEON
IV	CULIACAN	DURANGO Y SINALOA
V	SAN LUIS POTOSI	AGUASCALIENTES, SAN LUIS POTOSI Y ZACATECAS
VI	GUADALAJARA	COLIMA, JALISCO y NAYARIT
VII	NAUCALPAN	ESTADO DE MEXICO
VIII	PUEBLA	HIDALGO, PUEBLA y TLAXCALA
IX	DISTRITO FEDERAL	DISTRITO FEDERAL
X	JALAPA	VERACRUZ
XI	CUERNAVACA	GUERRERO Y MORELOS
XII	MERIDA	CAMPECHE, QUINTANA ROO Y YUCATAN
XIII	CIUDAD VICTORIA	TAMAULIPAS

<u>DELEGACIONE</u>	<u>CIUDAD SEDE</u>	<u>ENTIDADES FEDERATIVAS QUE LA INTEGRAN</u>
XIV	SALTILLO	COAHUILA
XV	MEKICALI	BAJA CALIFORNIA NORTE
XVI	LEON	GUANAJUATO Y QUERETARO
XVII	OAXACA	CHIAPAS Y OAXACA
XVIII	MORELIA	MICHOCAN
XIX	LA PAZ	BAJA CALIFORNIA SUR

Con el fin de apoyar, supervisar y vigilar las actividades de - las delegaciones, se creó la Coordinación General de Delegaciones, la - cual sirve de enlace entre la Dirección General y las Delegaciones Regio- nales, les proporciona elementos materiales y humanos y les transmite las políticas y lineamientos emanados de los Organos Colegiados del Instituto, así como los de la propia Dirección General.

### 3.2. Funciones generales de las delegaciones y su estructura operativa.

Las delegaciones regionales tienen como función principal el - formular y llevar a cabo los programas de financiamiento para el otorga - miento de crédito y ejecutar las normas y acuerdos de la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Dirección General. Además debe de ejer - cer su propio control administrativo y recibir escritos de inconformida - des remitiéndolos a la Comisión de Inconformidades y de Valuación.

Las funciones que tiene la delegación son las mismas que debe - de efectuar el Delegado, ya que en él recae la responsabilidad de que la-

delegación funcione adecuadamente, por lo que se encuentra dividida en diversas áreas a fin de llevar a cabo dichas funciones. Se presentan a continuación las funciones que cada área debe desarrollar, así como el organigrama general de una delegación.

a) Administración.

Proporcionar y controlar, en forma adecuada, los recursos humananos financieros y materiales que requiera cada área para el correcto desarrollo de sus actividades.

b) Crédito.

Ejecutar y controlar, de acuerdo a los lineamientos establecidos, todas las actividades necesarias para llevar a cabo el proceso crediticio.

c) Orientación y Difusión.

Difundir y mantener una buena imagen del Instituto, así como orientar y asesorar en sus trámites a los derechohabientes que lo soliciten.

d) Promoción Social.

Sensibilizar e impulsar a la población de los conjuntos habitacionales, a fin de lograr una adaptación al cambio y un mejoramiento general de sus condiciones de vida.

e) Unidad de Programación y Estudios Económicos.

Asegurar que los programas de financiamiento de obra sean económicamente viables y controlar el ejercicio de los mismos, a fin de que se

obtengan resultados financieros favorables. Recabar la información de cada área a fin de proporcionar información de las actividades de la delegación.

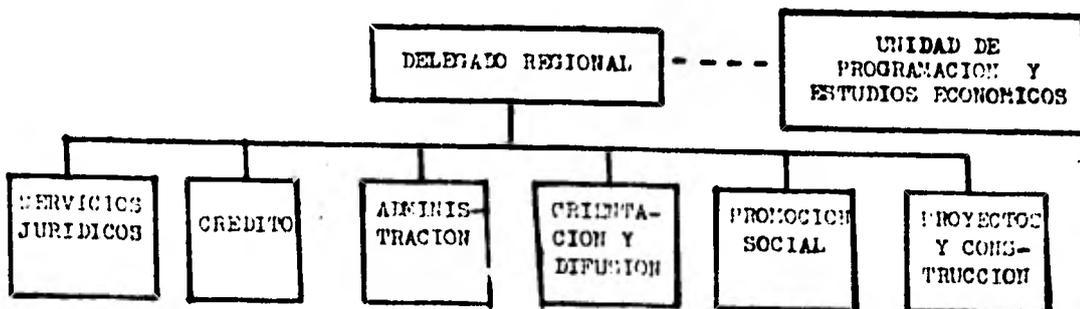
f) **Proyectos y Construcción.**

Supervisar el desarrollo de la ejecución de las obras para asegurar el cumplimiento de los contratos, supervisar el avance de obra, especificaciones y calidad de materiales. Determinar la factibilidad técnica de los proyectos a realizar en la delegación, vigilar que los montos de los presupuestos de obra se ajusten a los costos unitarios definidos en la propia delegación.

g) **Servicios Jurídicos.**

Encabezar las acciones de la delegación dentro de las disposiciones, reglamentos, decretos y leyes vigentes en las localidades. Atender la adecuada formalización y requisitación legal de actos y hechos jurídicos.

ORGANIGRAMA TIPO DE UNA DELEGACION REGIONAL.



### 3.3. Conclusiones.

A fin de llevar a cabo los programas de financiamiento de vivienda en todo el país, existe una red nacional de Delegaciones Regionales, encargada de realizar la promoción, supervisión y administración de las obras, así como el otorgamiento de créditos.

Actualmente esta desconcentración no es llevada a cabo en forma satisfactoria, ya que aún existe una centralización de actividades y de información, con lo cual se obstaculizan las actividades de la delegación; como ejemplo se pueden mencionar los aspectos siguientes:

- a) Las delegaciones no tienen facultad de dar de alta a los nuevos-acreditados.
- b) No puede considerarse como ejercido un crédito, ya que esta labor se efectúa en la oficina central.
- c) No controla la cuenta individual de aportaciones de los trabajadores correspondientes a su delegación.
- d) No se le da autonomía para adquirir terrenos, ya que esta operación se efectúa en oficinas centrales.
- e) La oficina central suministra materiales a los contratistas y autoriza pagos de estimaciones por obra ejecutada, sin que la delegación correspondiente tenga conocimiento de ello, sino hasta que se le indique.

la oficina central.

f) La recuperación directa de los créditos no es controlada en cada delegación en forma individual, ya que dicha información se controla en - oficina central.

Por lo anterior, se puede mencionar que las actividades de la - delegación se reducen a captar información y a ser enlace entre la ofici- na central y los trabajadores de cada región, sin que se realicen activi- dades encaminadas al control de las operaciones básicas del Instituto.

C A P I T U L O   I I I

ASPECTOS CONTABLES Y FINANCIEROS EN EL INPOMAVIT.

## 1. ASPECTOS CONTABLES.

### 1.1. Organización contable. .

Dentro de las funciones que tiene la Subdirección Financiera, -  
se encuentran, entre otras, las siguientes:

a) Control, registro y análisis de las fuentes de ingreso del Insti-  
tuto.

b) Implantar los sistemas de contabilidad y presupuestos, así como  
sus controles internos necesarios, para el conocimiento y vigilancia de -  
las operaciones que se efectúen.

Para poder llevar a cabo estas funciones, la Asamblea General -  
creó el Departamento de Contraloría General, a fin de proteger los acti-  
vos del Instituto, promover la eficiencia de operación financiera y pro-  
porcionar información financiera oportuna con el mantenimiento de contro-  
les y registros para optimizar la utilización de los recursos de la Insti-  
tución. Además es responsable de llevar a cabo la organización contable  
del Instituto, a fin de poder determinar, coordinar y controlar los ele-  
mentos necesarios para el registro de hechos y operaciones. Actualmente  
se tiene una organización contable soportada por los elementos siguientes.

a) Catálogo de cuentas.

Contiene en forma escrita los conceptos por los cuales deben de  
cargarse o abonarse las cuentas, indicando aclaraciones, excepciones y la

naturaleza de las mismas, de esta manera se unifica el criterio contable entre la oficina central y las delegaciones regionales, facilitando así la consolidación de estados financieros. El catálogo de cuentas usado por el Infonavit es el numérico decimal, dividido en capítulos, grupos, clases y subcuentas.

b) Guía contabilizadora.

En ella se enuncia la clase de operación, su periodicidad, el documento de apoyo, el documento contabilizador, el documento anexo que debe formularse y las cuentas y subcuentas a las cuales debe de cargarse o abonarse.

c) Documentación para captar y comprobar las operaciones realizadas.

d) Documento contabilizador.

El Infonavit, para contabilizar sus operaciones utiliza el sistema de cuentas por pagar y pólizas de tres registros

e) Controles auxiliares.

En ellos se realiza el análisis por medio de microfichas, que mensualmente se obtienen a través del sistema de cómputo y en las cuales se indica la fecha de registro, el nombre y folio del documento contabilizador, el concepto del registro y los importes de los cargos y abonos.

f) Libros intermedios y diario.

Con ellos se llega a la síntesis, utilizando listados computarizados mensuales, en los que se indican los saldos anteriores, los movi -

mientos y los nuevos saldos a nivel de subcuenta.

g) Libros mayores.

Al igual que en los libros intermedios, se obtienen también liu tados mensuales que indican saldos y movimientos a nivel de libro mayor - por medio de los cuales se obtienen los estados financieros.

El sistema contable incluye también una segregación de funcione s en la propia Contraloría para el registro de diferentes conceptos como son el ejercicio presupuestal, el ejercicio de los contratos de obra y fideicomisos, el análisis, revisión y concentración de los estados financier os de las delegaciones, análisis y auditoría de cuentas, el control de pagos y el control de inversiones.

1.2. Principales operaciones:

El Infonavit, de acuerdo a sus objetivos contenidos en el Artícu lo 3 de su Ley, realiza las siguientes operaciones:

a) Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Esta administración de recursos se enfoca principalmente a los fon dos que por concepto de aportaciones, multas, recargos e intereses re cibe de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Estos recursos son administrados de tal manera que garantizan niveles adecuados de liquidez, a través de la aplicación razonada de dichos fondos se vigila la oportuna cap tación de ingresos y se formula una adecuada programación de los egreso s. Junto con la Tesorería de la Federación, se programan los flujos de

recursos provenientes de aportaciones, multas, recargos e intereses. Para controlar y registrar contablemente estas operaciones, se tienen establecidas las cuentas siguientes:

**Banco de México.**

Por medio de esta cuenta se registran los ingresos captados a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y se aplican a la inversión en valores y a los diversos pagos que debe de efectuar el Instituto.

**Bancos de Depósito.**

A través de esta cuenta se efectúan erogaciones diversas, tales como pagos a contratistas, adquisiciones de activo fijo, pago a notarios, financiamiento de créditos, devolución del fondo de ahorro, etc. y se captan diversos ingresos por concepto de amortizaciones de créditos, diferencias de crédito, etc.

**Banco de México ( Valores Gubernamentales ).**

En esta cuenta se registran los fondos que se encuentran invertidos en valores de inmediata realización, exclusivamente en el Banco de México. A través de esta cuenta se les dota de fondos a las delegaciones y a los bancos de depósito.

- b) Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito suficiente para adquirir viviendas.

Esta es la operación fundamental del Instituto y se realiza en-

dos aspectos básicos, construye directamente habitaciones para los trabajadores, ya sea en promoción directa o en promoción externa y proporciona recursos monetarios para construir, reparar, ampliar o mejorar sus viviendas, adquirir viviendas de terceros y el pago de pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

Para contabilizar estas operaciones, se utilizan cuentas específicas para cada uno de dichos conceptos y representan cuentas por cobrar a favor del Instituto.

- o) Coordinar y financiar programas de construcción de conjuntos habitacionales destinados a ser adquiridos por los trabajadores.

Para cumplir con este objetivo, se efectúan adquisiciones de terrenos, a fin de crear reservas territoriales susceptibles de ser utilizadas para la edificación de viviendas. Asimismo, incluye la contratación con constructoras para que realicen obras de edificación, urbanización y equipamiento urbano, escolar y comercial. Se controla y supervisa la calidad de materiales, de la mano de obra y de las construcciones.

- d) El pago de depósitos que corresponda a los trabajadores en los términos de la Ley.

Esta operación se realiza una vez que el trabajador titular de depósitos muere, se incapacita totalmente, se jubila o pierde relación laboral con empresas obligadas a aportar. En cualquiera de estos casos, el trabajador o sus beneficiarios tienen derecho a que se les pague la cantidad que se tiene a su favor. Contablemente se tiene una provisión para hacer frente a estas obligaciones, incrementándose a medida que se devuelven dichos depósitos.

Los cuatro incisos anteriores representan las operaciones fundamentales que realiza el Infonavit y para las cuales cuenta con políticas y procedimientos contables específicos, los cuales se mencionan en el — apartado siguiente.

### 1.3. Políticas y procedimientos contables.

El Infonavit, como cualquier otro tipo de entidad, cuenta con políticas y procedimientos contables, con el fin de registrar sus operaciones. A continuación se presentan las principales políticas y procedimientos contables que se han formulado, vigentes hasta el 31 de diciembre de 1980.

#### a) Créditos en Vigor.

Las cuentas por cobrar por créditos otorgados a los trabajadores para la adquisición de viviendas construidas por el Instituto, se registran cuando se formaliza la operación a través de un "Certificado de Entrega de Vivienda", que es un documento provisional hasta que se obtiene la escritura correspondiente.

En los créditos para la construcción, reparación, ampliación, mejoramiento, pago de pasivos y adquisición de vivienda de terceros; el registro se efectúa en base a un contrato de mutuo con garantía hipotecaria y a una "Hoja de Otorgamiento de Crédito", ya que a través de estos documentos se formaliza el crédito.

b) Amortización de Créditos en Vigor.

Como consecuencia de que actualmente está en proceso de integración la cuenta individual de aportaciones de los trabajadores, la recuperación de los créditos otorgados se registra a través de la aplicación global del Anexo B a la forma HISR - 2, de la manera siguiente:

- 1o. Se acredita el total de los pagos realizados a través del Anexo B, a la cuenta de intereses devengados.
- 2o. Cuando la recuperación es superior a los intereses devengados y registrados, la diferencia se acredita a la cuenta por cobrar a cargo de los trabajadores.
- 3o. El 40 % de las aportaciones patronales se acredita directamente a créditos en vigor.

c) Intereses Devengados.

El registro de este concepto se efectúa aplicando el 4 % anual sobre los saldos de las cuentas por cobrar por créditos concedidos.

d) Provisión para Intereses Devengados no Cobrados.

Esta provisión se registra en base a cálculos actuariales, acreditando a cuentas de resultados.

e) Depreciación.

El Infonavit, calcula la depreciación de los muebles e inmuebles por el método de línea recta a partir del ejercicio siguiente al de-

adquisición y de acuerdo a las tasas fiscales autorizadas.

f) Amortización.

Los gastos de instalación se amortizan en base a la duración de los contratos correspondientes.

Los gastos por avalúos y honorarios por concepto de estudios para la adquisición de terrenos, se difieren en un plazo de cinco años, en el caso de que no se logre adquirirlos.

Los gastos de organización y otros gastos por amortizar, se aplican a los resultados a partir del ejercicio siguiente al de su erogación, sobre la base del 5 % anual.

g) Reserva para Devolución del Fondo de Ahorro de los Trabajadores.

Esta reserva, a la cual se refiere la Ley del Instituto en la fracción VII del Artículo 10, se integra en base de cálculos actuariales.

h) Autoaseguro.

El Infonavit tiene la obligación de asegurar a los trabajadores para los casos de incapacidad permanente o de muerte, para liberarlos a ellos o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas de los créditos que se les haya otorgado. El costo de este seguro lo absorbe el propio Instituto, en base a cálculos actuariales aprobados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, sobre la base de \$ 55.00 por cada \$ 10 000.00 de crédito otorgado.

i) Provisión para Gastos de Titulación.

El Instituto imputa a los créditos otorgados a los trabajadores por vivienda infonavit el 3.5 % para hacer frente a los gastos de escrituración, creándose una provisión para tal efecto, contra la que se aplican las erogaciones realizadas por este concepto.

j) Compensaciones.

El Instituto sigue la política de no constituir una provisión para hacer frente a las obligaciones derivadas de los derechos de su personal de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo y al Contrato Colectivo de Trabajo celebrado en los casos de separación o despido injustificado. Las erogaciones por este concepto se cargan a los resultados del ejercicio en que se efectúan.

1.4. Las políticas y procedimientos contables en relación a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Es de gran importancia determinar si las políticas y procedimientos contables que sigue el Infonavit para contabilizar sus operaciones, se apegan a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, por lo que a continuación se analizan dichas políticas y procedimientos contables a la luz de los Principios de Contabilidad.

No se hace referencia en ninguno de los casos a el Principio de la Entidad, ya que por las características inherentes al Infonavit y por el tipo de operaciones que realiza, se apegan a este Principio. Es decir, el Instituto es una entidad perfectamente identificable, que cuenta con -

recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, coordinados por una autoridad ejecutiva representada por la Dirección General, que junto con el Consejo de Administración y la Asamblea General toman decisiones - para obtener los objetivos marcados en la Ley. Cuenta además con una estructura y sedios de operación destinados a reducir, en lo posible, el problema habitacional, por lo que en sus estados financieros se incluyen únicamente los recursos, derechos y obligaciones que de acuerdo a la Ley le corresponde administrar.

Por lo anterior, el Infonavit se encuentra dentro de la definición de entidad enunciada en los Boletines del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, en los que se expresa: " La actividad económica es realizada por entidades identificables, las que constituyen combinaciones de recursos humanos, recursos materiales y capital, coordinados por una autoridad que toma decisiones encaminadas a la consecución de los fines de la entidad ".

De igual manera, los Principios del Valor Histórico Original y el de Dualidad Económica, se aplican adecuadamente en las operaciones, políticas y procedimientos contables expresados con anterioridad. En lo que se refiere al Valor Histórico Original, todas las operaciones son registradas de acuerdo a las cantidades monetarias que se afectan, su equivalente o la extinción que se haga cuando se han realizado contablemente. Las cifras que se afectan por diversos eventos posteriores y que le hacen perder valor financiero, son ajustadas a través de procedimientos sistémicos que hacen mantener la objetividad que deben de tener los estados financieros.

Por lo que respecta al Negocio en Marcha, el Instituto, dadas - sus características, tiene existencia permanente y sus estados financieros presentan valores históricos obtenidos mediante procedimientos sistemáticos. Asimismo, la Dualidad Económica se identifica claramente, ya - que el origen de sus recursos ( aportaciones patronales y del Gobierno Federal, las multas, recargos, intereses, etc. ) se conocen con exactitud, - así como la aplicación de los mismos para obtener sus objetivos, como son el financiamiento de créditos, construcción de viviendas, entrega de depósitos, por lo que dichos recursos y obligaciones son plasmados en sus estados financieros.

En las páginas siguientes se hace referencia a cada una de las políticas y procedimientos contables, en relación a los Principios de Contabilidad que se ven afectados.

a) Créditos en Vigor.

Son aplicables a esta política los Principios de Realización, - Período Contable, Revelación Suficiente y Consistencia.

**Realización.**

Las operaciones que efectúa una entidad se deben considerar realizadas cuando:

Se han efectuado transacciones con otros entes económicos.

Se presentan transformaciones internas que modifican los recursos y obligaciones.

Cuando se presentan eventos ajenos a la entidad o derivados de sus operaciones y que puedan ser cuantificables.

Con estos tres postulados básicos, la contabilidad cuantifica monetariamente las operaciones que realiza una entidad. De acuerdo a los lineamientos de este Principio, el Infonavit observa en forma parcial las directrices de este Principio, por las razones que a continuación se mencionan.

Cuando el Instituto otorga financiamiento, ya sea en vivienda o en recursos monetarios, esta operación se contabiliza a través de un " Certificado de Entrega de Vivienda " o de una " Hoja de Otorgamiento de Crédito ", según el caso. Es decir, el Instituto realiza una transacción en la cual existe un acuerdo de voluntades, puesto que por una parte el Infonavit se obliga a entregar una vivienda o los recursos monetarios necesarios para adquirirla, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en las Reglas Generales para el Otorgamiento de Crédito y a su vez el trabajador se obliga a liquidar el financiamiento que recibe en un plazo determinado y por medio de los descuentos que le haga su patrón en sus sueldos.

Como consecuencia de que el " Certificado de Entrega de Vivienda " y la " Hoja de Otorgamiento de Crédito ", son los documentos contabilizadores que amparan legalmente el crédito que se otorgó, se presentan situaciones en las cuales la entrega física de la vivienda se efectúa antes de que la operación se haya formalizado, lo cual implica que existe un acuerdo de voluntades, pero sin el apoyo formal y documental establecido

do. Este tipo de operaciones no son registradas sino hasta el momento en que se cuenta con el documento contabilizador debidamente requisitado, por lo que este Principio se ve afectado, puesto que el registro no se realiza, no obstante de que se tiene conocimiento de que la operación ya se ha efectuado.

#### Periodo Contable.

En relación al Principio de Realización, se encuentra el del Periodo Contable, el cual se ve afectado por la situación enunciada anteriormente, ya que de acuerdo al Boletín número tres de Principios de Contabilidad, se determina que " La necesidad de conocer los resultados de operación y la situación financiera de la entidad, que tiene una existencia continua, obliga a dividir su vida en periodos convencionales. Las operaciones y eventos así como sus efectos derivados, susceptibles de ser cuantificados, se identifican con el periodo en que ocurren, por lo tanto, cualquier información contable debe de indicar claramente el periodo a que se refiere. En términos generales, los costos y gastos deben de identificarse con el ingreso que originaron, independientemente de la fecha en que se pague. "

La afectación que se encuentra a este Principio se deriva del procedimiento administrativo que se realiza, ya que en numerosos casos, la entrega de la vivienda no se registra en el ejercicio en que la transacción se llevó a cabo, puesto que existen situaciones en las cuales los créditos otorgados que pertenecen a un ejercicio son registrados en el siguiente, con lo cual se afectan los resultados de operación, en virtud de que la utilidad o pérdida que se obtenga con el financiamiento que se

otorga, no se refleja en el ejercicio a que corresponde.

#### Revelación Suficiente.

Uno de los objetivos de la contabilidad financiera, es el de lograr un medio informativo sobre las actividades que se han realizado en un periodo determinado a fin de evaluar su comportamiento en la actividad que se desarrolla para alcanzar los objetivos establecidos. La información que se obtiene con las operaciones que realiza el Infonavit, concierne básicamente a los trabajadores, a los empresarios y al Gobierno, por lo que dicha información debe ser de utilidad para los diferentes intereses de cada sector.

Tomando en cuenta los aspectos antes mencionados, el Principio de Revelación Suficiente estipula lo siguiente: " La información contable presentada en los estados financieros, debe contener en forma clara y comprensible todo lo necesario para juzgar los resultados de operación y la situación financiera de la entidad. " De acuerdo a lo anterior, en esta política no se aplica en forma total el Principio de Revelación Suficiente, puesto que en estados financieros únicamente se presentan cifras que no señalan el desempeño del Infonavit en cuanto a su actividad de otorgamiento de crédito, pues no se indican elementos cualitativos como son el número de créditos otorgados para cada línea de crédito, por lo que es difícil para los usuarios evaluar las actividades realizadas para obtener los objetivos establecidos en base a dichas cifras. De igual forma y dada la importancia y el volumen de recursos destinados a este concepto, es necesario presentar por separado, en notas explicativas, el monto de los créditos otorgados, el monto de las amortizaciones y el de intereses de -

vengados que afecten dicha cuenta.

#### Consistencia.

Este Principio es aplicado adecuadamente, ya que el registro de los créditos siempre se realiza en base a un documento formal y mediante un procedimiento específico desde el inicio de operaciones del Instituto, lo cual permite realizar comparaciones entre diversos ejercicios ( tomando en cuenta los aspectos señalados en los Principios anteriores ), ya que las cifras de esta cuenta son obtenidos con los mismos procedimientos y bases de valuación.

#### b) Amortización de Créditos en Vigor.

A este procedimiento le son aplicables los Principios de Realización, Período Contable, Revelación Suficiente y Consistencia.

#### Realización.

De acuerdo a lo estipulado por este Principio, la amortización de créditos en vigor se registra en forma adecuada, conforme a los factores siguientes:

El registro contable de las amortizaciones de crédito, se efectúa, en base a la información proporcionada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que es la propia Secretaría quien recauda las amortizaciones. Sin embargo, esta información no es definitiva, lo cual origina que con posterioridad se ajusten dichas cifras, por lo que es aplicado adecuadamente este Principio, puesto que el Instituto únicamente tiene la información proporcionada por la Secretaría de Hacienda y depende -

de la calidad de la misma para que se refleje en los estados financieros el importe correcto que se ha recaudado. Por otro lado, este Principio - se ve afectado en virtud de que el monto total de las amortizaciones son- registradas en la cuenta de intereses y si queda algún remanente, este se aplica a la amortización de los créditos, por lo que esta situación es in correcta, ya que cada pago lleva implícito la liquidación parcial tanto - del capital del crédito que se otorgó, como los intereses y la utilidad - correspondiente.

Por lo que respecta al cuarenta por ciento de las aportaciones, también se aplica en base a la información proporcionada por la Secreta - ría de Hacienda.

#### Período Contable.

Este Principio se ve afectado en cuanto a la presentación y for mulación de estados financieros mensuales, pues no se presentan las ci -- fras correctas sobre las recaudaciones de cada mes; pero en el balance - anual no se presenta esta situación, ya que la aplicación contable de es - te concepto se realiza en base a la información que proporciona la Secre - taría de Hacienda.

#### Revelación Suficiente.

Este Principio de Contabilidad es el que más se ve afectado con esta política, ya que se presentan las situaciones siguientes:

El monto de las amortizaciones se registran en forma global a - una sola cuenta por cobrar, que es el de Vivienda Infonavit, ya sea en la

tereses o en capital.

En estados financieros no se presenta por separado el importe - de los créditos otorgados, los intereses devengados y la afectación del - cuarenta por ciento de las aportaciones.

El cuarenta por ciento de las aportaciones se toma en cuenta pa - ra el cálculo de los intereses, pero también se aplica globalmente a una - sola cuenta por cobrar y no a la que le corresponde de acuerdo al tipo de - crédito que se otorgó.

#### Consistencia.

Este Principio se observa adecuadamente, ya que el procedimien - to que se utiliza para registrar las amortizaciones es el que siempre se - ha utilizado, aplicándose siempre a una sola cuenta, no obstante que esto - resulta incorrecto.

#### c) Intereses Devengados.

Esta política se ve afectada por los Principios de Realización, - Periodo Contable, Revelación Suficiente, Importancia Relativa y Consisten - cia.

#### Realización.

Por lo que se refiere a este Principio, se aplica adecuadamente - de acuerdo a lo enunciado para la Amortización de Créditos en Vigor, ya - que los intereses se calculan en base a los importes de los créditos que - se han otorgado y que están registrados tomando en cuenta las amortiza -

ciones ( cuando el monto de las mismas excede a los intereses registra - dos ) y a las aplicaciones del cuarenta por ciento de las aportaciones.

#### Periodo Contable.

Los intereses que se calculan, son registrados adecuadamente co - mo ingresos en el mes a que correspondan y dentro de un mismo periodo, sin considerar el efecto que sobre ellos tiene la política de Amortiza - ción de Créditos.

#### Revelación Suficiente.

Estos intereses se presentan adecuadamente en el estado de re - sultados, ya sea en el de un mes o en el anual, más sin embargo, como es - tos intereses pasan a ser una cuenta por cobrar para el Instituto, no se controlan y evidencian de acuerdo a la línea de crédito a que correspon - dan, pues se manejan en una sola cuenta global sin incrementar las cuen - tas por cobrar a favor del Infonavit por los créditos concedidos.

#### Importancia Relativa y Consistencia.

Estos Principios se aplican adecuadamente ya que el cálculo de - los intereses es reflejado en estados financieros, aunque en forma inco - rrecta como se menciona en el párrafo anterior, pero como es un aspecto - importante para la entidad, el cual es susceptible de ser cuantificado, - es reflejado en los estados financieros. Asimismo, el procedimiento uti - lizado no se ha modificado, por lo que sus cifras son comparables de un - ejercicio a otro.

d) **Provisión para Intereses Devengados no Cobrados.**

Le son aplicables los Principios de Realización, Período Contable, Revelación Suficiente, Importancia Relativa y Consistencia.

**Realización.**

Como consecuencia de que aún no se tiene integrada la cuenta individual de cada trabajador, se desconoce el monto de aportaciones que le corresponde a cada uno de ellos y en caso de que el trabajador tenga crédito, el monto de sus amortizaciones, aplicaciones del cuarenta por ciento de las aportaciones, así como de los intereses; el cálculo de estos últimos es muy posible que resulte en exceso al efectuar la comparación con la cuenta individual correspondiente, ya que el cálculo global que se realiza no es del todo correcto, de donde se desprende que con esta provisión se pretende subsanar el efecto de este cálculo optimista, por lo que se está dentro de lo estipulado por este Principio, ya que son transformaciones internas derivadas de decisiones de la administración, que modifican tanto su estructura como el resultado de operación. Sin embargo, esta provisión no se registra mensualmente, sino únicamente cada cierre de ejercicio, por lo que de acuerdo a estas circunstancias no se cumple este Principio en la forma en que debe de ser.

**Período Contable.**

En virtud de que esta provisión surgió a partir del ejercicio de 1979, este Principio se cumple de acuerdo a lo siguiente:

El importe de esta provisión refleja el monto de los intereses, que de acuerdo al procedimiento de cálculo se han devengado, pero por la-

falta de cuenta individual no es posible saber si es adecuado o no el importe de esta provisión.

Dado que no se conoce el monto exacto aplicable a este concepto, se establecen estimaciones en base a cálculos actuariales para conocer su monto aproximado.

Como esta provisión surgió en 1979, fue necesario efectuar aplicaciones al resultado de ejercicios anteriores como una partida extraordinaria a dicho año y las que se presentan tanto en el balance general como en el estado de Resultados correspondiente al ejercicio de 1979.

Una vez que se conozca la cuenta individual de cada trabajador, esta provisión deberá ser ajustada de acuerdo a las cifras definitivas -- que arrojen cada una de las cuentas.

#### Revelación Suficiente.

Con esta política se reconoce que el cálculo de intereses no es del todo exacto, pues al realizar el cálculo global se obtiene un importe mayor al que realmente debe de afectar a los resultados, por lo que se da a conocer a los interesados que dicho cálculo, así como la cuenta por cobrar correspondiente no representan exactamente el importe de los saldos a favor del Instituto.

#### Importancia Relativa.

En virtud de que el cálculo de intereses se deriva de las operaciones principales del Infonavit como es el de otorgar financiamientos pa

ra adquirir viviendas y como dichos intereses, de acuerdo a la Ley, deben de cobrarse al trabajador, así como que el cálculo mensual de intereses - se realiza en forma global, se cumple por estas razones con este Principio, toda vez que esta provisión tiene gran importancia, no sólo cuantitativamente por los millones de pesos que representa, sino también por la falta de cuenta individual de los trabajadores, por lo que se hace necesario presentar esta situación en los estados financieros.

#### Consistencia.

En cuanto a este Principio, es aplicado adecuadamente, ya que - es una operación reciente, la cual ha aplicado sin variación su procedimiento de cálculo, su forma de contabilizarlo y su presentación en los estados financieros, pues se enuncia por separado, tanto en el balance general como en el estado de resultados. Hasta 1979 fue cuando se creó esta provisión para evidenciar la situación comentada anteriormente, por lo que en cierta forma se afecta la comparabilidad de los estados financieros correspondientes a ejercicios anteriores a ese año.

#### e) Depreciaciones y Amortizaciones.

Con respecto a esta política para depreciar los activos y para amortizar los gastos de instalación y de obras no ejecutadas, se cumple totalmente con todos los Principios de Contabilidad, pues desde el origen de las operaciones que realiza el Instituto no se han modificado estas políticas, ni el procedimiento de cálculo, ni la fecha en que se inicia la depreciación o amortización de este tipo de activos.

f) Reserva para Devolución del Fondo de Ahorro de los Trabajadores.

La separación que se realiza del total de las aportaciones para la devolución del fondo de ahorro de los trabajadores, tiene por objeto - reflejar en los estados financieros el monto de los recursos comprometidos, a fin de estar en posibilidad de efectuar la devolución de los depósitos a favor de los beneficiarios o en su caso, al propio trabajador, en los términos señalados en la Ley.

Realización.

El Principio de Realización se observa adecuadamente, ya que se presentan eventos económicos, que siendo externos, se derivan directamente de las políticas y operaciones realizadas de acuerdo a la Ley del Instituto, por lo que se hace necesario recurrir al análisis actuarial a fin de estar en posibilidad de determinar el monto de esta reserva.

Período Contable.

Al cuantificar esta contingencia, se cumple con el Principio del Período Contable, pues se crea la provisión correspondiente de acuerdo a datos que, aún cuando son estimados, permiten cuantificar la devolución de las aportaciones que se espera efectuar en el futuro, por lo que estas operaciones y eventos, así como sus efectos, se identifican adecuadamente en el ejercicio al que corresponden, cumpliendo de esta manera - con lo indicado por este Principio, que señala lo siguiente " . . . se establezcan estimaciones y provisiones que aún cuando se desconozca su monto exacto y se calculen aproximadamente, . . . " sin embargo, para brindar una mayor información es necesario que esta provisión se desglose de acuerdo a las cantidades que se estima devolver, tanto a corto plazo ( un

año ), como a largo plazo ( mayor de un año ).

g) Autoaseguro.

Le son aplicables a este concepto los Principios de Realización, Período Contable, Importancia Relativa, Revolucion Suficiente y Consistencia.

Realización y Período Contable.

En virtud de que esta política tiene por objeto asegurar a los acreditados o a sus beneficiarios, para que en caso de incapacidad total-permanente o de muerte, les sea liberado el compromiso contraído por el crédito que les fue otorgado y como esta provisión se calcula en base a datos actuariales, el Principio de Realización y el del Período Contable se aplican adecuadamente, ya que en el primer caso el registro de esta provisión se efectúa en el período en que le corresponde y en base a los montos de crédito que se han otorgado durante el ejercicio. En tanto que al cumplir con esta obligación estipulada en la Ley, la cual transforma la estructura del Instituto, se da cumplimiento al Principio del Período-Contable, pues dicha estimación se incluye en el período en el cual se verificaron las operaciones. Por otro lado, en los casos de liberar créditos por causa de incapacidad total o permanente o muerte del trabajador, el registro contable se realiza en base a el acta de defunción o a la certificación correspondiente, por lo que las aplicaciones que se hacen de esta provisión se realizan en el ejercicio en que son presentadas y autorizadas las solicitudes de liberación de adeudo.

### Importancia Relativa y Revelación Suficiente.

En virtud de que la propia Ley señala que cada crédito debe de tener un seguro, el cual será sin cargo para el trabajador, el Instituto decidió absorber su costo por medio de la creación de una provisión para tal efecto, por lo que esta situación es presentada adecuadamente en los estados financieros, cumpliendo así con los Principios de Importancia Relativa y Revelación Suficiente.

### Consistencia.

Por lo que se refiere al Principio de Consistencia, se puede decir que es observado adecuadamente, pues el procedimiento seguido para calcular el monto del seguro aplicable a cada ejercicio, su forma de registrarlo en la contabilidad y su presentación en los estados financieros no han experimentado modificación alguna desde el inicio de operaciones del Infonavit.

### h) Provisión para Gastos de Titulación.

El monto de crédito otorgado al trabajador ya tiene incluido el costo de la titulación de la vivienda, por lo que esta provisión tiene por objeto cubrir los gastos que se tienen que efectuar para titular el crédito, registrándose únicamente por los créditos para adquirir vivienda construida por el Infonavit. Esta política se relaciona en forma directa con la de créditos en vigor, pues se incrementa cada que se contabiliza un crédito, por lo que deben considerarse aplicables a esta política los aspectos comentados en los créditos en vigor. De acuerdo a lo anterior, únicamente se mencionarán los aspectos correspondientes a los Principios de Revelación Suficiente y de Consistencia.

### Revelación Suficiente.

Por lo que se refiere a este Principio, es conveniente mencio -  
nar que esta provisión se muestra adecuadamente en los estados financie -  
ros en virtud de la importancia que tiene, pues representa lo que puede-  
costar la escrituración de los créditos otorgados por vivienda Infonavit.

### Consistencia.

En relación al Principio de Consistencia se puede afirmar que-  
hasta la fecha se sigue aplicando correctamente, ya que el procedimiento-  
de cálculo y el registro contable no han experimentado modificación algu-  
na a lo largo de la existencia del Instituto.

### 1.5. Sistema de costeo y los Principios de Contabilidad.

Para coordinar y financiar programas de construcción de vivien-  
das, el Infonavit tiene la necesidad de controlar las operaciones que rea-  
liza por este concepto por medio de tres cuentas diferentes en su contabi-  
lidad, las cuales integran los inventarios del Instituto, que son: Terre-  
nos, Vivienda en Proceso y Vivienda Terminada.

Con esas tres cuentas se registran y determinan los costos de -  
los conceptos siguientes:

a) La reserva territorial con que cuenta el Instituto, así como la-  
inversión por urbanización de terrenos en los cuales no se ha iniciado la  
edificación de viviendas.

b) Las inversiones realizadas para financiar la construcción de conjuntos habitacionales y que aún no se terminan.

o) El costo de las viviendas terminadas y las que se han devuelto, las cuales se encuentran pendientes de ser asignadas.

A continuación se describen los principales procedimientos de costeo utilizados para el registro contable de estos conceptos:

#### Terrenos.

En esta cuenta se registran todas las erogaciones que se realizan para adquirir un terreno, como son el costo de adquisición, los avales, los gastos legales y notariales y las indemnizaciones a terceros. Se controla además el costo de los terrenos que se han destinado a la edificación y el costo de los terrenos urbanizados que no se han utilizado.

Para obtener el costo de los terrenos que se han utilizado para la construcción de conjuntos habitacionales se toman en cuenta dos conceptos, uno que se refiere al costo del terreno en greña y el otro que es el costo del terreno urbanizado. El terreno en greña es cuando el predio se encuentra tal y como se adquirió, se valda prorrateando el costo de adquisición y los demás gastos entre el área total adquirida, obteniendo un costo unitario, el cual se multiplica por el área utilizada en la construcción de un conjunto habitacional. El terreno urbanizado es cuando se han realizado inversiones para dotarlo de equipamiento urbano, infraestructura y urbanización, se valda prorrateando el costo de dichas inversiones ( estos conceptos de inversión se encuentran registrados en la

cuenta de vivienda en proceso ) entre el área que se afectó por dichos - conceptos, obteniéndose así un costo unitario de urbanización. Es conve-niente mencionar que en la cuenta de vivienda en proceso se deja únicamen-te el importe de la urbanización que le corresponde a cada conjunto habi-tacional de acuerdo al área utilizada en su construcción.

#### Vivienda en Proceso.

El registro y control de este concepto se ve afectado por las - características que tenga la construcción del conjunto habitacional, ya - que puede efectuarse en promoción directa o en promoción externa. Cuando es promoción externa, la inversión que se realiza se registra en una sola subcuenta denominada " Promoción y Ventas ", ya que para el manejo de los recursos destinados a la construcción de conjuntos habitacionales se cong-tituye un fideicomiso de inversión y administración entre el Instituto, - los trabajadores y una fiduciaria, la cual, en la mayoría de los casos no proporciona la información adecuada y oportuna de las erogaciones que se - han efectuado. En cambio, cuando es promoción directa, el Instituto sí - controla las inversiones que se realizan de acuerdo a cada concepto de in-versión y se registran en base al valor pactado al momento de que se lle-va a cabo la operación.

#### Vivienda Terminada.

Para determinar el costo de obra de las viviendas y locales co-merciales que se terminan, se siguen los procedimientos siguientes:

1o. El costo unitario fijo de las viviendas terminadas habita-bles, se determina en base a los estudios de inversión recuperación que -

se realizan para cada conjunto habitacional.

2o. En base a la inversión real de cada conjunto habitacional se determina la variación contra el costo fijo promedio determinado según estudios de inversión recuperación. Esta variación, ya sea favorable o desfavorable se aplica a los resultados del ejercicio en el cual se terminan y son consideradas habitables el total de las viviendas y locales comerciales.

3o. Se considera que un conjunto habitacional esta totalmente terminado, cuando se haya liquidado el importe de las obras contratadas y que las viviendas sean habitables. Las inversiones que se realizan con posterioridad a esa fecha, se registran directamente como un resultado del ejercicio en el financiamiento de vivienda.

4o. Cuando se presentan casos de cancelación, devolución y resignación de viviendas o locales comerciales por parte de los acreditados, el Instituto efectúa estos registros de acuerdo al costo promedio determinado en los estudios de inversión recuperación.

Estas políticas y procedimientos contables para valorar y registrar las adquisiciones y usos del suelo, las inversiones de vivienda en proceso y las viviendas terminadas, se ven afectadas por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, por lo que en las páginas siguientes se mencionan, para cada una de estas cuentas, los Principios de Contabilidad que no ven afectados.

a) **Terrenos.**

Los Principios de Contabilidad aplicables a este concepto se aplican adecuadamente conforme a lo siguiente:

**Realización.**

Las adquisiciones y usos del suelo son monetariamente cuantificadas, ya que se realiza una transacción con otra entidad o se experimenta una transformación interna que modifica la estructura de los recursos. Las adquisiciones y usos del suelo siempre cuentan con documentación que respalda la operación como es la escritura de propiedad, el fideicomiso correspondiente, la carta oferta, la promesa de venta, el acuerdo del Consejo de Administración y el recibo por el pago del anticipo para iniciar las obras, por lo que se observa que existe un acuerdo de voluntades o una serie de decisiones administrativas que sirven de apoyo a estas operaciones.

**Período Contable.**

Existe un adecuado corte de operaciones, lo cual permite realizar la valuación de los usos del suelo, tanto en grilla como urbanizado y en base a las áreas que se utilizan para la edificación de conjuntos habitacionales, registrándose en el ejercicio al que le corresponde. Lo mismo sucede con las adquisiciones que se realizan, las cuales se registran en el momento en que el predio ya pertenece al Instituto, aún cuando no se haya liquidado totalmente.

**Valor Histórico Original y Dualidad Económica.**

Estos dos Principios se aplican adecuadamente, ya que las adqui

naciones de terrenos, los gastos inherentes a ella y los usos del suelo - son registrados de acuerdo a las cantidades que se han pagado o devengado y en base a los prorrateos que se realizan para valuar los usos del suelo, tanto en greña como urbanizado. Al efectuarse estos registros, se plasma en la contabilidad las fuentes y aplicaciones de los recursos.

#### Revelación Suficiente e Importancia Relativa.

Este Principio no es aplicado adecuadamente, pues en los estados financieros no se presenta el área que se tiene de reserva territorial, no obstante que se tienen los controles necesarios que permiten determinar y cuantificar adecuadamente esta inversión en terrenos disponibles.

#### Consistencia.

Este Principio es aplicado correctamente, ya que los procedimientos de valuación, la información y su registro contable no se han modificado desde el inicio de operaciones del Instituto, por lo que no hay cambios que afecten la comparabilidad de la información contable.

#### b) Vivienda en Proceso.

En la cuenta de vivienda en proceso, al igual que en la de terrenos, se aplican adecuadamente los Principios de Contabilidad que a continuación se mencionan.

#### Realización y Período Contable.

Estos Principios se aplican correctamente, ya que las operaciones que se realizan para construir un conjunto habitacional se efectúan -

en base a acuerdos de voluntades, como son los contratos de obra, los Acuerdos del Consejo de Administración, las licencias y permisos de construcción y otros conceptos que intervienen en la edificación, contabilizándose en el periodo al que corresponden, pues cuando existen estimaciones o finiquitos por obra ejecutada en el final del ejercicio y que están pendientes de ser liquidadas, se crean los pasivos correspondientes, a fin de que dichas erogaciones se incluyan en el ejercicio al que corresponden.

Valor Histórico Original, Dualidad Económica, Revelación Suficiente y Consistencia.

Estos Principios se aplican correctamente en base a los postulados de cada uno de ellos.

c) Vivienda Terminada.

Contrastando con las cuentas de terrenos y vivienda en proceso, encontramos que el registro de las viviendas terminadas no cumple con los Principios de Contabilidad, por lo que a continuación se presentan aquellos Principios que se ven afectados.

Realización y Consistencia.

Este Principio se ve afectado por los criterios que se han venido utilizando para registrar la vivienda terminada, ya que en ejercicios anteriores ( del inicio de operaciones hasta 1978 ), la contabilización se realizaba en base a las viviendas terminadas, sin importar que fueran o no habitables o que existieran pagos pendientes por realizar para terminar totalmente las viviendas. En 1979, el registro se efectuaba-

en base a las viviendas terminadas habitables y para 1980 además se toman en cuenta los pagos por realizar para terminar en forma total las obras, por lo que no se tenía bien especificado el momento en el cual debían registrarse las viviendas terminadas.

Por otro lado, el procedimiento para la obtención del costo de cada vivienda se ha modificado en los últimos tres ejercicios, pues hasta 1978 el costo se determinaba y registraba sin que existiera el requisito de que todas las viviendas terminadas fueran habitables, por lo que se registraba el costo que resultara mayor entre el costo real y el costo determinado en estudios de inversión recuperación. Cada frente de construcción se cerraba contablemente cuando transcurrían dos ejercicios a partir del que se habían iniciado las obras, contabilizando cualquier inversión posterior como una pérdida del ejercicio en el cual se erogaba.

Para 1979, el costo utilizado para registrar las viviendas terminadas se realizaba aún cuando no fueran habitables y en base al costo determinado en los estudios de inversión recuperación, obteniéndose una variación contra el costo real, la cual era aplicada a resultados del ejercicio. El frente se cerraba contablemente dos años después de iniciada la obra.

El registro de vivienda terminada para 1980 se realizaba de acuerdo a las consideraciones siguientes:

1o. El costo fijo se determinaba en base a los estudios de inversión recuperación.

2o. Se determina la variación, comparando el costo fijo contra el costo real, el cual debe de considerar todos los pasivos pendientes de pago.

3o. La variación, ya sea favorable o desfavorable se aplica a los resultados de cada ejercicio.

4o. El cierre contable del frente se realiza cuando ya se han terminado todas las viviendas programadas y contratadas, las cuales deben de ser completamente habitables.

5o. Deben de estar totalmente finiquitados los contratos por la ejecución de la obra.

En virtud de los aspectos señalados anteriormente, no existe aún una definición que permita considerar como terminado un frente de construcción, por lo que se ve afectado el Principio de la Consistencia, pues las bases para determinar el costo han sufrido cambios en los tres últimos ejercicios, lo cual no permite tener una adecuada comparabilidad del inventario de viviendas terminadas y de los resultados de cada ejercicio.

#### Valor Histórico Original y Dualidad Económica.

Por lo que respecta a estos dos Principios, se observa que no son aplicados correctamente, ya que la comparación de costos se realiza entre lo presupuestado y lo realmente erogado en la construcción de cada conjunto habitacional.

### Importancia Relativa.

Este Principio se observa en forma correcta, pues el importe de esta cuenta representa el costo de las viviendas que estan pendientes de ser asignadas y entregadas, sin embargo, se debe de hacer una separación de las viviendas terminadas y de las que han sido demuestras, a fin de proporcionar una información más adecuada.

### 1.6. Conclusiones.

La estructura contable del Instituto es adecuada en lo que se refiere a los sistemas de registro y control que se utilizan, sin embargo, no se cuenta con la calidad que debe de tener esta información para poder efectuar los registros contables. Asimismo, esta información no es oportuna, lo que origina que los estados financieros no tengan la oportunidad con la que deben de proporcionarse, ya que generalmente tiene un desfase de cuarenta y cinco días como mínimo.

Las políticas y procedimientos contables que se utilizan, no reflejan las situaciones con las que opera el Instituto, como es el caso de créditos en vigor, amortizaciones de crédito, intereses devengados y la provisión para intereses devengados. Por otro lado, los procedimientos utilizados en la amortización de créditos en vigor e intereses devengados no son del todo adecuados, ya que no proporcionan información veraz.

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados no se aplican en forma adecuada en algunas de las políticas y procedimientos contables, puesto que se presentan faltas en su aplicación, como por ejemplo

ple los Principios de Revelación Suficiente, Realización, Período Contable y Consistencia.

En cuanto a los procedimientos de costeo, también se presentan ciertas anomalías en los Principios de Revelación Suficiente, Consistencia y Realización, ya que no se aplican adecuadamente en el registro y obtención del costo de las viviendas terminadas.

## 2. LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL INFONAVIT Y LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS.

Ya se ha hecho mención de la relación que tienen las políticas y procedimientos contables del Infonavit con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, por lo que ahora corresponde analizar los estados financieros del Infonavit tomados en su conjunto y su relación con los Principios de Contabilidad que le son aplicables, es decir que se determinará si dichos Principios se ven reflejados en la presentación y formulación de los estados financieros.

### 2.1. Balance General.

El balance general, como instrumento de toma de decisiones, representa el estado que guardan las operaciones realizadas por el Instituto a una fecha determinada, para lo cual deben de tomarse en cuenta ciertas reglas, tanto para su presentación como en su formulación, las cuales se comentan a continuación.

En el balance general anual comparativo al 31 de diciembre de 1980 y 1979 del Infonavit, se presenta la situación financiera a esas fechas, tanto de las delegaciones regionales como de la oficina central, -- por lo cual es un balance general consolidado. Dicho balance general se integra por tres grandes divisiones que son el activo, el pasivo y el patrimonio, pero carece de un desglose en rubros homogéneos que agrupan a cada una de las cuentas, ya que únicamente presenta las cuentas específicas que lo integran, por lo cual no se cumple el Principio de Revolución Suficiente, puesto que carece de una adecuada clasificación de rubros en los que se agrupan las cuentas, por ejemplo, en el activo se tendría un activo a corto plazo, en el cual se presenten los valores de inmediata -- realización y las cuentas por cobrar; otros rubros serían el de inventa -- rias, activo fijo y cargos diferidos. En cuanto al pasivo, se debe de tener una división que contemple el pasivo a corto y a largo plazo, reser -- vas de pasivo y créditos diferidos. Se observa claramente que en la pre -- sentación del balance general no se consideran estos aspectos, ya que su estructura atiende más que nada a la disponibilidad y monto de los recur -- sos de cada una de las cuentas y no a la clasificación que debe contener -- todo balance general, por lo que es conveniente que se reestructure consi -- derando los rubros a los que pertenecen cada una de las cuentas.

A continuación se analizará cada una de las cuentas que inte -- gran el balance general al 31 de diciembre de 1980.

#### Existencia en Caja y Bancos.

El saldo de esta cuenta se integra por los fondos fijos que -- existen en cada delegación y los de la oficina central, así como los sal --

don en cuentas de cheques.

#### Inversiones en Valores. .

Esta cuenta se integra con las inversiones en valores, que de acuerdo a la Ley del Instituto se deben de mantener en valores emitidos por el Gobierno Federal, así como en Certificados de Tesorería y acciones y obligaciones de Teléfonos de México. Por lo que se refiere a los valores gubernamentales y a los Certificados de Tesorería, se elaboran las conciliaciones respectivas, sin embargo, las acciones y obligaciones de Teléfonos de México se encuentran registradas a su valor de adquisición, sin considerar el valor del mercado a la fecha del balance general. Por otro lado, se deduce al total de las inversiones, lo correspondiente a inversiones en valores en garantía de reservas que corresponde a la reserva de autoaseguro, pues de acuerdo a la Ley debe de mantenerse en valores el importe de la reserva, este concepto debe presentarse inmediatamente después de inversiones en valores, a fin de tener una revelación suficiente y adecuada de los recursos monetarios que se tienen y no presentarse en un renglón diferente al que le corresponde.

#### Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El saldo de la Secretaría de Hacienda, representa el adeudo a favor del Instituto por la recaudación de aportaciones, recuperación de créditos, recargos e intereses que pagan los patronos y que la Secretaría de Hacienda no ha entregado al Instituto. Su saldo debe presentarse en el rubro de cuentas por cobrar, ya que de acuerdo a la clasificación que propone el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, debe de efectuarse en base al origen del adeudo y agruparse por conceptos de acuerdo a su in

portancia, pues se origina de transacciones diferentes a las señaladas en la Ley, que es el de financiar viviendas.

#### Créditos en Vigor.

Los créditos en vigor representan derechos exigibles a favor del Instituto originados por el otorgamiento de crédito a los trabajadores, su valuación se realiza de acuerdo al Principio del Valor Histórico, ya que se consigna el valor originalmente pactado al otorgarse el crédito. Los créditos en vigor, como cuenta por cobrar, no se presentan adecuadamente, ya que su exigibilidad es a largo plazo, pues los créditos otorgados tienen un plazo de diez a veinte años y sin embargo, el ciclo de operaciones es de un año, por lo que deben de considerarse como cuentas por cobrar a largo plazo y no deben presentarse como un activo a corto plazo.

No se aplica adecuadamente el Principio de Revelación Suficiente, ya que no se incluyen por separado los intereses devengados que se obtienen por el financiamiento otorgado, de igual forma, no se plasma la aplicación del cuarenta por ciento de las aportaciones, el cual sirve para amortizar el crédito.

#### Intereses Devengados no Cobrados.

Se presenta adecuadamente, deduciendo el monto de créditos en vigor, ya que es una provisión que se realiza con el fin de castigar los resultados del ejercicio por no contar con la cuenta individual de los trabajadores, dicha cuenta permitiría saber el saldo insoluto de cada crédito.

Obra terminada, Obra en Proceso y Reserva Territorial.

En virtud de las características del Infonavit, el concepto de inventarios lo deben de formar las siguientes cuentas:

Reserva Territorial ( en grama y urbanizada ).

Obra en Proceso.

Obra Terminada.

El orden anterior es como debe de presentarse en el balance general, dada la disponibilidad de los mismos. Por lo que se refiere a su valuación, esta ya fue comentada en páginas anteriores.

Inversiones en Garantía de Reservas.

Este concepto se deriva del seguro que el Instituto debe de crear por los créditos concedidos y ya que es una inversión en valores, debe ser presentada en el rubro de bancos y valores, separando el monto del seguro de acuerdo al tipo de crédito concedido, para así tener una mayor revelación.

Deudores Diversos.

Esta cuenta debe ser presentada en el rubro de cuentas por cobrar, inmediatamente después del saldo de la Secretaría de Hacienda, ya que son saldos que se derivan de otras operaciones que no son las principales que realiza el Instituto. Se deben de separar los saldos que son adeudados por parte del personal y los que correspondan a empresas físicas o morales ajenas al Instituto. Asimismo, debe de crearse una provisión para cuentas incobrables por estos conceptos.

### Bienes e Inmuebles y Cargos Diferidos.

Son presentados y valuados adecuadamente de acuerdo a las políticas y procedimientos contables establecidos para tal efecto.

### Fondo de Ahorro de los Trabajadores.

Esta cuenta representa el monto de las aportaciones que han hecho los patrones a favor de sus trabajadores, de acuerdo a lo indicado en la Ley del Infonavit, la que estipula que transcurridos diez años ne tendrá que devolver dichos depósitos, por lo que se debe de considerar como un pasivo a largo plazo. El saldo de esta cuenta ya tiene deducido el importe correspondiente a la aplicación del cuarenta por ciento de las aportaciones patronales para amortizar los créditos concedidos. De igual forma, se deduce también el importe correspondiente a la provisión para la devolución del fondo de ahorro por las causales determinadas en la Ley.

### Reserva para Devolución del Fondo de Ahorro.

Debe de ser presentada por cada una de las causales de devolución del fondo de ahorro que se mencionan en la Ley y presentarse en el pasivo a corto plazo.

### Reserva de Autoaseguro.

Su presentación debe de realizarse en el rubro correspondiente a reservas de pasivo.

### Provisión para Gastos de Titulación.

Se debe de presentar en el pasivo a corto plazo.

### Utilidades por Realizar.

Se debe de presentar en el rubro correspondiente a créditos diferidos.

### Intereses por Devengar.

Su presentación debe realizarse en el rubro correspondiente a créditos diferidos.

## 2.2. Estado de Resultados.

Otro documento que sirve para la toma de decisiones y evaluar las actividades realizadas en cada ejercicio, es el estado de resultados, en el cual se plasman los resultados obtenidos en las operaciones efectuadas en cada ejercicio. En el estado de resultados comparativo por los ejercicios de 1980 y 1979, se refleja la forma en que se determina la utilidad en esos ejercicios. Al igual que el balance general, es un estado-consolidado que muestra las operaciones realizadas por la oficina central y las delegaciones regionales, pero no refleja cual ha sido el resultado-específico de las operaciones realizadas en su actividad principal, que es el financiamiento de créditos, ya que su presentación se realiza separando los ingresos y egresos, por lo que no se cumple en forma adecuada con el Principio de Revelación Suficiente, pues el estado de resultados que se presenta no cumple con una adecuada presentación del resultado obtenido en las operaciones básicas del Instituto.

A continuación se describen cada uno de los conceptos que integran el estado de resultados.

### Intereses Cobrados sobre Inversiones en Valores.

Representa los ingresos obtenidos por el rendimiento que otorgan los depósitos que se mantienen en el Banco de México y por el resultado de las operaciones realizadas con los Certificados de Tesorería.

### Intereses del 4 % sobre Créditos Concedidos.

En este concepto se incluyen las provisiones que se realizan por los intereses devengados no cobrados. La cifra que se presenta por este concepto, pertenece al cálculo que se elabora sobre los créditos otorgados menos las provisiones del 40 % y los abonos por crédito de cada tipo de crédito.

### Intereses Durante la Etapa de Construcción.

Son los intereses que se causan en el lapso comprendido entre la aprobación del crédito y la construcción de la vivienda, computándose en base al monto del crédito otorgado.

### Ingresos por Recargos.

Son los ingresos obtenidos a través de la Secretaría de Hacienda, por los recargos causados por no cumplir oportunamente con la obligación fiscal de efectuar los enteros correspondientes al fondo de ahorro de los trabajadores y los abonos por créditos que se les retiene a los trabajadores beneficiados con un crédito.

### Dirección Técnica y Supervisión de Obra.

Hasta el programa de promoción de vivienda del año de 1976, el Instituto siguió la política de incluir dentro de los gastos de Admini-

tración, Operación y Vigilancia las erogaciones que se realizaban para la dirección y supervisión de obra, considerando como una recuperación de dichas erogaciones el 1.5 % sobre el importe de los créditos otorgados en cada ejercicio sobre vivienda infonavit ( línea I ) correspondiente a programas de 1976 y anteriores. A partir del programa de 1977 se aprobó la política de que los gastos por dirección técnica y supervisión de obra se carguen al costo de los conjuntos habitacionales, en lugar de afectar a los gastos, por lo que a partir de 1977 ya no se cargará a cada crédito el 1.5 % que marca la Ley ( Artículo 10, fracción VI- ).

#### Intereses Devengados.

Corresponden a los intereses devengados a favor del Instituto - por las aportaciones, abonos por créditos, multas y recargos que la Secretaría de Hacienda no entrega oportunamente.

#### Otros Ingresos.

Son los que se obtienen por la venta de locales comerciales a plazos y por los préstamos al personal para la adquisición de vehículos, así como por la utilidad que se obtiene en la venta de activo fijo.

#### Resultado en Financiamiento de Vivienda.

Representa la diferencia entre el precio de venta y el costo fijo promedio por cada vivienda que se otorga a crédito, además se incluyen las inversiones adicionales de programas anteriores que se encuentran contablemente cerrados, las cuales se erogan en el ejercicio. Estas inversiones adicionales son las erogaciones realizadas por concepto de reparaciones de las viviendas o de los conjuntos habitacionales, cuando no -

han sido entregados a las autoridades correspondientes.

#### Administración de Crédito.

Es el 2.5 % que se cobra a cada trabajador, sobre el monto del crédito que se otorga, a fin de sufragar los gastos administrativos del otorgamiento, control y manejo del crédito.

#### Gastos de Operación del Personal.

Son todas las erogaciones que se realizan para liquidar los servicios prestados por el personal del Instituto.

#### Impuestos.

Son las erogaciones que se realizan por concepto de impuestos - que tiene la obligación de liquidar el Instituto, tales como el 1 %, el seguro social, infonavit, etc.

#### Adquisición de Materiales y Artículos de Operación.

Son las erogaciones que se efectúan para adquirir los materiales necesarios para realizar las actividades encomendadas al Instituto, - tales como papelería, artículos de dibujo, gasolina y lubricantes, etc.

#### Reparación y Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles.

Son las erogaciones que se efectúan para que los activos fijos y las instalaciones estén en condiciones adecuadas para ser utilizados.

#### Depreciaciones y Amortizaciones.

Son las efectaciones que se hacen a los resultados a fin de eg

tar en condiciones de reponer los bienes adquiridos.

#### Amortización de Gastos de Obra.

Es el castigo a los resultados por las erogaciones efectuadas - en obras que no se han llevado a cabo.

#### Costo de Seguros en Créditos Concedidos.

Es la aplicación correspondiente a cada ejercicio para asegurar cada uno de los créditos otorgados durante cada ejercicio.

#### Quebrantos Diversos.

Son erogaciones por concepto de vigilancia, mantenimiento y limpieza de los conjuntos habitacionales que se han terminado, pero que no se han entregado al Municipio, además se registran conceptos tales como aplicaciones a resultados de ejercicios anteriores, erogaciones de carácter fortuito, pérdida en venta de activo fijo, etc.

Todos los conceptos antes mencionados se presentan en el estado de resultados, sin embargo, su presentación no es del todo adecuada, ya que no permite saber si se obtiene utilidad en las operaciones principales del Instituto, como es el otorgamiento de créditos para financiar la adquisición de viviendas. Por otro lado, no todas estas partidas son erogaciones o ingresos reales, como son el interés del 4 %, intereses durante la etapa de construcción, administración de crédito, dirección y supervisión de obra, intereses devengados, los cuales no representan entradas de recursos, sino que únicamente son los ingresos que de acuerdo a la Ley le corresponde calcular en cada ejercicio y en cada crédito otorgado.

El Principio de Consistencia se ha visto afectado, puesto que las erogaciones realizadas por concepto de dirección técnica y supervisión de obra eran consideradas como un gasto y que para poder recuperar estas erogaciones se le cargaba a cada crédito otorgado en el ejercicio, el 1.5 % en base al monto de crédito concedido. Pero a partir del programa de obra de 1977 y hasta la fecha, estos costos de dirección y supervisión de obra se integran al costo de obra, en lugar de afectar a los gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a los Principios de Realización, Período Contable, Valor Histórico e Importancia Relativa se aplican adecuadamente a excepción de los comentarios hechos en páginas anteriores y que le afectan a los resultados obtenidos.

### 2.3. Estado de Variaciones al Patrimonio.

Es un documento que presenta las modificaciones que ha sufrido el patrimonio del Instituto durante el ejercicio y como resultado de las operaciones que realiza.

En el estado de variaciones al patrimonio correspondiente a los ejercicios de 1980 y 1979, se refleja por una parte el patrimonio con que cuenta el Instituto y por otra, el resultado obtenido en las operaciones que se realizan. El patrimonio que se presenta no es el que originalmente se había comprometido a aportar el Gobierno Federal, por lo que esta situación debe de presentarse claramente en el balance general y en este documento a fin de cumplir adecuadamente con el Principio de Revelación-

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

114

BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980 Y 1979  
( MILES DE PESOS )

<u>ACTIVO</u>	<u>1 9 8 0</u>	<u>1 9 7 9</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>1 9 8 0</u>	<u>1 9 7 9</u>
<u>CORTO PLAZO</u>			<u>PASIVO</u>		
<u>EFFECTIVO Y VALORES</u>			<u>CORTO PLAZO</u>		
EXISTENCIA EN CASH Y BANCOS	\$ 3 023	\$ 1 893	ACREDECIMIENTOS DIVERSOS	\$ 1 592 652	\$ 1 704 042
INVERSIONES EN VALORES	1 078 205	1 562 420	FONDOS DE GARANTIA	493 050	509 042
INVERSIONES EN VALORES EN GARANTIA DE RESERVAS	146 787	108 266	PROVISION PARA GASTOS DE TITULACION	1 060 636	667 344
	-----	-----		-----	-----
	\$ 1 228 015	\$ 1 672 489		\$ 3 136 288	\$ 2 881 808
	-----	-----		-----	-----
<u>CUENTAS POR COBRAR</u>			<u>LARGO PLAZO</u>		
CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA INFONAVIT	\$ 39 600 387	\$ 24 320 334	FONDO DE AHORRO DE LOS TRABAJADORES	\$ 62 983 160	\$ 47 451 160
CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA DE TERCEROS	5 258 226	3 495 963		-----	-----
CREDITOS PARA LA CONSTRUCCION, REPARACION, AMPLIACION Y PAGO DE PASIVOS	2 910 592	1 979 178	<u>RESERVAS</u>		
CREDITOS DIVERSOS	672 594	329 801	RESERVA PARA DEVOLUCION DEL FONDO DE AHORRO DE LOS TRABAJADORES	\$ 1 301 874	\$ 1 083 943
PROVISION PARA INTERESES DEVENGADOS NO COBRADOS	( 1 000 000 )	( 724 000 )	RESERVA DE AUTOASEGURO	146 787	108 266
	-----	-----		-----	-----
	\$ 47 441 799	\$ 29 401 276		\$ 1 448 661	\$ 1 192 209
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	856 086	2 328 594	<u>CREDITOS DIFERIDOS</u>		
DEUDORES DIVERSOS	248 868	394 522	UTILIDADES POR REALIZAR	\$ 90 922	\$ - 0 -
	-----	-----	INTERESES COBRADOS POR DEVENGAR	181 409	55 102
	\$ 48 546 753	\$ 32 124 392		-----	-----
	-----	-----		\$ 272 331	55 102
<u>INVENTARIOS</u>				-----	-----
RESERVA TERRITORIAL	\$ 3 839 204	\$ 2 060 103	SUMA EL PASIVO	\$ 67 840 440	\$ 51 580 339
OBRA EN PROCESO	11 741 323	7 784 317		-----	-----
OBRA TERMINADA	6 475 667	9 442 084	<u>PATRIMONIO</u>		
	-----	-----	PATRIMONIO	\$ 210 000	\$ 210 000
	\$ 22 056 194	\$ 19 286 504	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1 731 515	985 782
	-----	-----		-----	-----
	\$ 71 830 962	\$ 53 083 385	INGRESOS	\$ 3 674 902	\$ 2 056 221
	-----	-----	GASTOS	( 1 156 732 )	( 1 310 418 )
<u>FIJO</u>			RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 2 488 170	\$ 745 733
MUEBLES E INMUEBLES ( NETO )	\$ 364 085	\$ 357 280		-----	-----
CARGOS DIFERIDOS ( NETO )	65 078	71 189	SUMA EL PATRIMONIO	\$ 4 419 685	\$ 1 931 515
	-----	-----		-----	-----
	\$ 429 163	\$ 428 469	SUMA EL PASIVO Y EL PATRIMONIO	\$ 72 260 125	\$ 53 511 854
	-----	-----		-----	-----
SUMA EL ACTIVO	\$ 72 260 125	\$ 53 511 854		-----	-----
	-----	-----		-----	-----
			<u>CUENTAS DE ORDEN</u>		
			ACORDACIONES PENDIENTES DE EXAMEN DEL GOBIERNO FEDERAL	\$ 1 800 000	\$ 1 800 000
			EXCEDENTE PRESUPUESTAL POR RECUPERAR	151 390	406 087
			TERMINOS COMPROMETIDOS	9 000	9 000
			CASH CONTRATADA NO EJERCIDA	6 284 904	2 517 947

## ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS

DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980 Y 1979

( EN MILES DE PESOS )

	1	9	8	0	1	9	7	9
INTERES DEL 4 % SOBRE CREDITOS CONCEDIDOS ( MENOS \$ 276 000 Y \$ 215 600 POR INTERES EN DEVENGADOS NO COBRADOS	\$	1	312	710	\$	829	391	
INTERES DE PRUETA LA CONSTRUCCION			641	583		242	996	
ADMINISTRACION DE CREDITO			<u>542</u>	<u>948</u>		<u>266</u>	<u>540</u>	\$ 1 338 927
DEBES :								
COSTO DE SERVICIOS EN CREDITOS CONCEDIDOS				<u>154</u>	<u>787</u>		<u>40</u>	<u>040</u>
UTILIDAD EN EL FINANCIAMIENTO DE CREDITOS				\$ 2 342	454		\$ 1 298	887
RESULTADO EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS	\$	726	997		\$	70	499	
DIRECCION TECNICA Y SUPERVISION DE OBRA		-	0	-		96	531	\$ 167 030
DEBES :								
A ORCIZACION DE GASTOS DE OBRA	\$	13	552		\$	-	0	-
CONTRIBUTOS REVERSOS			<u>110</u>	<u>734</u>		<u>92</u>	<u>650</u>	\$ 92 650
UTILIDAD EN EL FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCION				\$ 602	711		\$ 74	380
UTILIDAD EN EL FINANCIAMIENTO DE CREDITOS Y A LA CONSTRUCCION				\$ 2 945	165		\$ 1 373	267
DEBES :								
INTERES SOBRE LAS INVERSIONES EN VALORES	\$	443	308		\$	222	749	
DEBES POR RECURSOS			230	283		155	939	
DEBES INTERESADOS			158	537		487	137	
DEBES DEBIDOS			<u>123</u>	<u>486</u>		<u>21</u>	<u>478</u>	\$ 337 303
DEBES :								
GASTOS DE OPERACION DEL PERSONAL	\$	650	800		\$	582	807	
GASTOS DE OPERACION DEL INSTITUTO			223	873		163	230	
FUERZAS			224	582		149	884	
ADQUISICION DE MATERIALES Y SERVICIOS DE OFICINA			39	162		34	546	
REPARACION Y CONSERVACION DE BENEFICIOS E INMUEBLES			31	656		21	838	
REPARACIONES Y APOYOS			46	307		51	532	
FRANCO A REPARACION DE INVESTIGACION			<u>2</u>	<u>149</u>		<u>-</u>	<u>0</u>	\$ 1 005 837
UTILIDAD DE OPERACION				\$ 1 230	609		\$ 1 251	733
DEBES EN OPERACION				\$ 2 468	170		\$ 1 251	733
DEBES EN OPERACION DE INVESTIGACION A SERVICIOS DE INVESTIGACION SUPLENTE				<u>-</u>	<u>0</u>		<u>169</u>	<u>000</u>
UTILIDAD EN EL EJERCICIO				\$ 2 468	170		\$ 2 468	170

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADO DE MOVIMIENTOS EN EL PATRIMONIO COMPARATIVO  
POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS DEL 1o. DE ENERO AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1980 Y 1979  
( MILES DE PESOS )

	<u>1 9 8 0</u>	<u>1 9 7 9</u>
<u>PATRIMONIO</u>		
SALDO INICIAL IGUAL AL FINAL	\$ 200 000	\$ 200 000
 <u>RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</u>		
SALDO INICIAL	985 782	325 897
TRASPASO DEL RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR	745 733	659 885
	\$ 1 731 515	\$ 985 782
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>	2 488 170	745 733
PATRIMONIO TOTAL	\$ 4 419 685	\$ 1 931 515

Suficiente. A continuación se presenta la forma en que debe presentarse el patrimonio.

<u>PATRIMONIO</u>	<u>MILLONES DE PESOS</u>
PATRIMONIO TOTAL	3 2 000
MENOS:	
PATRIMONIO PENDIENTE DE EXHIBIR	1 800
	<hr/>
PATRIMONIO PAGADO	3 200 =====

Por lo que respecta al resultado de las operaciones realizadas durante el ejercicio, tampoco muestran adecuadamente las utilidades o pérdidas obtenidas, pues no se presenta la afectación que se hace a los resultados de ejercicios anteriores, por lo que no se cumple con el Principio de Revelación Suficiente.

#### 2.4. Presupuesto de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia.

Es un documento en el que se plasman las estimaciones sobre los gastos, que por concepto de administración, operación y vigilancia es necesario realizar a fin de estar en condiciones de desarrollar las actividades necesarias para la obtención de sus objetivos plasmados en la Ley; no es propiamente un estado financiero, pero es un instrumento de toma de decisiones que permite predeterminar el monto de los recursos que se requieren para desarrollar sus actividades de cada ejercicio, aún cuando no considera el grado de cumplimiento de dichas actividades. Su formulación no es del todo adecuada, puesto que se realiza en base a cifras correspondientes al mes de octubre del ejercicio inmediato anterior al que se elige

born el presupuesto y además no se considera el impacto que representa el incremento a los sueldos de los empleados.

En cuanto a su control, únicamente se asientan diferencias entre las cifras presupuestadas y las erogaciones realizadas, sin considerar el cumplimiento de las actividades por las cuales se determinan las cifras. Asimismo, no se mencionan las causas de las variaciones que se presentar.

Se pretende que este presupuesto tenga una orientación programática, pero en su formulación no se toman en cuenta aspectos presupuestarios que sirvan realmente para elaborar un verdadero presupuesto por programas, pues los datos que se toman de base son las cifras del presupuesto del ejercicio anterior, sin relacionarlas con las actividades específicas que han de realizarse, además no se tienen los controles adecuados para determinar la eficiencia en las operaciones, por lo que no se puede precisar con exactitud las causas de las desviaciones presupuestarias.

Hasta 1980, la estructura programática del presupuesto atendía más que nada a las funciones de cada área del Instituto, las cuales se dividen en:

10. Dirección General.
20. Jurídico.
30. Finanzas.
40. Vigilancia.
50. Sistemas.
60. Coordinación General de Delegaciones.

## 7o. Area Técnica.

Para el ejercicio de 1981 ya se tiene una presentación que va más de acuerdo con el espíritu del presupuesto por programas, pues en él se presentan cinco programas básicos, que son:

### Programa I.

Administración de las aportaciones al Fondo Nacional de la Vi-vienda.

### Programa II.

Operación del Sistema de crédito.

### Programa III.

Operación y financiamiento del programa de construcción.

### Programa IV.

Administración interna del Instituto.

### Programa V.

Comisión de Vigilancia.

En cada uno de estos programas ya se definen los subprogramas, las funciones y actividades a realizar, así como el monto de recursos destinados a cada uno de ellos. Sin embargo, aún no se cuenta con los controles adecuados que permitan evaluar las actividades realizadas en relación a los gastos presupuestados y a los efectuados.

La Ley del Instituto enuncia que para realizar sus actividades dispondrá anualmente del 1.5 % del total de los recursos de cada ejercicio, por lo que se cumple con el Principio de Revelación Suficiente, ya que esta situación es presentada a través de una cuenta de orden denominada " Excedente Presupuestal por Recuperar ", en la que se refleja el excoso de los gastos de administración, operación y vigilancia, en relación a los recursos totales de cada ejercicio. Para el ejercicio de 1980 se presenta un saldo de 151 697 millones de pesos de excedente presupuestal por recuperar.

## 2.5. Conclusiones.

Los estados financieros del Infonavit, como elementos de toma - de decisiones, no cumplen cabalmente con esta característica, ya que careen de elementos que son necesarios considerar para valorar las actividades desarrolladas. En su formulación y presentación también se observan aspectos que teniendo gran relevancia, no son reflejados, pues como ya se mencione, los estados financieros no observan adecuadamente los lineamientos establecidos por algunos de los Principios de Contabilidad.

Los estados financieros pierden su característica de utilidad - que deben tener, puesto que el desfase existente entre el cierre del periodo contable y la formulación, presentación y análisis le hacen perder la veracidad financiera que se requiere para la toma de decisiones.

Es necesario adicionar diversos tipos de informes, como pueden ser el estado de origen y aplicación de recursos y el estado de costo de

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y  
VIGILANCIA PARA LOS PERIODOS COMPRENDIDOS DEL  
1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1981 Y 1980  
( MILES DE PESOS )

	<u>1 9 8 1</u>	<u>1 9 8 0</u>
PROGRAMA I		
ADMINISTRACION DE LAS APORTACIONES AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES	\$ 280 750	\$ 119 781
PROGRAMA II		
OPERACION DEL SISTEMA DE CREDITO	358 671	266 884
PROGRAMA III		
COORDINACION Y FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS DE CONSTRUCCION	553 528	375 810
PROGRAMA IV		
ADMINISTRACION INTERNA DEL INSTITUTO	1 070 934	777 140
PROGRAMA V		
COMISION DE VIGILANCIA	16 403	12 415
<b>T O T A L</b>	\$ 2 280 286	\$ 1 552 030

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

EXCEDENTE PRESUPUESTAL POR RECUPERAR AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1980  
( MILES DE PESOS )

<u>PERIODO</u> <u>PRESUPUESTAL</u>	<u>RECURSOS</u> <u>TOTALES</u>	<u>GASTOS DE</u> <u>A. C. V.</u>	<u>%</u>	<u>1.5 % DE</u> <u>RECURSOS</u> <u>TOTALES</u>	<u>EXCEDENTE</u> <u>POR</u> <u>RECUPERAR</u>
1972	\$ 1 335 839	\$ 29 854	2.20	\$ 20 038	\$ 9 816
1973	4 773 991	162 114	3.40	71 610	90 504
1974	8 944 725	234 654	2.64	134 171	100 483
1975	14 363 206	327 274	2.28	215 448	111 826
1976	20 390 256	449 041	2.19	305 854	143 187
MENOS :					
RECUPERACION DE CARGAS FINANCIERAS DE PROGRAMAS DE 1973 A 1976			1977	3 119 648	
			1978	24 052	
			1979	<u>23 019</u>	\$ 166 719
					\$ 289 097
1977	28 780 649	531 393	1.85	431 584	99 809
1978	39 482 670	724 333	1.83	592 240	132 093
1979	53 511 854	687 765	1.29	802 677	( 114 912 )
1980	72 260 125	829 205	1.15	1 083 902	( 254 697 )
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980					<u>\$ 151 390</u>

producción de viviendas, etc.

### 3.- LAS FINANZAS DEL INFONAVIT.

A fin de proporcionar un marco adecuado para analizar las actividades que realiza el Infonavit para la obtención de sus objetivos, se presentan en esta sección los aspectos relacionados con sus finanzas, a fin de evaluar si la obtención, inversión y aplicación de los recursos se realiza en forma adecuada y de acuerdo a los objetivos y lineamientos establecidos en su Ley.

#### 3.1. Plan anual de Labores y Financiamientos.

Con el objeto de dar cumplimiento a los Artículos 10 fracción I y 16 fracción IV de la Ley, el Director General debe de proporcionar -- anualmente los planes de labores y de financiamientos que han de regir -- las operaciones del Instituto durante cada ejercicio. El plan anual de -- labores y financiamientos, es un documento preparado por la administra -- ción del Instituto, en el cual se describen las actividades que han de -- realizarse en cada ejercicio y la manera de obtener y aplicar los recur -- sos requeridos para cumplir sus objetivos.

#### Plan Anual de Labores.

A continuación se mencionan los aspectos de mayor importancia -- que contienen los planes de labores, desde el ejercicio de 1973 hasta el -- de 1980.

1973.

1. Diseño o implementación del sistema computarizado para el -  
manejo y control de la cuenta individual.
2. Crear un sistema de calificación para la asignación indivi-  
dual de créditos.

1974.

1. Estudio de la organización interna del Instituto.
2. Actualización bimestral de las cuentas individuales de los-  
trabajadores.
3. Sistema para vigilar y hacer cumplir en forma sistemática y  
constante la Ley Organica y los Reglamentos del Instituto.
4. Investigación de prototipos de vivienda.
5. Integración del catálogo de proveedores.
6. Proceso de desconcentración del sistema implantado para el-  
control de aportaciones patronales a cada región.
7. Procedimiento para el control presupuestal.

1975.

1. Mejorar la estructura interna del Instituto.
2. Mejorar los procedimientos y establecer manuales de opera-  
ción.
3. Capacitar al personal.
4. Formulación y pleno desarrollo del banco de datos para la -  
cuenta individual.
5. Sistema de recuperación de créditos.
6. Dinamizar la asignación de viviendas.

7. Regularización de la titulación de viviendas.
8. Integrar el catálogo nacional de prototipos de viviendas.

1976.

1. Proceso de desconcentración de la cuenta individual.
2. Desconcentración contable de pagos.
3. Reglamento de imposición de multas a los infractores de la Ley del Instituto.
4. Identificación de organismos públicos y otras entidades, a fin de pedir fundamentadamente su regularización.
5. Emisión periódica de estados de cuenta de los trabajadores.
6. Desconcentración del programa de devolución de depósitos.
7. La recuperación de créditos estará en la fase de su completa normalización.
8. En 1976, el ritmo de la titulación se acelerará a fin de escriturar cerca de 20 mil viviendas.

1977.

1. La organización interna del Instituto seguirá siendo objeto de ajustes, a fin de adecuarlo al volumen y evolución de los programas.
2. Implantación del sistema de información regional, el cual casi está implementado en su totalidad y su integración total para este año.
3. Terminar de elaborar los manuales de procedimientos de cada unidad administrativa.
4. En 1977 se habrá de seguir consolidando el Sistema de Admi-

nistración de la Cuenta Individual ( S. A. C. I ).

5. En virtud de que por razones operativas y de costos, se han provocado modificaciones al proyecto original de expedir eg- tados de cuenta a todos los trabajadores inscritos, tendrá- prioridad dar información sobre sus fondos de ahorro a los- trabajadores que expresamente lo soliciten.
6. El sistema contable será objeto de ajustes técnicos, se rea- lizarán los traspasos a las delegaciones de las operacio- nes celebradas con anterioridad al 10. de enero de 1975 que estaban registrados en oficinas centrales a fin de descon- centrar la contabilidad; se exceptúan las inversiones de terrenos y obra que ya habían sido descentralizados.
7. Se hará más efectivo el control presupuestal, con el propó- sito de que se siga ajustando el ejercicio presupuestal men- sual al presupuesto aprobado por la Asamblea General.
8. En 1977 se terminará el proyecto de que cada trabajador ins- crito, entregue al Instituto una tarjeta de información, - con el objeto de medir la necesidad y la demanda de vivien- da entre los derechohabientes.
9. Seguirá siendo objeto de preocupación, el avanzar lo más po- sible en la recuperación de los créditos ejercidos.
10. Acolerar la titulación de vivienda.
11. Supervisar con más rigidez a los constructores de las obras que se realizan.

1978.

1. Consolidar la desconcentración administrativa y mejorar los

sistemas de programación, ejecución, control y supervisión de las delegaciones.

2. Acelerar la integración de la cuenta individual de los trabajadores, así como la recuperación de los créditos.
3. Los manuales de organización y de procedimientos, serán objeto de revisión y actualización, para que se adecúen a las reformas introducidas a la estructura administrativa del Instituto.
4. Se establecerán las prácticas de auditoría permanente sobre el control de obra por sistema de pronósticos, a efecto de llevar a cabo auditorías contables y administrativas.
5. Se continuará con los trabajos de desconcentración de la contabilidad, en lo que se refiere a las operaciones celebradas con anterioridad al 1.º de enero de 1975 que quedaron registradas en oficinas centrales, a excepción de las inversiones en obra y terrenos, las cuales ya fueron descentralizadas anteriormente.
6. Perfeccionar el control del ejercicio presupuestal.
7. Durante 1978 se avanzará sustancialmente en los procesos previos a la integración de la cuenta individual.
8. Se planea que para el primer semestre de 1979 se tenga registrada la totalidad de los créditos otorgados y se estará operando el sistema que permita la recuperación de los mis-mos.

1979.

1. Se dará atención especial a los sistemas de control de la la -

- cuenta individual, de la recuperación de los créditos y la de información general del Instituto.
2. Se le dará atención a la titulación de vivienda.
  3. Se revisarán y actualizarán los reglamentos, manuales y procedimientos, a fin de descentralizar las funciones.
  4. Implantación del sistema de administración de aclaraciones, cobranza y cartera vencida.
  5. Se terminará la revisión de los finiquitos de obra de programas 1973 a 1978. Abatir el rezago sobre la liquidación final de frentes de programas anteriores, incluyendo los de 1977.
  6. En junio de 1979, se tiene prevista la conclusión del diagnóstico y la puesta en marcha del subsistema computarizado para el control del activo fijo.
  7. A partir de enero de 1979, se contará con información validada y actualizada sobre las aportaciones recibidas desde el inicio de 1977 a la fecha.
  8. A partir de enero de 1979, el nuevo sistema de control de aportaciones basado en la presentación de una sola declaración anual, detallando las aportaciones por cada trabajador, entrará en función.
  9. Por lo que se refiere a la validación y control de la información de las aportaciones de 1972 a 1976, a fines de 1980, se tendrá controlada la información sobre el 50 % de las cuentas individuales.
  10. Los créditos línea I, se aniquilarán dentro de los 30 días siguientes a que se cuente con precio de venta y su entrega -

al derechohabiente será 30 días después de que sea habita-  
ble.

11. En la supervisión de obra se ejercerá un control sobre los proyectos ejecutivos, para garantizar la realización de las obras con los elementos de proyectos suficientes y vigilar- que las empresas cumplan satisfactoriamente con los térmi-  
nos de la obra contratada.

1980.

1. Se formularán y en su caso se pondrán en marcha proyectos - de reformas a los reglamentos, manuales, instructivos, con-  
tratos, sistemas, procedimientos y demás disposiciones admi-  
nistrativas, así como los ajustes presupuestarios que resul-  
ten de los gastos de administración, operación y vigilancia.
2. Se llevará a efecto una mayor desconcentración en las acti-  
vidades y una más amplia responsabilidad de las delegacio-  
nes regionales en la ejecución de los programas, principal-  
mente en las actividades de tesorería, contraloría, siste-  
mas y aportaciones.
3. Se dará prioridad a los programas de informática y sistemas aplicados a la integración de la cuenta individual y al con-  
trol de crédito, con el objeto de que a la brevedad posible los trabajadores puedan contar con el estado de cuenta de -  
su fondo de ahorro.
4. Se presentará el informe del estado que guarda la revisión- y actualización de los sistemas de recuperación de los créd-  
itos otorgados y los términos en que se incorporará. esta-

información en el estado de cuenta del fondo de ahorro.

5. Se adecuará y mejorará el sistema integral de información, a fin de que los órganos colegiados cuenten con los elementos indispensables para conocer con mayor oportunidad la marcha del Instituto.
6. Con el objeto de lograr una mayor desconcentración de las actividades de captación, procesamiento y validación de la información, se instalarán, durante el primer semestre, dos centros de cómputo regionales.
7. Se concluirá el programa piloto para evaluar y en su caso poner en marcha el programa de conciliación de información y cobranza de aportaciones y créditos.
8. Se espera para el mes de junio implantar el sistema para la detección y control de evasiones, para tal efecto se continuará y pondrá en práctica un programa de cruzamiento de datos con la Secretaría de Hacienda y con el Instituto Mexicano del Seguro Social.
9. Se mecanizará el sistema de flujo de fondos que permitirá conocer, en forma detallada, el movimiento mensual de efectivo en cada una de las delegaciones regionales.
10. Se continuarán las gestiones para que se lleve a cabo la aportación de 1 800 millones de pesos que por concepto de patrimonio adeuda el Gobierno Federal.
11. Durante 1980 se continuará utilizando y controlando el presupuesto departamental por partida, en forma paralela a la definición e iniciación de las etapas indispensables para establecer el control presupuestal por programas y de los -

instrumentos de control del ejercicio correspondiente.

12. Se terminará con la regularización de la información sobre las aportaciones del período 1972 - 1976.
13. Se estará al corriente en los registros sobre aportaciones tomadas de las declaraciones anuales de 1977 y 1978 que obran en poder del Instituto.
14. Se integrará un solo sistema de recaudación para los registros de pagos realizados por las empresas, que actualmente se encuentran dispersos en varios archivos, consecuencia de los diversos sistemas de registro que han sido aplicados.
15. Dos meses después de la fecha en que se instalen los sistemas regionales de cómputo en las delegaciones regionales, se iniciará la desconcentración de los procesos de validación de la información sobre aportaciones.
16. En lo referente a la entrega de depósitos, se tiene la finalidad de terminar y presentar al Consejo, los estudios que permitan el establecimiento de criterios y la definición de los procedimientos administrativos necesarios para que se cumpla cabalmente con esta obligación legal.
17. Estará terminada la revisión de los procedimientos que hagan más expeditos los trámites para el otorgamiento de créditos.
18. Se dará atención prioritaria al sistema integral de crédito.
19. Se presentará al Consejo, las medidas para consolidar la recuperación de créditos y disminuir al máximo el lapso entre el ejercicio del crédito y el inicio de la amortización.
20. En el próximo año se logrará cumplir con las metas de anig-

- nar la vivienda en un plazo no mayor de 30 días después de que se cuente con precio de venta.
21. Se vigilará que las viviendas que se financien, sean entregadas a los beneficiarios en un plazo no mayor de 30 días después de que se registren como habitables.
  22. Se vigilará que la vivienda este ocupada a más tardar 30 días después de que haya sido entregada.
  23. Se fijarán los precios de venta de las viviendas, cuando el avance de obra sea del 70 %.
  24. Se contará con el estudio para descentralizar a las delegaciones, las labores de vigilancia y verificación del cumplimiento de los pagos de aportaciones y recuperación de créditos, a partir del segundo trimestre de este año.
  25. Se iniciarán las acciones correspondientes para abatir el rezago acumulado de titulación al 31 de diciembre de 1978.

#### Plan Anual de Financiamientos.

El plan anual de financiamientos, es el documento en el cual se plasman los recursos que se dispondrán en un ejercicio para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas, la adquisición de vivienda de terceros y el pago de pasivos. Este documento se formula tomando en cuenta las políticas, recomendaciones y criterios de asignación de recursos aprobados por los órganos colegiados del Instituto. A continuación se presenta el Plan de Financiamientos para 1980.

Recursos disponibles.

Con el fin de calcular la capacidad financiera del Infonavit, -

se efectuó una estimación, partiendo de lo siguiente:

- 1o. Las aportaciones del 5 % serán de 15 168 millones de pesos.
- 2o. La recuperación de los créditos se estimó en 1 972 millones de pesos.
- 3o. Por multas y recargos se obtendrán 182 millones de pesos.

Estos tres conceptos representan 17 322 millones de pesos, que se estima recibirá el Instituto durante 1980.

Por otro lado y de acuerdo al programa de pagos de la Secretaría de Hacienda, se estima que el Instituto recibirá 19 489 millones de pesos, de acuerdo a lo siguiente:

2 320 millones de pesos correspondientes a la recaudación de 1979.

324 millones de pesos que quedan pendientes para 1981.

Distribución de los recursos de inversión.

En base a los recursos disponibles, se calculó que se dispondrá para la inversión, la cantidad de 17 648 millones de pesos, los cuales se distribuirán de la siguiente manera:

14 724 millones de pesos para el financiamiento de promociones-

de vivienda.

2 400 millones de pesos para financiar créditos de líneas II a V.

95 millones de pesos para programas especiales.

50 millones de pesos para programas de investigación.

376 millones de pesos para el programa de control de financiamiento a la construcción de vivienda.

Promoción de vivienda.

Se prevé que al término de 1980, estarán en proceso 36 111 viviendas del programa 1980 para asegurar la secuencia de los programas de vivienda. Por lo que respecta a los programas anteriores a 1980, se iniciarán 12 939 viviendas, se terminarán 29 813 y estarán en proceso 7 304. De igual forma, se prevé asignar 68 376 viviendas, entregar 57 809 y titular 34 925 viviendas.

Adquisición de terrenos y urbanización.

Como consecuencia de la asignación de crédito línea 1, se tendrán que utilizar aproximadamente 800 hectáreas en gréña, con valor aproximado de mil millones de pesos, para lo cual se pretende hacer uso de una parte de la reserva territorial disponible, haciéndose necesario adquirir y urbanizar el resto de los predios que se requieren en las promociones de vivienda en terrenos propiedad de terceros, a fin de que la inversión prevista para línea I del programa 1980 mantenga el nivel de reserva que requiere el Infonavit.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PROYECTO DE RECAUDACIONES DE LA S.H.C.P. PARA 1980 Y 1981  
POR APORTACIONES, RECUPERACIONES DE CREDITO NETAS, INTERESES  
SOBRE CREDITOS, MULTAS Y RECARGOS  
( MILLONES DE PESOS )

		<u>ENE/FEB</u>	<u>MAR/ABR</u>	<u>MAY/JUN</u>	<u>JUL/AGO</u>	<u>SEP/OCT</u>	<u>NOV/DIC</u>	<u>TOTAL</u>
<u>CONVENIOS DE</u>	1980	\$ 68	\$ 66	\$ 68	\$ 66	\$ 66	\$ 66	\$ 560
<u>PAGO ESTERPORADO</u>	1981	-	-	-	-	-	-	-
<u>APORTACIONES</u>	1980	2 348	2 420	2 492	2 564	2 636	2 708	19 168
	1981	3 337	3 679	3 915	4 147	4 271	4 472	23 371
<u>RECUPERACIONES DE</u>								
<u>CREDITOS :</u>								
<u>ABONO A CAPITAL</u>	1980	86	90	93	97	100	104	570
	1981	114	125	131	141	144	151	806
<u>INTERESES</u>	1980	213	220	229	237	247	256	1 302
	1981	281	305	324	343	359	372	1 979
<u>SUMA</u>	1980	299	310	322	334	347	360	1 972
	1981	395	430	455	484	499	522	2 785
<u>MULTAS Y</u>	1980	28	29	30	31	32	33	183
<u>RECARGOS</u>	1981	40	42	42	46	42	32	230
<u>T O T A L</u>	1980	3 243	3 285	3 292	3 295	3 381	3 468	17 722
	1981	3 822	4 151	4 422	4 679	4 822	5 026	26 912

## NOTA:

Para 1980, la tasa de incremento del salario mínimo es del 17.7 %. La relación del salario medio al salario mínimo es del 12.35 %. La tasa de incremento del salario medio es del 12.35 %. La tasa de incremento del número de trabajadores es del 5 %. Con lo anterior, la tasa de incremento de aportaciones es del 19 %, respecto a 1979.

Para 1981, la tasa de incremento del salario mínimo es del 21 %. La relación del salario medio al salario mínimo es de 1.6 %. La tasa de incremento del número de trabajadores es del 7 %. Con lo anterior, la tasa de incremento de aportaciones es del 33.2 %, respecto a 1980.

Para 1980, se considera adicionalmente una partida de 70 millones de pesos por convenios de pagos anticipados y por otros recursos que se espera obtener por aportaciones de grupos de trabajadores a quienes se les ha llamado al invit.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTIMACION DE LAS ENTREGAS DE LA S. H. C. P. POR  
RECAUDACIONES DEL 5 %, RECUPERACION DE CREDITOS,  
MULTAS Y RECARGOS DURANTE 1980 Y 1981  
( MILLONES DE PESOS )

	AFORTACIONES		RECUPERACION DE CREDITOS		MULTAS Y RECARGOS		PAGOS EXTRAORDINARIOS		RECAUDACION TOTAL	
	1980	1981	1980	1981	1980	1981	1980	1981	1980	1981
<u>ENTREGA PENDIENTE DE LA</u>										
<u>S. H. C. P. AL 31 DE DICIEMBRE:</u>										
<u>DE 1979 Y 1980</u>	\$ 2 065	\$ 720	\$ 832	\$ 81	\$ 23	\$ 16	\$ -	\$ -	\$ 2 320	\$ 317
<u>DE :</u>										
<u>RECAUDACION ESTIMADA</u>										
<u>DE 1980 Y 1981</u>										
ENERO - FEBRERO	2 147	2 387	273	395	26	40	68	-	2 514	3 522
MARZO - ABRIL	2 420	3 679	310	430	29	42	66	-	2 825	4 151
MAYO - JUNIO	2 492	3 915	322	455	30	52	68	-	2 912	4 422
JULIO - AGOSTO	2 564	4 147	334	484	31	48	66	-	2 995	4 679
SEPTIEMBRE - OCTUBRE	2 636	4 271	347	499	32	52	66	-	3 081	4 822
NOVIEMBRE - DICIEMBRE	2 708	4 472	360	522	32	52	66	-	3 166	5 046
	\$ 14 967	\$ 23 871	\$ 1 946	\$ 2 785	\$ 180	\$ 286	\$ 400	\$ -	\$ 17 493	\$ 26 942
<u>TOTAL</u>										
	\$ 17 032	\$ 24 591	\$ 2 178	\$ 2 866	\$ 203	\$ 302	\$ 400	\$ -	\$ 19 813	\$ 27 759
<u>DE :</u>										
<u>ENTREGA PENDIENTE DE LA</u>										
<u>S. H. C. P. AL 31 DE DICIEMBRE:</u>										
<u>DE 1979 Y 1981</u>	\$ 242	\$ 348	\$ 13	\$ 44	\$ 16	\$ 14	\$ 33	\$ -	\$ 324	\$ 400
<u>TOTAL DE ENTREGAS ESTIMADAS</u>										
	\$ 16 790	\$ 24 249	\$ 2 135	\$ 2 822	\$ 187	\$ 273	\$ 367	\$ -	\$ 19 489	\$ 27 359

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PLAN DE FINANCIAMIENTOS PARA

1981 Y 1980

SALIDAS DE EFECTIVO

( MILLONES DE PESOS )

	<u>1 9 8 1</u>	<u>1 9 8 0</u>
a) FINANCIAMIENTOS DE LINEA I	\$ 22 032	\$ 14 724
b) FINANCIAMIENTO DE OTRAS LINEAS	3 445	2 400
c) PROGRAMAS ESPECIALES	100	98
d) INVESTIGACION	50	50
e) CONTROL DE FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA	553	376
	<hr/>	<hr/>
T O T A L	\$ 26 180	\$ 17 648
	*****	*****

Estas cifras corresponden al estimado de salidas de caja durante 1981 y 1980, con motivo de las inversiones señaladas en los rubros correspondientes.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PLAN DE FINANCIAMIENTOS PARA 1981 Y 1980

	NUMERO DE CREDITOS EJECUCIDOS		VALOR DE LOS CREDITOS (MILLONES DE PESOS)	
	<u>1981</u>	<u>1980</u>	<u>1981</u>	<u>1980</u>
VIVIENDAS TERMINADAS PENDIENTES DE EJECUCION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980 Y 1979	17 630	33 685	\$ 7 052	\$ 11 790
VIVIENDAS TERMINADAS EN 1981 Y 1980	33 278	24 124	13 311	8 443
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	50 908	57 809	\$ 20 363	\$ 20 233
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
ADQUISICION DE TERCEROS	5 395	4 499	\$ 2 430	\$ 1 566
CONSTRUCCION EN TERRENO PROPIO	2 237	2 226	857	660
MEJORAMIENTO Y ASILIACION	781	708	262	183
PAGO DE PASIVOS	329	364	147	126
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	8 742	7 797	\$ 3 696	\$ 2 535
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
TOTAL	59 650	65 606	\$ 24 059	\$ 22 768
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

HECHOS DE RESULTADOS DE 1972 A 1981

	ACUMULADO AL		DURANTE		ACUMULADO AL	
	31 DE DICIEMBRE DE	1980	1980	1981	31 DE DICIEMBRE DE	1981
	1979	1980	1980	1981	1980	1981
<b>I. FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCION</b> ( NÚMERO DE VIVIENDAS )						
CONTRATADAS	224 368	271 549	53 251	54 019	277 649	325 568
INICIADAS	217 419	266 647	60 230	47 446	277 649	314 093
CON FUNDOS DE VENTA	136 389	230 341	49 880	45 174	236 275	275 515
ASIGNADAS	166 838	217 563	68 376	54 967	235 214	272 530
TERMINADAS	193 241	230 341	40 993	42 189	234 234	272 530
HABITABLES	174 344	213 928	44 417	53 711	218 761	267 639
ENTREGADAS	159 556	212 711	57 309	50 908	217 365	263 619
OCUPADAS	150 138	208 839	58 634	50 556	214 772	259 445
PITULADAS	74 422	102 203	34 925	60 000	158 947	162 203
<b>II. OTRAS LINEAS DE CREDITO</b> ( NÚMERO DE CREDITOS )						
ASIGNADOS	31 420	32 300	7 797	8 742	39 017	41 042
EJERCIDOS	22 210	30 680	7 797	8 731	30 013	39 411

### Créditos II a V.

En el plan de financiamientos para 1980, se prevé que el otorgamiento de créditos II a V sea alrededor de 7 800 créditos con un monto de 4 499 millones de pesos para vivienda de terceros, 2 226 millones de pesos a construcción en terreno propio, 708 millones de pesos para ampliación, reparación y mejoramiento y 364 millones de pesos para el pago de pasivos, estos últimos no excederán el 5 % de los recursos destinados a el total de las otras líneas de crédito.

#### Distribución por niveles de ingreso.

El 50 % de los recursos se aplicará al cajón de 1.0 a 1.25 veces el salario mínimo, el 35 % a el cajón de 1.25 a 2.0 veces el salario mínimo y el 15 % a el cajón de 2 a 3 veces el salario mínimo.

### 3.2 Fuentes de Ingreso.

Para poder determinar las fuentes de ingreso del Infonavit, es necesario diferenciar los conceptos de ingreso y entrada, estas acepciones, en el diccionario de la lengua española tienen los siguientes significados:

Entrada: ingreso, caudal que entra en una caja.

Ingreso: caudal que uno recibe y que es de cargo en las cuentas.

Como se observa, ambas palabras significan lo mismo y son equivalentes, sin embargo, en términos contables tienen un significado dife-

rente. Entrada representa el movimiento de valores tangibles que aumen- -  
 tan los recursos ya existentes, bien sea en efectivo, documentos o mercan-  
 cías. En cambio el ingreso significa un aumento al patrimonio por ganan- -  
 cia o producto, aún cuando no haya sido recibido únicamente en efectivo, -  
 sino también en crédito. En base a estos conceptos, las fuentes de ingre- -  
 so del Infonavit son los siguientes:

Las empresas aportantes.

De acuerdo a la Ley del Instituto, todos los patrones tienen la  
 obligación de aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el 5 % sobre los -  
 salarios ordinarios de sus trabajadores, este porcentaje no es en sí un  
 ingreso propiamente, pero es con estos recursos con los que se financian-  
 los créditos.

En caso de que los patrones no efectúen oportunamente dichas -  
 aportaciones, nace entonces una obligación fiscal, representada por los -  
 recargos causados por no efectuar oportunamente sus pagos.

Banco de México.

El Banco de México, es otra de las fuentes de ingreso, ya que -  
 la Ley del Infonavit estipula que los recursos que maneja el Instituto, -  
 deberán mantenerse invertidos en valores gubernamentales de inmediata rea-  
 lización en dicha institución, por lo que los intereses que se obtienen -  
 representan un ingreso para el Instituto.

Acreditados.

Otra de las fuentes de ingreso, la representa los trabajadores-

beneficiados con créditos, ya que también de acuerdo a la Ley, quienes tengan créditos se obligan a pagar además del capital que se les prestó, los intereses que durante la vigencia del crédito se devenguen a razón del 4 % anual sobre saldos insolutos. Por otro lado, existe una carga financiera originada por el financiamiento en la construcción de viviendas, que también se le carga al trabajador y al igual que los intereses del 4 %, representa un ingreso para el Instituto.

Los patrones, el Banco de México y los acreditados, son las fuentes directas de ingreso para el Instituto, es decir que ellos son quienes originan los recursos que representan un ingreso. Por otro lado, la Secretaría de Hacienda es también una fuente directa, ya que paga intereses derivados de las recaudaciones que realiza y las cuales no han sido entregadas oportunamente al Instituto, lo cual representa una limitante para poder financiar un mayor número de créditos.

### 3.3. Flujo de Efectivo.

Para llevar a cabo las operaciones que se anuncian en el plan de financiamientos de cada año, también se elabora anualmente un flujo de efectivo, con el objeto de controlar los recursos que se destinan al financiamiento de viviendas.

Los Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios de 1980 y 1981, se elaboraron en base a las siguientes consideraciones:

a) Existencia inicial.

Es el pronóstico del efectivo al 31 de diciembre de 1979 y 1980 tomando como base el saldo al 30 de septiembre para 1979 y al 30 de noviembre para 1980, proyectándose la tendencia de ingresos y egresos del Instituto por los meses siguientes, hasta llegar al mes de diciembre.

b) Aportaciones.

Esta cifra corresponde al cálculo actuarial sobre la tendencia de los ingresos, que por concepto de aportaciones viene recuperando la Secretaría de Hacienda.

c) Recuperación de créditos.

Se calculan actuarialmente, sobre los ingresos que por este concepto ha venido recaudando la Secretaría de Hacienda.

d) Entrega de depósitos.

Es el resultado de la aplicación de recursos por entrega de depósitos, que correspondan a lo previsto por la Ley y tomando en cuenta las características de la población derechohabiente en lo que corresponde a cada causal de siniestralidad.

e) Inversiones propias.

Se integra por las adquisiciones de mobiliario, equipo, equipo de cómputo, vehículos y otros equipos.

d) Plan de financiamientos.

Se presupuestó de acuerdo a las erogaciones previstas para la liquidación de obra en proceso, la iniciación y terminación de obras del-

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PROMOSTICO DEL FLUJO DE EFECTIVO  
PARA 1981 Y 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	<u>1 9 8 1</u>	<u>1 9 8 0</u>
<u>DISPONIBLE AL INICIO</u>	\$ 253	\$ 435
<u>ENTRADAS DE EFECTIVO</u>		
AMORTACIONES	\$ 24 249	\$ 16 745
RECUPERACIONES DE CREDITOS	2 822	2 190
MULTAS Y RECARGOS	288	187
PAGOS EXTEMPORANEOS	-	367
PRODUCTOS FINANCIEROS	216	227
AUTOASEGURO	136	178
CAPTACION DE CAJA	240	144
CEPROFIS	<u>1 528</u>	<u>-</u>
	\$ 29 479	\$ 20 038
<u>SALIDAS DE EFECTIVO</u>		
GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y VIGILANCIA	\$ 1 727	\$ 1 176
DEVOLUCION DEL FONDO DE AHORRO	1 302	1 084
AUTOASEGURO	135	136
INVERSIONES PROPIAS	152	85
PAGO DE PASIVOS	<u>20</u>	<u>135</u>
	\$ 3 336	\$ 2 616
<u>PLAN DE FINANCIAMIENTOS</u>		
LINEA I	\$ 22 032	\$ 14 724
LINEAS II A V	3 445	2 400
PROGRAMAS DE EMERGENCIA	100	98
PROGRAMAS DE INVESTIGACION	50	50
CONTROL DEL FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCION	<u>553</u>	<u>376</u>
	\$ 26 180	\$ 17 648
<u>EXISTENCIA FINAL</u>	<u>\$ 216</u>	<u>\$ 209</u>

plan de financiamientos de 1980 y 1981, el financiamiento de créditos en las diferentes líneas de crédito, programas especiales, programas de investigación y gastos para el control del financiamiento a la construcción.

#### 3.4. Presupuesto de Ingresos y Egresos.

El presupuesto de ingresos y egresos es otro de los elementos que utiliza el Infonavit para llevar a cabo el control de sus operaciones. A través de él se determinan los conceptos por los que se obtienen los ingresos que generan la utilidad del Instituto, determinándose los gastos que han de realizarse para su obtención.

El presupuesto de ingresos se formula en base a criterios previamente establecidos, los cuales se enuncian a continuación.

##### a) Recargos a empresas en mora.

Es el resultado del cálculo actuarial, en base a la tendencia de los ingresos que por este concepto ha venido captando la Secretaría de Hacienda por cuenta del Instituto y tomando en cuenta el importe del programa de recuperación de aportaciones omitidas y cobranzas que se planea para 1980 y 1981.

##### b) Intereses sobre créditos concedidos.

Esta cifra se calculó aplicando el 4 % de interés a los probables saldos insolutos sobre créditos otorgados al 31 de diciembre de 1980 y 1981 y un porcentaje proporcional calculado también sobre el 4 % para los créditos que se otorgan en 1980 y 1981.

c) Productos financieros.

Es el importe que resulta de aplicar a los probables saldos — disponibles en el Banco de México la tasa del 9 % anual, así como un — 17.5 y 22.2 % promedio a la vista para 1980 y 1981 respectivamente, que — se obtienen con las inversiones en Certificados de Tesorería.

d) Intereses financieros a la construcción.

Teniendo como fundamento la carga financiera del 8 % anual so — bre el financiamiento a la construcción y de acuerdo al Artículo 44 de la Ley del Instituto así como en función del plazo real de financiamiento, — que es de seis meses, es como se calculan estos intereses.

e) Administración de crédito.

Al importe estimado de los créditos a otorgar durante 1980 y — 1981 se les aplicó el 2.5 % correspondiente a esta carga financiera.

f) Otros ingresos.

Corresponde básicamente a los intereses por la venta de locales comerciales, la venta de activo fijo, los intereses por concepto de préstamos al personal para adquirir vehículos, la venta de terrenos, etc.

g) Gastos de administración, operación y vigilancia.

Se determinan en base a la consulta directa en todas las unidades organizacionales que integran el Instituto y atendiendo a la proyección estadística de sus gastos operativos. Se toman en cuenta los incrementos a los sueldos del ejercicio anterior, así como los efectos de la inflación en la Economía Nacional. De acuerdo a lo mencionado por el Con

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS PARA  
LOS EJERCICIOS DE 1981 Y 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	<u>1 9 8 1</u>	<u>1 9 8 0</u>
<u>INGRESOS</u>		
RECARGOS A EMPRESAS EN MORA	\$ 286	\$ 182
INTERESES SOBRE CREDITOS CONCEDIDOS	2 577	1 835
PRODUCTOS FINANCIEROS	220	269
INTERESES POR FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCION	814	820
ADMINISTRACION DE CREDITO	-	564
OTROS INGRESOS	294	265
	\$ 4 191	\$ 3 935
	-----	-----
<u>EGRESOS</u>		
GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y VIGILANCIA	\$ 1 203 <sup>+</sup>	\$ 1 237 <sup>++</sup>
AUTOASEGURO	135	136
	\$ 1 338	\$ 1 373
INGRESO NETO AL PATRIMONIO	\$ 2 853	\$ 2 562

+ Incluye 77 millones de pesos por concepto de depreciaciones y amortizaciones.

++ Incluye 60 millones de pesos por concepto de depreciaciones y amortizaciones.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

CALCULO DE LOS RECURSOS TOTALES PARA 1981 Y 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	<u>1 9 8 1</u>	<u>1 9 8 0</u>
BALANCE INICIAL	\$ 72 882	\$ 53 571
MAS :		
APORTACIONES	24 156	15 168
RECARGOS	299	182
INGRESOS POR AUTORIZACION DE PAGOS EXTEMPORANEOS	-	400
PRODUCTOS FINANCIEROS	220	269
INTERESES SOBRE CREDITOS	2 577	1 835
ADMINISTRACION DE CREDITO	-	564
INTERESES SOBRE FINANCIAMIENTO	814	820
OTROS INGRESOS	294	265
	<u>\$ 28 360</u>	<u>\$ 19 503</u>
MENOS :		
GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y VIGILANCIA	1 203	1 236
DEVOLUCION DEL FONDO DE AHORRO	1 302	1 084
40 % DEL FONDO DE AHORRO PARA CREDITOS OTORGADOS	657	-
AUTOASEGURO	135	136
	<u>\$ 3 297</u>	<u>\$ 2 456</u>
BALANCE FINAL	<u>\$ 97 945</u>	<u>\$ 70 618</u>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

PRESUPUESTO DE INVERSIONES PROPIAS PARA 1981 Y 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	<u>1 9 8 1</u>	<u>1 9 8 0</u>
MONIMARIO Y EQUIPO DE OFICINA	\$ 11.0	\$ 8.0
VEHICULOS	18.0	3.8
ADAPTACIONES E INSTALACIONES EN INMUEBLES	16.0	2.6
OTROS EQUIPOS	24.0	10.6
MICROCOMPUTADORAS Y TERMINALES	7.0	-
EQUIPO PARA DEVOLUCION DEL FONDO DE AHORRO	25.0	-
EQUIPO DE COMPUTACION	114.0	60.0
	<hr/>	<hr/>
T O T A L	\$ 215.0 *****	\$ 85.0 *****

sejo de Administración, no se incluye ninguna previsión respecto al efecto que sobre los gastos de administración, operación y vigilancia, pudiera tener la revisión del contrato colectivo de trabajo que se realiza cada año.

A través de la carga financiera relativa al 2.5% sobre los créditos a otorgar en cada año, se recuperan así los gastos de administración de los créditos.

Las depreciaciones y amortizaciones de cada ejercicio, se calculan aplicando los porcentajes que la Ley del Impuesto sobre la Renta estipula para los diversos tipos de activos y en base a los saldos probables de cada uno de dichos activos al 31 de diciembre de cada año.

#### h) Autoaseguro.

Esta partida se calcula en base de datos actuariales sobre siniestralidad esperada en lo que se refiere al fallecimiento o incapacidad total o permanente de la población acreditada, tomando básicamente la distribución por edades de dicha población.

### 3.5. Financiamiento a la construcción de conjuntos habitacionales.

Para dar cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 3 de la Ley del Infonavit, se iniciaron las actividades correspondientes con el objeto de financiar programas de construcción de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, dichas acciones se desarrollan mediante tres tipos de financiamiento, que son:

Financiamiento de reserva territorial.

Financiamiento de promoción directa de vivienda.

Financiamiento de promoción externa de vivienda.

Financiamiento de reserva territorial.

El financiamiento de reserva territorial permite contar en cualquier momento que se requiera con el terreno adecuado para financiar la construcción de conjuntos habitacionales. Consta de tres etapas, que son: diagnóstico, proceso de adquisición y tierra adquirida.

Diagnóstico.

Con el fin de establecer la localización óptima de las unidades habitacionales, tomando en cuenta los intereses y preferencias de los derechohabientes, así como los de la localidad en su conjunto, es necesario realizar diagnósticos sobre las posibles áreas que han de adquirirse, en base a los niveles urbanos, zonal y predial.

El diagnóstico urbano implica que la decisión de adquirir o no un predio propuesto se efectúe considerando indicadores básicos como son los usos preponderantes del suelo, los establecimientos urbanos, los servicios públicos, el crecimiento histórico de la ciudad, el programa de obras en el lugar, las densidades de población, el valor comercial de la tierra, el problema habitacional local y la situación general del mercado de bienes raíces.

El diagnóstico zonal se realiza en base del diagnóstico urbano, el cual proporciona información que sustenta la factibilidad de proyectos de vivienda unifamiliar, multifamiliar, de rehabilitación urbana o de

aprovechamiento de los terrenos baldíos urbanizados. Se eligen los predios tomando en cuenta los criterios siguientes:

- a) Preferencia de la población trabajadora ( costumbres, gustos y tradiciones ).
- b) Libre tendencia de crecimiento del espacio urbano.
- c) Apoyo a programas gubernamentales.
- d) Cercanía con los centros comunales y fuentes de trabajo.

El diagnóstico predial considera los aspectos siguientes:

- a) Que las zonas tengan tamaño suficiente para permitir desarrollos urbanos que hagan económica y financieramente factible la dotación de infraestructura y establecimientos urbanos.
- b) Que la zona no presente una pendiente mayor del 80 %, salvo que se trate de proyectos multifamiliares.
- c) Que los accidentes topográficos no impidan el aprovechamiento menor del 50 %.
- d) Que la cercanía con terrenos ejidales, federales o municipales permita futuras ampliaciones.
- e) Que sea posible técnicamente, la dotación de servicios públicos.

A estos estudios técnicos, se suman los financieros y jurídicos, en virtud de que la reserva tiene una participación importante en el costo total de la vivienda, ya que su precio está sujeto a severo control, -

pues el tipo de vivienda que se financie debe ser acorde con la capacidad de pago del trabajador acreditado, por lo que debe de observarse el criterio financiero estipulado por la Asamblea General, de que el valor de los terrenos urbanizados no exceda del 35 % del importe total de los créditos.

#### Proceso de adquisición.

La adquisición de la tierra se inicia y concluye en la delegación regional, teniendo las etapas siguientes:

- a) Se consignan en el banco de datos de oferta de terrenos de cada delegación, todas las ofertas recibidas.
- b) En la delegación se llevan a cabo los análisis de factibilidad económica, de localización y de seguridad jurídica, captándose la opinión de las autoridades locales y la de las Comisiones Consultivas Regionales.
- c) Oficinas centrales revisa esas etapas y el Comité Interno de Adquisición de Inmuebles examina los terrenos propuestos en base a los objetivos de los planes, la existencia de programas en desarrollo o por realizarse y los precios promedio de la región.
- d) Si el Comité rinde un dictamen favorable, la propuesta del inmueble se turna a la Dirección General, quien la presenta al Consejo de Administración para su conocimiento y aprobación en su caso.
- e) Al aprobar el Consejo la adquisición, se turna a la delegación regional para que se formalice la operación.

### Tierra adquirida.

La integración y reposición de la reserva territorial debe de ser congruente con la magnitud de los programas habitacionales, por lo que se instrumentó una política inmobiliaria, con objetivos a corto, mediano y largo plazo, para que los recursos se manejen adecuadamente y que otras entidades públicas, con actividades semejantes, contribuyan a que los terrenos sean utilizados para mayor beneficio de la comunidad, protegiendo así a los terrenos contra las especulaciones con bienes raíces.

Las consideraciones financieras para adquirir predios, son el conocimiento del mercado inmobiliario y las tasas financieras vigentes, en su distribución se toman en cuenta el déficit de vivienda, la demanda territorial, los índices de precios en las localidades y el crecimiento poblacional.

Para mejorar el control de los usos del suelo y el estado de la reserva territorial, se han diseñado sistemas contables y administrativos que permitan el conocimiento de las adquisiciones y las utilidades.

Los terrenos se han venido adquiriendo por medio del fideicomiso traslativo de dominio, tanto por el trato fiscal con que goza, como porque es un instrumento muy flexible.

### Financiamiento de promoción directa de vivienda.

Cuando nació el Infonavit, la oferta de vivienda a bajo precio no era suficiente ni de la calidad que exigía el enfoque habitacional del Instituto, por lo que se hizo preciso iniciar el programa de financiamiento de habitaciones, en tanto reaccionaba el mercado y generara promoción

nes de vivienda. Los objetivos del programa eran facilitar a los trabajadores una vivienda digna que forme el marco espacial de la superación familiar, promover la construcción de viviendas adecuadas a las características del demandante, propiciar la creación de nuevos modos de vida y coadyuvar al más racional y social desarrollo económico.

La contratación se ha hecho dando prioridad a empresas locales, aún cuando implique retrasos en la ejecución de las obras, ya que se requiere promover la construcción y capacitación regional, pues en numerosas localidades nunca antes se habían llevado a cabo acciones de vivienda popular o bien se habían encargado a empresas capitalinas.

La adjudicación de los contratos de obra se hizo en forma colegiada y a través de un comité de carácter multidisciplinario, que evalúa las propuestas más idóneas, conforme a los padrones nacionales de contratistas. El Consejo de Administración implantó una metodología que establece un sistema de selección por méritos y antecedentes, que rompe con el sistema de concursos, esta metodología comprende los siguientes aspectos fundamentales:

- a) Registro de la constructora.
- b) Clasificación y evaluación de la constructora.
- c) Concurso de méritos y antecedentes.
- d) Contratación y evaluación de las obras realizadas para efectos de retroalimentación.

Con base a estos datos se hacen los trámites con las constructo

ras seleccionadas para la iniciación de los trabajos mediante la forma de contratos de financiamiento a la construcción. Dichos contratos pueden ser a precio alzado o sobre precios unitarios, siendo este último el que se utiliza, estableciendo montos máximos de la obra:

La supervisión del Infonavit está presente en el desarrollo de los proyectos para verificar la correcta aplicación de los mismos y para apoyar al diseñador en cuanto a la definición de procedimientos constructivos y especificaciones en base a la experiencia adquirida, participa en la elaboración de los presupuestos, en la generación de cuantificaciones de obra y en la fijación de precios unitarios.

Durante el proceso de la obra se verifica la calidad de la misma a través de muestreos estadísticos, a fin de asegurar que la constructora responsable de la obra se ajuste a las normas que lo fueron proporcionadas.

La recepción de la obra se hace vivienda por vivienda, ajustándose las entregas al avance de obra. Para esta recepción existe una tabla de tolerancias, la que establece las calidades mínimas de las viviendas que se están revisando, a fin de rechazar aquella vivienda que no cumpla con las tolerancias mínimas señaladas. Las deficiencias que se detectan deben ser corregidas por la constructora en plazos perentorios.

Para asegurar que un proyecto de inversión en viviendas se efectúe dentro de los plazos previstos, se han afinado los controles para manejar la información más confiable sobre los costos unitarios disponi-

bles en cada región. El control de costos permite saber los costos de cada conjunto habitacional, a fin de fijar los precios de venta adecuados a las capacidades de pago de los trabajadores.

#### Financiamiento a la promoción externa de vivienda.

Paralelamente a la promoción directa, se fomentó la generación de vivienda a través del financiamiento de promociones externas de origen gubernamental, sindical o empresarial, en los cuales la construcción de viviendas la realizan promotores externos con financiamiento del Instituto y para que sean adquiridas por los trabajadores.

La política general para financiar proyectos de esta naturaleza ha sido que se apeguen a los lineamientos técnicos y financieros que observan las promociones directas, a fin de que las viviendas generadas por las dos vías tengan características similares en cuanto a costos, áreas útiles, localización de servicios y concepción urbanística. La participación de los promotores externos es necesaria para que la acción del Infonavit se limite a su carácter de organismo financiero y coordinador de programas de construcción de viviendas, para que el mercado inmobiliario pueda tomar a su cargo la generación masiva de viviendas que requiere nuestra población.

El promotor es responsable de las eventuales deficiencias de las obras, así como del mantenimiento del conjunto habitacional durante el plazo de venta de las viviendas, de esta manera las promociones externas aumentarán su participación, dada la acción del Infonavit, la cual es definida mediante el uso de diversos instrumentos de planeación a corto y

mediano plazo.

Todo proyecto es presentado por la delegación al Comité Interno que al efecto se formó para que su secretaria técnica lo presente al pl<sup>e</sup>no de dicho Comité una vez que se tiene la opinión de la Comisión Consultiva Regional. En caso de que el dictamen sea favorable, la Dirección General lo presenta para su aprobación al Consejo de Administración y posteriormente se remite a la delegación para que se formalice, en su caso el financiamiento.

### 3.6. Financiamiento de créditos.

Conforme al objetivo del Infonavit de ser un mecanismo financiero que abatiera el déficit habitacional acumulado y considerando la magnitud de la demanda de habitación no satisfecha, se resolvió que la mayor parte de los recursos destinados al financiamiento se canalizara hacia la adquisición de viviendas, dejando una porción mínima de recursos para los créditos II a V, ya que la generación de vivienda demandada estimula la oferta y con ello la ampliación del inventario de vivienda. Para asegurar que el servicio financiero de los créditos sea lo más barato posible se señalan las siguientes condiciones:

a) Los créditos devengarán un interés anual del 4 % sobre saldos inscritos, el cual es mucho menor al costo de financiamiento de otras fuentes financieras.

b) El plazo de amortización varía de 10 a 20 años, este último tipo especialmente es para los créditos para adquirir y construir habitaciones.

c) No es preciso pagar ningún enganche.

d) Durante el plazo de amortización, el primer pago será del 40 % sobre las aportaciones que se le han acumulado hasta la fecha en que se le otorgó el crédito. De igual forma se aplicarán dichos porcentajes a las aportaciones patronales subsiguientes.

e) Los abonos no podrán exceder del 14 % sobre el salario mínimo del acreditado o del 18 % para sueldos mayores al mínimo.

f) Los patronos descontarán del salario del trabajador las cantidades para amortizar el crédito y las enterarán al Instituto al efectuar las aportaciones correspondientes a los acreditados.

g) Los créditos otorgados por el Instituto, están cubiertos por un seguro a cargo del mismo Instituto; para que en los casos de incapacidad total o permanente o muerte del trabajador se libere a él o a sus beneficiarios de ese adeudo.

h) Los créditos que concede el Instituto se asignarán tomando en cuenta el nivel de ingresos de los trabajadores, dando preferencia a los de más bajos salarios, grado de necesidad de las viviendas, número de aportaciones realizadas, número de dependientes económicos que vivan en el mismo domicilio, salario o ingreso conyugal si es que hay acuerdo por los interesados, características y precio de venta de la habitación disponible, número de dormitorios de la vivienda que habitan y cercanía del centro de trabajo con la vivienda que desean que se les financie.

Con el objeto de no congelar los recursos reservados al ejercicio de los créditos asignados, el Consejo de Administración mantiene el criterio de cancelar los créditos cuando el trabajador seleccionado no inicia el trámite correspondiente para ejercerlo dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que le fué asignado.

El procedimiento de recuperación consiste en descontar del salario del trabajador, durante la vigencia del crédito, un porcentaje que siempre será el mismo ( 14 % del salario si no es superior a 1.25 veces el salario mínimo y 18 % si es mayor ).

La fijación de estos porcentajes esta muy por debajo de los límites legales, por lo que el descuento que se haga a los trabajadores -- siempre será adecuado a los ingresos que perciba, cualesquiera que sean las variaciones que sufra su salario durante la vigencia del crédito. Por otro lado, el trabajador cuyos ingresos aumenten durante la vigencia del crédito, destinará un porcentaje siempre igual de su salario a la amortización del crédito, con lo cual se reduce el plazo de la amortización en la medida en que se incrementa su salario.

El financiamiento de créditos tiene las siguientes características:

- a) Se garantiza una fuente importante de recursos, tanto por las aportaciones como con las recuperaciones de créditos.
- b) No se requieren ajustes monetarios para contrarrestar el efecto-

de la inflación.

c) Con la certidumbre de los ingresos futuros, se puede planificar una política de inversión en reserva territorial, construcción de viviendas y financiamiento de créditos que satisfaga la demanda futura.

d) Los planes anuales de inversión pueden jerarquizar la demanda de vivienda, favoreciendo a los trabajadores de bajos ingresos.

e) En virtud de que la recaudación de aportaciones y recuperaciones de créditos tienen carácter de fiscales, la cobranza es lo más segura posible.

f) El sistema es financieramente independiente, por lo que no requiere de recursos ajenos al Instituto.

g) En virtud de que las aportaciones no devengan intereses para los trabajadores, las inversiones no solo son lo menos costosas, sino que se independizan de las fluctuaciones de las tasas de interés, las cuales tienden a aumentar por efecto de la inflación.

h) Por la contribución financiera automática de las recuperaciones de crédito y por la revolvencia de los fondos, se pueden financiar a largo plazo un mayor número de créditos.

i) La recuperación de los créditos en porcentaje fijo de los salarios, permite ampliar el valor del crédito mediante prolongaciones del

plazo de amortización, sin afectar el presupuesto del trabajador acreditado.

### 3.7. La repercusión del I. V. A. en el Infonavit.

En el año de 1980, se puso en vigor la Ley del Impuesto al Valor Agregado, abrogándose diversas leyes impositivas. Con esta Ley quedan obligados al pago del impuesto, las personas físicas y morales que en territorio nacional realicen los actos o actividades siguientes:

- a) Enajenación de bienes.
- b) Prestación de servicios.
- c) Otorgar el uso o goce temporal de bienes
- d) Importación de mercancías o servicios.

El contribuyente trasladará este impuesto en forma expresa y por separado a las personas que adquieran bienes, los usen o gocen temporalmente o reciban los servicios.

El Artículo 3 de esta Ley estipula que cualquier organismo, ya sea federal, estatal o municipal, empresas descentralizadas o instituciones de beneficencia deben de aceptar la traslación del impuesto, aunque conforme a otras leyes o decretos no causen impuestos federales o estatales o estén exentos de ellos. Por lo anterior, el Instituto tiene que pagar este impuesto y absorberlo, puesto que no puede efectuar el acreditamiento, en virtud de que no repercute el I. V. A. a los beneficiarios de los créditos, ya que de acuerdo al Artículo 14 de esta Ley, el Infonavit-

es una institución que presta servicios y de acuerdo al artículo 15 esta exento del impuesto por ser una institución pública de seguridad social.

Las disposiciones contenidas en esta Ley afectan al Instituto, ya que la gran mayoría de los insumos están gravados por este impuesto, lo cual origina que se distraigan recursos, los cuales pudieran ser destinados al financiamiento de créditos.

El mayor impacto que tiene el Instituto con este impuesto, se observa en las erogaciones por financiamiento a la construcción, ya que los contratos de obra causan este impuesto. En el caso de contratos a precio alzado, el impuesto se causa en base al importe total del contrato, mientras que en los contratos por administración, únicamente se trasladará el impuesto por los honorarios por servicios profesionales y los materiales que se compran a nombre del Instituto.

El I. V. A. tiene impacto en la capacidad de financiamiento que se les otorga a los trabajadores, pues el costo de las viviendas construidas, ya sea en promoción directa o en promoción externa, se ve incrementado, originando así que el precio de las viviendas también se eleve, aún cuando el impuesto no sea expresamente separado en el crédito.

Por lo que se refiere al financiamiento de créditos líneas II a V, también repercute desfavorablemente al trabajador, pues se incrementa el costo de los materiales necesarios para la construcción de las viviendas, reduciendo así las cantidades de material que se pueden adquirir en base al presupuesto aprobado para el financiamiento que otorga el Infonavit.

El Instituto efectua el registro contable del I. V. A. de la manera siguiente:

- a) Por compras de activo fijo y por gastos de administración, el I. V. A. que le sea trasladado se registra por separado en una cuenta específica y desglosado por cada uno de estos conceptos.
- b) Por operaciones inherentes a las obras que financia el Instituto, el I. V. A. es cargado directamente en el costo de obra.

### 3.8. Conclusiones:

El Infonavit, para cumplir con sus objetivos tiene la necesidad de realizar presupuestos de financiamiento, en los cuales se plasman los recursos que se obtendrán y la aplicación que se les ha de dar. Estos presupuestos consideran también las actividades que han de realizarse para la obtención de sus objetivos.

Las actividades que se pretenden realizar en cada ejercicio no se cumplen, sino dos o tres ejercicios después y en algunos casos hasta la fecha no han sido cumplidos. Como ejemplo de los primeros se pueden mencionar entre otros, los siguientes:

- a) Regularización en la titulación de vivienda.
- b) Investigación de prototipos de vivienda.
- c) Integración del catálogo de proveedores.
- d) Procedimiento de control presupuestal.

- e) Sistema de recuperación de créditos.
- f) Manuales de procedimientos.
- g) Ajustes a la estructura contable.
- h) Actualización del registro de créditos.
- i) Implantación del sistema de administración de aclaraciones, cobranza y cartera vencida.
- j) Aceleración del sistema de asignación de créditos.
- k) Supervisión adecuada de las obras.

En lo que se refiere a los segundos podemos mencionar los siguientes:

- a) Control de la cuenta individual.
- b) Desconcentración de aportaciones a cada región.
- c) Regularización de la titulación de vivienda.
- d) Desconcentración de pagos.
- e) Emisión de estados de cuenta a los trabajadores.
- f) Desconcentración de actividades hacia las delegaciones regionales.
- g) Asignación de viviendas en plazo no mayor de 30 días después de que sean habitables.

En los planes de financiamiento, siempre se considera una hipótesis baja para calcular el monto de las aportaciones que han de recibirse, las cuales resultan inferiores a los montos recaudados por la Secretaría de Hacienda, lo cual limita el financiamiento de los créditos, ya que en el transcurso del ejercicio no se realizan los ajustes correspondientes.

La promoción de vivienda es lenta en cuanto a su aprobación y ejecución, ya que la contratación de las obras se realiza durante los meses de junio a agosto, lo cual origina lo siguiente:

a) Desfase en el inicio y terminación de los programas de vivienda.

b) Incremento en el costo de la obra por los aumentos en los precios de los insumos requeridos de un ejercicio a otro, por lo que se tienen que incrementar los precios de venta de las viviendas.

El Infonavit no tiene problemas de liquidez, ya que en cualquier momento cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus pasivos a corto plazo, en virtud de que sus recursos aumentan al mismo ritmo en que se incrementan los salarios y además por los intereses que generan a su vez dichos recursos, lo que origina que los presupuestos de inversión, al no contemplar estos aspectos, resulten inferiores de acuerdo a la capacidad financiera que realmente tiene el Instituto.

El Infonavit, no cumple cabalmente con ser un organismo financiero de vivienda, ya que él mismo, en forma directa, ejecuta diversas obras. Por otro lado, las viviendas que financia son físicamente reducidas y en ocasiones la calidad de la construcción deja mucho que desear, lo cual es motivado por la necesidad de poner al alcance de los trabajadores de salario mínimo, las viviendas que no construyen.

En cuanto al sistema de crédito, este permite adquirir a los trabajadores, las viviendas con muchas facilidades.

La recuperación de los créditos se realiza por medio de los patrones y de la Secretaría de Hacienda, lo que origina que muchos de los trabajadores evadan los pagos al cambiar de trabajo.

En lo que respecta al I. V. A., este impuesto tiene una repercusión desfavorable por los siguientes aspectos.

a) En la vivienda construida por el Infonavit, el costo de las mismas se incrementa, reflejándose este aumento en el precio de las viviendas, por lo que los trabajadores de menores ingresos tienen mayores dificultades para poder adquirir una vivienda de este tipo.

b) En los créditos para reparación, ampliación o mejoramiento, también se refleja este impuesto, pues eleva el costo de los materiales lo cual incrementa el presupuesto de obra, por lo que la vivienda no puede terminarse en su totalidad.

c) Limita la inversión en créditos, pues se distraen recursos para el pago de este impuesto, el cual se repercute en las estimaciones por obra ejecutada, en los gastos de administración, operación y vigilancia, así como en las inversiones de activo fijo.

SEGUNDA PARTE.

CAPITULO IV.

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.

## 1. DEFINICION Y DETERMINACION DEL PROBLEMA.

En nuestro país actualmente se presentan diversos problemas económico - sociales, como son la carencia de empleos, la explosión demográfica, la inflación, el proceso de urbanización, la falta de viviendas, - etc. De entre estos problemas, la carencia de vivienda se ve reflejada - notoriamente en nuestra población, ya que la mayor parte de ella tiene dificultades en cuanto a la propiedad y a las características de salubridad, higiene y bienestar de sus viviendas.

En el problema habitacional concurren diversos factores que impiden solucionarlo adecuadamente. De estos factores se pueden mencionar, entre otros, la falta de sistemas de financiamiento a bajo costo, el bajo nivel de ingresos de la población, la concentración de población en las - grandes ciudades, la explosión demográfica, etc.

Con el objeto de solucionar el problema habitacional de nuestro país, el Gobierno Federal, a través de modificaciones a nuestra Constitución y a la Ley Federal del Trabajo, creó un organismo denominado Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual tiene la responsabilidad de administrar los fondos que aportan los patrones a - nombre de sus trabajadores, ya que con dichas aportaciones se pretende - disminuir el problema habitacional de nuestro país.

Con la creación de este organismo, la gran mayoría de las empresas quedaron obligadas a efectuar aportaciones a favor de sus trabajadores, a razón del 5 % sobre los sueldos ordinarios que se pagan a los tra

bajadores.

Tomando en cuenta los aspectos anteriores, se me presentó la inquietud de saber, en lo posible, cual ha sido la actuación de este organismo para reducir el déficit habitacional de nuestro país, no solo cuantitativamente, sino también en la calidad de las viviendas. Por otro lado, creo que es de gran importancia el determinar si esa actuación es plasmada adecuadamente en la organización, actividades, políticas y procedimientos contables y financieros y por ende en sus estados financieros, ya que es innegable la estrecha relación que tienen los estados financieros con las actividades realizadas por este organismo, toda vez que en ellos se plasman las operaciones y resultados que se derivan de la administración del Fondo Nacional de la Vivienda.

## 2. FIJACION DE OBJETIVOS.

Los objetivos generales que se fijaron para analizar las actividades que realiza el Infonavit y su reflejo en estados financieros, son los siguientes:

- a) ¿ En qué medida han sido cumplidos los objetivos del Infonavit. ?
- b) ¿ La obtención de estos objetivos, es reflejada adecuadamente en los estados financieros del Infonavit. ?
- c) ¿ La formulación y presentación de los estados financieros se realiza de acuerdo a los Principios de Contabilidad General -

mente Aceptados. ?

- d) ¿ Qué característica tienen los resultados de operación de cada ejercicio. ?
- e) ¿ Es adecuada la forma en que se financian los créditos. ?
- f) ¿ En qué forma repercute el I. V. A. en los créditos que otorga el Infonavit y cuál es su aplicación en los mismos. ?

### 3. ELEMENTOS DE ANALISIS.

Para poder cumplir con los objetivos que se plantearon en la presente investigación, fué necesario recurrir a diversos elementos, tales como: Datos demográficos, como el Censo Nacional de Población de 1970 y estadísticas sobre la población de nuestro país. Elementos jurídicos, como la Iniciativa de la Ley del Instituto y la propia Ley. Elementos administrativos y operativos, como los Manuales de Organización y de Procedimientos y los Reglamentos internos. En cuanto a la contabilidad y a las finanzas, los elementos utilizados fueron los Manuales de Contabilidad, la Guía Contabilizadora, las Políticas y Procedimientos Contables, los Planes de Labores y Financiamientos, los Presupuestos de Ingresos y Egresos, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y lo correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

Con los elementos anteriores, así como con los conocimientos adquiridos en la Facultad de Contaduría y Administración y la práctica pro-

fesional que ha desarrollado, no permitieron evaluar las actividades realizadas por este organismo hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1980, las Políticas y Procedimientos Contables y su relación con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, así como los estados financieros correspondientes.

#### 4. FORMA EN QUE SE DESARROLLO LA INVESTIGACION.

La investigación se realizó de la manera siguiente:

a) Se investigó cual era la situación existente en nuestro país hasta antes de la creación del Infonavit, en lo que se refiere a aspectos demográficos, de inventario de viviendas, de fuentes de financiamiento, etc. con el objeto de determinar si fue conveniente o no la creación de este organismo.

b) Se investigaron y evidenciaron los aspectos jurídicos más sobresalientes de este organismo.

c) Se plasmaron los elementos administrativos del Instituto, con el objeto de opinar si es o no adecuada, para obtener los propósitos que persigue.

d) Se pusieron de manifiesto las Políticas y Procedimientos Contables, así como los estados financieros correspondientes al ejercicio de 1980, a fin de analizarlos a la luz de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

e) Se hace referencia sobre los aspectos financieros del Instituto, tanto en la obtención como en la aplicación de sus recursos, así como el impacto que tendrá el I. V. A. en las operaciones que se llevan a cabo.

f) Con los elementos anteriores y el análisis correspondiente, me permitieron llegar a las conclusiones sobre cada uno de los objetivos que se pretenden cumplir con la presente investigación, los cuales se presentan en el Capítulo V.

g) En base a los resultados que se obtuvieron y que fueron plasmados en el Capítulo V, me permitieron llegar a las conclusiones generales, sobre las que me permito hacer sugerencias, que posiblemente serán de alguna ayuda para el Instituto.

C A P I T U L O V .

RESULTADO DE LA INVESTIGACION.

## 1. EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL INFONAVIT.

Los objetivos principales del Infonavit, que son el de reducir el problema habitacional de nuestro país y el de proporcionar financiamiento barato y suficiente, no es posible determinarlos en forma adecuada, puesto que no se presenta información que permita evaluar las actividades de este organismo a nivel nacional. Por lo que se refiere a los objetivos internos y de cada ejercicio del Instituto, se puede asegurar que no se obtienen, ya que el número de viviendas que se pretende construir en un ejercicio, no se realiza cabalmente, por ejemplo, en el ejercicio de 1980 se presenta la situación siguiente:

<u>VIVIENDAS</u>	<u>PLAN</u>	<u>REAL</u>	<u>VARIACION</u>	<u>%</u>
AUTORIZADAS	47 291	53 793	6 502	14
INICIADAS	60 230	47 420	( 12 810 )	( 21 )
CON PRECIO DE VENTA	49 886	32 805	( 17 081 )	( 34 )
TERMINADAS	40 993	37 737	( 3 256 )	( 8 )
HABITABLES	44 417	39 997	( 4 420 )	( 10 )
OCUPADAS	58 634	46 445	( 12 189 )	( 21 )
TITULADAS	34 925	28 177	( 6 748 )	( 19 )

### CREDITOS EJERCIDOS

LINEA I	57 809	47 468	( 10 341 )	( 18 )
LINEAS II A V	7 797	8 337	740	9

Como se puede observar, los alcances reales son inferiores a las cifra presupuestadas.

Lo anterior se presenta año tras año, por lo cual se originan - resagos en la ejecución de los programas, por lo que actualmente se tiene una variación desfavorable en relación a los programas de financiamiento, tanto acumulados como los de cada ejercicio.

Por lo que se refiere a las características físicas de las vi - viendas financiadas por el Instituto, se observa que no existe homogeneidad ni la misma calidad de la construcción en las diferentes regiones del país.

## 2. LOS OBJETIVOS A TRAVÉS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros no reflejan los objetivos del Infonavit, ya que no revelan, en forma adecuada, las actividades realizadas por lo que únicamente se presentan cifras, con las cuales no es posible evaluar los objetivos logrados de acuerdo a las operaciones realizadas.

A continuación se hace referencia a cada uno de los objetivos - principales del Infonavit, en relación a los estados financieros.

### a) Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Los recursos captados por el Infonavit, son invertidos en forma adecuada y en base a lo señalado expresamente en su Ley, sin embargo, la aplicación de estos recursos no se realiza adecuadamente para el financiamiento, ya que las viviendas, generalmente, no cuentan con las características físicas satisfactorias para reducir el déficit habitacional en relación a la calidad de las mismas.

Este objetivo es reflejado en los estados financieros a través de diversas cuentas, pero no se formula un análisis detallado de los recursos obtenidos y de la aplicación que se les ha dado a fin de cumplir este objetivo.

- b) Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores, obtener crédito barato y suficiente para adquirir una vivienda.

Este objetivo no se refleja adecuadamente en los estados financieros, no obstante que se cuenta con dicho sistema, el cual se encuentra en operación. Por lo que debe de reflejarse en estados financieros el resultado obtenido con la operación del sistema de financiamiento, a fin de evaluar su eficiencia.

- c) Establecer y operar un sistema para coordinar y financiar programas de construcción de viviendas.

Este objetivo no se refleja en estados financieros, ya que únicamente se presenta el monto de los créditos otorgados, tanto en línea I como en líneas II a V, sin presentar el número de los créditos otorgados, ni la calidad de las construcciones. Asimismo, se presenta únicamente la inversión total que se tiene para la construcción de viviendas, el de los terrenos adquiridos y el de las viviendas terminadas, pero carece de información en lo que se refiere a los costos unitarios de producción de las viviendas, los metros de terreno que se tienen en reserva y el número de viviendas que se encuentran disponibles.

- d) El pago de depósitos que corresponda a los trabajadores, en los términos de la Ley.

Este objetivo se refleja parcialmente, ya que únicamente se muestra el monto de los depósitos que se han devuelto, pero sin especificar cada una de las causales de devolución.

### 3. LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD EN RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, no se aplican en forma adecuada, tanto en la formulación como en la presentación de los estados financieros, puesto que en las operaciones básicas del Instituto se presenta faltas a los Principios de Realización, Consistencia, Revelación Suficiente y Período Contable. Como ejemplos tenemos el registro de los créditos en vigor, la amortización de créditos y el costo de las viviendas, los cuales representan las operaciones fundamentales del Instituto y que al no observar los lineamientos de los Principios de Contabilidad, se puede inferir que, en términos generales, no se observan los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en las operaciones fundamentales que realiza el Infonavit.

### 4. EL RESULTADO DEL EJERCICIO.

El resultado que se obtiene en cada ejercicio, se puede dividir en dos diferentes fuentes fundamentales, una que la representan los ingresos reales y la otra que corresponde a los ingresos virtuales. En cuanto a los gastos, todos son reales.

Dentro de los ingresos que realmente se perciben, tenemos los siguientes:

Intereses cobrados sobre inversiones en valores.

Otros ingresos.

Ingresos por recargos.

En los ingresos virtuales se observan los siguientes:

Intereses del 4 % sobre créditos.

Intereses durante la etapa de construcción.

Intereses devengados.

Resultado en el financiamiento de vivienda.

Dirección técnica y supervisión de obra.

Como se observa en el estado de resultados, los ingresos reales son inferiores a los virtuales, es decir que la mayor parte de los recursos que se perciben en efectivo no se originan de las operaciones principales del Instituto. En cuanto a los ingresos virtuales, estos representan valores que se han devengado y como tal se registran en los resultados del período correspondiente, sin embargo, este tipo de ingresos se obtendrán en efectivo después de transcurridos varios ejercicios, por lo que la utilidad es generada básicamente por los ingresos virtuales que se devenguen en cada ejercicio. De igual forma, se observa que la utilidad del ejercicio es en su mayor parte generada por las operaciones de financiamiento de créditos.

Por otro lado, es conveniente que se obtenga un estado que refleje la utilidad o pérdida obtenida en los programas de construcción de viviendas, financiamiento de créditos y en el otorgamiento de los mismos, a fin de que se muestre, en forma más objetiva, la serie de operaciones que realiza el Infonavit y poder determinar si son o no adecuadas para la consecución de los objetivos para los que fué creado.

#### 5. EL FINANCIAMIENTO EN EL INFONAVIT.

El sistema financiero del Infonavit permite financiar la adquisición de vivienda a un bajo costo, pues el ritmo de sus ingresos se encuentra al mismo nivel que el de los sueldos, ya que las aportaciones que hacen los patrones a nombre de sus trabajadores, se realizan en base de un porcentaje fijo del 5 %, por lo que sus ingresos serán equiparables al 5 % de los sueldos que se paguen.

Con los ingresos captados, se puede financiar la construcción de viviendas, así como el pago de hipotecas, la reparación, ampliación y mejoramiento de viviendas, así como la adquisición de viviendas de terceros. Este financiamiento es recuperado por el Instituto por medio de la amortización de los créditos, la cual se realiza sobre una base fija del 18 % sobre los sueldos de los trabajadores acreditados.

Con estas fuentes básicas de ingreso, se impide que el Instituto tenga problemas de liquidez, ya que siempre obtendrá recursos para el financiamiento de créditos. Por otro lado, estas dos fuentes de ingreso generan a su vez otros recursos, los cuales al invertirlos en valores de

inmediata realización, proporcionan un interés del 9 % anual.

Como se puede observar, el costo que tiene el financiamiento para el trabajador es muy bajo, sin embargo, no toda la población acreditada en el Instituto, que requiere una vivienda, puede aspirar a adquirirla, pues los programas de construcción de vivienda se retrasan, tanto en la contratación como en la iniciación de las obras, lo cual origina que los costos se eleven y por lo tanto el precio de las viviendas también, por lo que se les dificulta a los trabajadores con salarios de entre 1 y 2 veces el salario mínimo, el poder obtener una vivienda financiada por el In fonavit.

Por lo que se refiere a los créditos líneas II a V los recursos que se destinan son menores, con lo cual la revolvencia de recursos se reduce, por lo que los trabajadores, para poder aspirar a un crédito de este tipo, deben de tener un sueldo que sea superior a 2.5 veces el mínimo.

#### 6. EL I.V.A. Y SU REPERCUSION EN EL FINANCIAMIENTO DEL FONONAVIT.

Al entrar en vigor esta Ley originó que los costos de construcción se elevaran, por lo que el Instituto aumentó el precio de venta de las viviendas que construye, a fin de mantener los mismos márgenes de utilidad.

En los créditos líneas II y IV, se observó también un incremento en los precios de los materiales, lo que originó que los presupuestos que ya se tenían, se vieran reducidos.

Por otro lado, el impacto del 10 % originó que se distrajerán - recursos destinados al financiamiento para cubrir el importe de dicho impuesto proveniente de las inversiones en activo fijo y de los gastos de administración, operación y vigilancia, puesto que el Instituto, como sujeto exento del impuesto, no puede acreditar el I. V. A. que le fué trasladado, por lo que los recursos destinados al financiamiento se vieron disminuidos.

Es conveniente que el Instituto fuera considerado como sujeto - con tasa cero para efectos de este impuesto, a fin de que pueda recuperar el I. V. A. que se le traslada y así destinar mayores recursos para el financiamiento.

C A P I T U L O   V I .

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES.

## 1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES.

Como resultado de la investigación realizada, se presentan a continuación las conclusiones y recomendaciones generales, las cuales es necesario mencionar.

1. En virtud de que las oficinas centrales del Instituto realizan, además de las funciones normativas y de supervisión de delegaciones, actividades operativas, es necesario descentralizar dichas actividades operativas hacia las delegaciones.

2. Es necesario acelerar la contratación de las obras, a fin de que los programas de ejecución de obras, de otorgamiento de créditos y de ocupación de viviendas no se retracen, pues de lo contrario se presentarán rezagos, los cuales serán difíciles de abatir.

3. A fin de que el Instituto no distraiga recursos para hacer frente a los gastos de mantenimiento, vigilancia y limpieza de los conjuntos habitacionales, se requiere acelerar su entrega a las autoridades correspondientes.

4. Se debe acelerar la integración y depuración del banco de datos de aportantes y de acreditados, ( actualmente se encuentra en proceso ).

5. Es necesario iniciar la implantación del procedimiento para la recuperación oportuna y adecuada de los créditos.

6. Se debe establecer un sistema de información periódica de evaluación al término de los conjuntos habitacionales.

7. Se requiere fortalecer y apoyar la atención a la contabilidad para que pueda ser la fuente de información para controlar el Presupuesto - de Ingresos y Egresos y el de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia.

8. Se requiere agilizar, en forma descentralizada, el sistema para controlar los créditos a través de " Ocres ", pues resulta poco práctico el trámite para su registro e información, tanto en la contabilidad como en el banco de datos.

9. Es necesario que los sistemas de registro, información y control de créditos, obra, devolución del fondo de ahorro y amortizaciones directas de crédito se uniformen mediante el uso de formas semejantes en todas las delegaciones y en oficina central, a fin de que se garantice la seguridad de los datos de estas operaciones, pues actualmente existen diversas fuentes de información para un mismo aspecto y los datos no son producidos y controlados con la oportunidad que se requiere para una mejor toma de decisiones.

10. Se requiere que los promotores de vivienda del Instituto cumplan cabalmente con sus obligaciones técnicas y crediticias en las promociones de vivienda a su cargo, a fin de acelerar la contratación, asignación, entrega y ocupación de las viviendas.

11. Se necesita actualizar y depurar el banco de datos de los trabajadores a quienes se les ha devuelto su fondo de ahorro.

12. Es conveniente que la aplicación del 40 % de las aportaciones - que efectúan los patrones en favor de los trabajadores acreditados, que - actualmente se realiza en forma global, se lleve a cabo con mayor soporte técnico detallado y por línea de crédito.

13. Se requiere integrar una relación de los trabajadores a quienes se les liberó su adeudo a través del autoaseguro, a fin de que se incorpore al banco de datos y se concilie con la contabilidad.

14. Es necesario establecer un procedimiento desconcentrado en delegaciones, el cual permita controlar e incrementar la cobranza de créditos concedidos, ya que la amortización de los créditos no se realiza conforme al número de créditos que se tienen en vigor.

15. Es necesario preparar la entrega periódica del saldo de los depósitos que tengan los trabajadores a su favor con diez años de anterioridad, para que se facilite y agilice el trámite en las delegaciones regionales, lo cual disminuirá el volumen por entidad.

16. Hasta la fecha no se encuentra integrado el banco de datos que refleje el saldo individual del Fondo de Ahorro de cada trabajador.

17. Es necesario integrar al análisis de los créditos ejercidos, a fin de controlar la recuperación de las cuentas por cobrar de cada acredi

tado, puesto que aún no está integrado y depurado el banco de datos de los créditos ejercidos, ni tampoco está conciliado con la contabilidad. Asimismo, es necesario controlar individualmente, por acreditado, las cancelaciones y reasignaciones de créditos línea I, además de las ventas de locales comerciales.

18. Debe descentralizarse la operación que genera la documentación soporte de los créditos, a fin de agilizar y facilitar su registro, información y control administrativo, así como para mantener siempre iguales los registros del área de créditos y los de la contabilidad.

19. Es necesario que el Instituto, como institución financiera que es, maneje sus recursos con la mayor revolvencia posible, a fin de que los aplique para financiar un mayor número de viviendas, por lo que se requiere poner en práctica un sistema que se aboque a la cobranza oportuna y adecuada de la cartera de los créditos otorgados, lo cual permitirá un mayor control sobre la cartera vencida y la antigüedad de los saldos de los acreditados. Por otro lado, es necesario que la recuperación de créditos en forma directa, cuente con las tablas de amortización a fin de vigilar su pago oportuno y adecuado.

20. Es necesario conciliar los registros contables y los datos de los créditos ejercidos en línea II a V, que se tienen en el archivo de la computadora.

21. Es necesario estandarizar formas para el registro de cancelaciones y reasignaciones de créditos de línea I.

22. Se requiere contar individualmente, como auxiliares de contabilidad, con la relación de acreditados que pagaron diferencia en los créditos que obtuvieron.

23. Es necesario establecer un procedimiento para el registro individual del 4 % de interés sobre los créditos concedidos.

24. Se deben establecer procedimientos para la aplicación individual de la recuperación de los créditos ejercidos.

25. Es necesario establecer el procedimiento y formas para conciliar mensualmente los saldos de anticipos y suministro de materiales, según tarjetas auxiliares de obra, contra las cuentas contables de control respectivas de cada frente de construcción.

26. Es necesario establecer políticas, procedimientos y formas para registrar los gastos de reacondicionamiento de las viviendas correspondientes a créditos de línea I que se han cancelado.

27. Se requiere establecer políticas, procedimientos y formas para el control e información de las inversiones efectuadas a través de fideicomisos de inversión y administración, incluyendo su conciliación contra la contabilidad.

28. Se deben de establecer procedimientos y formas para la aplicación individual del 40 % del 5% del Fondo de Ahorro de los trabajadores acreditados.

29. Deben establecerse políticas, procedimientos y formas para el registro de las aportaciones voluntarias de los trabajadores, así como para la amortización directa de créditos.

30. Es necesario establecer cuentas específicas para el control del costo de los terrenos, tanto en greña como urbanizados.

31. En virtud de que las cuentas colectivas ( deudores y acreedores-diversos ) reúnen diferentes cuentas, es conveniente separar aquella ou ya información se requiere llevar en forma individual y específica.

32. Se debe establecer un procedimiento de control a través de pla - nos del inventario de terrenos en greña, urbanizados y en proceso de ur - banización, a fin de que las disposiciones de terreno queden amparadas - con un documento diseñado para tal efecto, que deberá contener la autori - zación del Consejo de Administración para la construcción del conjunto ha - bitacional correspondiente.

33. Es necesario establecer un sistema de registro, información y - control que sea acorde a los Principios de Contabilidad, en lo que se re - fiere a créditos ejercidos, obra en proceso, obra terminada, terrenos y - recuperación de créditos, así como la obtención de un estado de costo de - producción y financiamiento de las viviendas y de los créditos ejercidos. Asimismo, es necesario que los estados financieros incluyan otro tipo de - información, como puede ser el número de créditos ejercidos, el costo de - las viviendas producidas, los montos recuperados por línea de crédito, el monto de los intereses devengados, el monto de las devoluciones de aporta

ciones, etc.

34. Con el fin de que los reportes y estados financieros que se producen, proporcionen a los Organos Colegiados y a la Dirección General mayor información relevante para la toma de decisiones y el control eficaz de las actividades del Instituto, se recomienda que se obtengan todos los elementos para poner en funcionamiento los aspectos que se detallan a continuación:

a) Que los estados financieros mensuales del Instituto sean la base de comparación y evaluación de los datos reales contra los presupuestos, tanto para el Presupuesto de Ingresos y Egresos, como para el de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia aprobados por la Asamblea General, a fin de poder identificar y controlar las variaciones significativas, así como sus causas.

b) Los reportes que se formulen para el control de las operaciones y para la toma de decisiones deben establecer las formas que les dan origen, su finalidad, el responsable de su elaboración, la frecuencia con que debe de prepararse y a quiénes está dirigido ( distribución ). Entre los reportes que pueden presentarse destacan los siguientes:

Información sobre créditos ejercidos en todas las líneas de crédito ( número, importe, cancelaciones, bajas por defunción o incapacidad total permanente, recuperaciones, intereses, etc. ).

Información sobre la recuperación de los créditos otorgados, en relación al importe por cobrar de la cartera del Instituto.

Información sobre los conjuntos habitacionales ( costo presu -  
puesto de las viviendas, costo real de las viviendas, variacion-  
nes y causas de las mismas, etc, ).

Información sobre el desarrollo de los programas de inversión -  
( monto autorizado, grados de avance en números absolutos y re-  
lativos, planes para su desarrollo, grados de avance en función  
del tiempo, etc. ).

A P E N D I C E S .

A P E N D I C E I  
A N A L I S I S F I N A N C I E R O .

En las páginas siguientes se hace un análisis e interpretación de los datos financieros y de operación del Infonavit. El procedimiento seguido es el de presentar por un período de cuatro años lo siguiente:

- a) Balances generales y estados de resultados.
- b) Porcentajes de base común, tanto de datos financieros como de operación.
- c) Razones de tendencia.
- d) Razones financieras.
- e) Análisis sumario e interpretación de la situación financiera circulante, situación financiera a largo plazo y de los resultados de operación.

A continuación se hace referencia a los aspectos financieros y de operación más representativos del Infonavit, mencionando los cambios que se han verificado durante los cuatro años base que se tomaron para el análisis financiero.

Existencia en Caja y Bancos.

La existencia en Caja y Bancos se ha visto incrementada de 1977 a 1980 en un 6.8 %, porcentaje que no es de relevancia, pero en

relación al total de los recursos de cada año, se observa que se ha mantenido constante, alcanzando el 1 % del total de los recursos que tenía el Instituto en cada uno de los años.

#### Inversiones en Valores.

La inversión de los recursos disponibles del Instituto, ha disminuido durante los cuatro años base, ya que en 1977 representaba el 8.3 % del total de los recursos, mientras que para 1980 este porcentaje alcanza el 1.5 %. Por otro lado, en relación a 1977 se observa también una disminución, por ejemplo, en 1978 se incrementó el 53.2 %, en 1979 el 65.7 % y para 1980 el incremento fué del 45.3 %. Esta disminución de los recursos se debe básicamente a que se ha tomado la decisión de invertir la mayor parte de los recursos para incrementar el financiamiento de los créditos.

#### Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El adeudo que tiene la Secretaría de Hacienda con el Infonavit, ha disminuido, ya que en 1977 representaba el 6.4 % del total de los recursos de ese año, aumentando en 1978 hasta el 12.8 %, para disminuir en 1980 hasta el 1.2 %. Por otro lado, en relación a 1977 también se ha verificado una disminución, ya que en 1980 el incremento fué del 46.8 %.

#### Deudores Diversos.

Esta cuenta se ha mantenido constante en relación al total de los recursos de cada año, así como en relación al ejercicio de 1977.

### **Créditos en Vigor.**

La cuenta de Créditos en Vigor, es la representativa de las operaciones que realiza el Instituto, por lo que ha experimentado un incremento, sin embargo, no se puede determinar si dicho aumento sea tanto en número de créditos, como en el monto de los mismos. Atendiendo a esto último se observa que en 1977 esta cuenta representa el 55.9 % del total de los recursos, incrementándose en 1980 hasta llegar al 67 %. En relación al ejercicio de 1977 el incremento que se verificó en 1980 fué del 332 %.

### **Terrenos.**

Los recursos destinados a la adquisición de terrenos han sufrido un incremento en relación al año de 1977, pues en 1978 el aumento fué del 123.7 %, en 1979 del 162.8 % y en 1980 alcanzó el 303.5 %, sin embargo, en relación a los recursos totales, se observa que únicamente se presenta una variación del 1.2 %.

### **Obra en Proceso.**

Al igual que en los terrenos, se ha experimentado un incremento en los recursos destinados para la construcción de conjuntos habitacionales, pues en 1977 se tenían 4 923.3 millones de pesos, mientras que en 1980 alcanza la suma de 11 741.3 millones de pesos, o sea el 238.5 %. En relación a los recursos totales de cada año se observan altibajas, ya que por ejemplo, en 1978 representaba el 11.3 %, mientras que en 1980 era del 16.2 %.

### Obra Terminada.

La cifra de 1980 representa el 428 % en relación al año de 1977, en ese mismo año se observa que en relación al total de los recursos se tenía el 5.3 %, experimentando incrementos en 1978 y 1979 del 12.6 y del 17.6 % respectivamente, pero en el ejercicio de 1980 únicamente alcanza el 9 % del total de los recursos.

### Activo Fijo.

El Activo Fijo con que cuenta el Infonavit ha permanecido estable en relación al total de los recursos, pues la variación que se tiene es del 0.5 %. Asimismo, únicamente se ha incrementado un 41 % de 1978 a 1980, en relación a las cifras de 1977.

### Pasivo a Corto Plazo.

El Pasivo a Corto Plazo también se ha mantenido estable en relación al total de Pasivo y Patrimonio de cada uno de los años base, pues únicamente ha experimentado variaciones del 1.2 %, sin embargo, en relación a 1977 ha sufrido un incremento del 261 % para el ejercicio de 1980.

### Fondo de Ahorro.

El Fondo de Ahorro de los trabajadores ha mantenido cierta estabilidad, ya que en los cuatro años base ha tenido variaciones que alcanzan el 4.5 %, sin embargo, en relación a 1977, el Fondo de Ahorro que se tiene para 1980 se incrementó casi cuatro veces.

### Patrimonio.

El Patrimonio del Instituto ha aumentado notoriamente de 1977 a 1980, pues para este ejercicio el incremento fué del 840 % en relación a las cifras de 1977, lo cual representa que el Infonavit ha mejorado en sus operaciones, ya que en 1977 el Patrimonio representaba el 1.8 % del total de los recursos, mientras que para 1980 este porcentaje alcanzó el 6 %.

### Ingresos.

Los ingresos obtenidos por el Instituto se han incrementado año tras año, pues en 1980 aumentó el 149.3 %, en 1979 el 209 % y para 1980 el incremento fué del 366.3 % en relación al año de 1977.

El rubro que ha experimentado mayores incrementos es el del Resultado en Financiamiento de Vivienda, el cual de un resultado negativo en los años de 1977 y 1978, que eran del 18.9 y del 4.7 % respectivamente, se transformó en un resultado positivo del 2,9 % durante 1979, en tanto que para 1980 se incrementó el 17.4 % en relación al total de los ingresos de cada año.

Por otro lado, se observan disminuciones en los Intereses Sobre Inversiones en Valores, en el interés del 4 % y en los intereses durante la construcción.

### Egresos.

Los egresos del Instituto se han venido reduciendo en los últi-

mos tres años, pues en 1977 representaban el 68.8 % de los in -  
gresos, en 1979 el 68.9 % y en 1980 el 40.6 %. Por otro lado, -  
en relación a los gastos efectuados en 1977, se incrementaron -  
el 133.1 % en 1978, el 209.4 % en 1979 y el 216.1 % para 1980.

Si se compara el ritmo de los egresos con el de los ingresos, -  
se observa que ha sido mayor el incremento de los ingresos, por  
lo que para 1980 la utilidad obtenida ha sido mayor a la de los  
otros años.

#### Resultado del Ejercicio.

El resultado del Ejercicio se ha incrementado año con año, pues  
en 1977 se tenía el 31.2 %, mientras que para 1980 se incremen-  
tó el 59.4 % en relación a los ingresos obtenidos en cada uno -  
de los años base. En comparación a 1977, la utilidad se ha in-  
crementado a razón del 200 % cada año.

#### SITUACION FINANCIERA A CORTO PLAZO.

La situación financiera a corto plazo del Instituto es más que-  
satisfactoria, ya que por un lado el Activo Circulante representa el 98.7 %  
del Activo Total, elevándose para el ejercicio de 1980 hasta el 99.2 %.  
Por otro lado, el Pasivo Circulante es muy reducido, en virtud de que los  
recursos provienen básicamente del Fondo de Ahorro de los Trabajadores, -  
el cual es un Pasivo a Largo Plazo.

Por lo que respecta a la capacidad de pago del Infonavit, se ob

serva que es satisfactoria, toda vez que el Activo Circulante representa al Pasivo a Corto Plazo en 148 veces. Asimismo, la disponibilidad de efectivo ha disminuido, pero representa el 41 % del Pasivo a Corto Plazo, sin embargo, esta disminución se refleja en un aumento a los recursos destinados para el financiamiento, tanto para el otorgamiento de créditos como para la construcción de viviendas.

En 1980 el adeudo a cargo de la Secretaría de Hacienda representa el 18.2 % del Pasivo Circulante, en tanto que los Créditos en Vigor y los Inventarios cubren perfectamente al Pasivo Circulante, puesto que representan un importe mucho mayor.

Por lo anterior, se puede decir que el Infonavit no tiene problemas de liquidez, toda vez que las Cuentas por Cobrar y los Inventarios respaldan ampliamente al Pasivo Circulante, sin embargo, debe considerarse que tanto las Cuentas por Cobrar como el Fondo de Ahorro son en gran parte a largo plazo.

La actividad financiera del Instituto se ha incrementado, tanto en el otorgamiento de créditos, como en el financiamiento a la construcción de conjuntos habitacionales, especialmente en la inversión de Obra en Proceso, Obra Terminada y en Terrenos. Los Créditos en Vigor se han incrementado notoriamente, ya que en 1977 representan el 55.9 % del total del Activo, mientras que para 1980 este porcentaje se elevó al 67 %.

Lo anterior indica que el Instituto mantiene casi toda su inversión en Créditos en Vigor, Terrenos, Obra en Proceso y en Obra Terminada,

o sea el 38 % del total de los recursos para 1980, por lo que la mayor - parte de los recursos se canalizan al cumplimiento de los objetivos contenidos en su Ley.

#### SITUACION FINANCIERA A LARGO PLAZO.

El Pasivo a Largo Plazo se encuentra respaldado por el Activo - Circulante. Este pasivo esta representado básicamente por el Fondo de - Ahorro de los Trabajadores, mientras que el Activo Circulante lo representan los Créditos en Vigor, Terrenos, Obra en Proceso y Obra Terminada, - los que en conjunto son mayores que el Fondo de Ahorro.

El Infonavit tiene la capacidad de liquidar todo su Pasivo, pues el total de su Activo representa el 106.5 % del Pasivo Total.

#### RESULTADOS DE OPERACION.

Los resultados de operación del Infonavit son originados básicamente por los ingresos captados o devengados por el financiamiento de créditos.

La utilidad obtenida ha aumentado en relación al Fondo de Ahorro que se tenía en 1980. Esta situación puede considerarse como aceptable, pues el Instituto no persigue la obtención de utilidades, sino mejorar las condiciones de habitación de los trabajadores, por lo que es conveniente que las utilidades se apliquen al financiamiento de créditos, - pues la devolución del Fondo de Ahorro se lleva a efecto sin que se genere

ron intereses a favor de los trabajadores, por lo que debe de considerarse en el Plan de Labores y Financiamientos de cada año, una partida destinada a incrementar el financiamiento de créditos de cada año, cargándose a la utilidad obtenida y no únicamente se financien con el Fondo de Ahorro.

Se observa que los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia representan en 1980 el 33 % de los ingresos, lo cual refleja una mejora, ya que en 1977 alcanzaban el 60.1 %. Asimismo, el total de los gastos ha disminuido año con año, por ejemplo, en 1977 se tenía el 68.8 % y en 1980 el 40.6 % en relación a los ingresos de cada uno de esos años.

Por lo que se refiere al Resultado en el Financiamiento de Vivienda, se observa una gran mejora, ya que en 1977 se tenía un resultado negativo del 18.9 %, mientras que en 1980 se presenta un 17.4 % positivo.

La utilidad obtenida hasta 1980 representa el 8.7 % de los créditos otorgados, por lo que el número y monto de los mismos debe de incrementarse con las utilidades que se obtengan, de donde surge la pregunta siguiente:

¿ Cual será la aplicación que se le ha de dar a las utilidades que se obtengan ?

En contestación a esta pregunta se reitera, que debe de aplicarse al financiamiento de créditos, en virtud de que estas utilidades son generadas por el Fondo de Ahorro y por los Créditos en Vigor, lo cual no descapitalizará al Instituto, ya que mientras exista el Infonavit, contará con las fuentes de ingreso como son el Fondo de Ahorro, las amortiza-

siones de crédito, las inversiones en valores, que como son revolventes impiden que se tenga una estructura financiera débil.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	1 9 7 7		1 9 7 8		1 9 7 9		1 9 8 0	
	IMPORTE	% DEL TOTAL						
<u>ACTIVO</u>								
<u>CONTRO PLAZO</u>								
EXISTENCIA EN CAJA Y BANCOS	45	0.2	1	0.1	2	0.1	3	0.1
INVERSIONES EN VALORES	2 376	8.3	1 263	3.2	1 563	2.9	1 078	1.5
S. N. C. F.	1 828	6.4	5 047	12.8	2 329	4.4	856	1.2
INDICEDOS DIVERSOS	381	1.3	529	1.3	395	0.7	249	0.3
CRÉDITOS EN VIGOR	6 085	55.9	21 137	53.5	30 125	56.3	48 442	67.0
PROVISIÓN PARA INTERESES								
DEVENGADOS NO COBRADOS	-	-	-	-	( 724 )	( 1.3 )	( 1 000 )	( 1.4 )
PRESTAMOS	1 265	4.3	1 565	4.0	2 060	3.8	3 839	5.3
OTRA DE FIANCISO	4 923	17.0	4 458	11.3	7 784	14.5	11 741	16.2
OTRA DEPENDIADA	1 513	5.3	4 979	12.6	9 442	17.6	6 476	9.0
	<u>\$ 23 416</u>	<u>98.7</u>	<u>\$ 33 973</u>	<u>93.8</u>	<u>\$ 52 976</u>	<u>99.0</u>	<u>\$ 71 684</u>	<u>99.2</u>
<u>PLZO</u>								
BIENES E INMUEBLES ( NETO )	258	0.9	372	0.9	357	0.7	354	0.5
CRÉDITOS DIVERSOS ( NETO )	18	0.1	40	0.1	71	0.1	65	0.1
INVERSIONES EN VALORES EN								
DEMANDA EN RESERVAS	89	0.3	93	0.2	108	0.2	147	0.2
	<u>\$ 365</u>	<u>1.3</u>	<u>\$ 510</u>	<u>1.2</u>	<u>\$ 536</u>	<u>1.0</u>	<u>\$ 576</u>	<u>0.8</u>
<b>OTRO DE ACTIVO</b>	<b>2 28 781</b>	<b>100.0</b>	<b>2 39 403</b>	<b>100.0</b>	<b>2 53 512</b>	<b>100.0</b>	<b>2 72 260</b>	<b>100.0</b>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

204

BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	1 9 7 7		1 9 7 8		1 9 7 9		1 9 8 0	
	<u>IMPORTE</u>	<u>% DEL TOTAL</u>						
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>								
<b><u>PASIVO</u></b>								
<b><u>ACTIVO PASIVO</u></b>								
RESERVA DIVERSOS	647	2.2	933	2.6	1 705	3.2	1 593	2.2
FONDO DE GARANTIA	277	1.0	323	0.8	510	1.0	403	0.7
RESERVA PARA DEVOLUCION								
FONDO DE APOYO	493	1.8	684	1.7	1 084	2.0	1 302	1.3
PROVISIÓN PARA GASTOS DE TITULACION	377	1.3	520	1.2	667	1.2	1 060	1.7
UTILIDADES POR REALIZAR	-	-	-	-	-	-	91	0.1
UTILIDADES POR REVENGAR	-	-	78	0.2	55	0.1	181	0.2
	<b>\$ 1 804</b>	<b>6.3</b>	<b>\$ 2 538</b>	<b>6.5</b>	<b>\$ 4 021</b>	<b>7.5</b>	<b>\$ 4 710</b>	<b>6.7</b>
<b><u>ACTIVO PASIVO</u></b>								
FONDO DE APOYO DE LOS TRABAJADORES	26 363	91.6	35 661	90.3	47 451	98.7	62 933	87.1
FONDO DE APOYO DE LOS EMPLEADOS	59	0.3	98	0.2	109	0.2	147	0.2
	<b>\$ 26 422</b>	<b>91.9</b>	<b>\$ 35 759</b>	<b>90.5</b>	<b>\$ 47 560</b>	<b>98.9</b>	<b>\$ 63 080</b>	<b>97.3</b>
<b>ACTIVO PASIVO</b>	<b>\$ 28 255</b>	<b>98.2</b>	<b>\$ 38 297</b>	<b>97.0</b>	<b>\$ 51 580</b>	<b>96.4</b>	<b>\$ 67 820</b>	<b>95.0</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>								
PATRIMONIO	30	0.7	20	0.5	200	0.4	200	0.3
RESERVA EN EMPLEADOS AUSENTES	30	0.1	326	0.8	936	1.8	1 732	2.3
RESERVA DEL EJERCICIO	30	1.2	660	1.7	746	1.4	1 436	3.4
	<b>\$ 90</b>	<b>1.0</b>	<b>\$ 1 186</b>	<b>3.0</b>	<b>\$ 1 932</b>	<b>3.6</b>	<b>\$ 3 438</b>	<b>5.0</b>
<b>ACTIVO PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 28 345</b>	<b>100.0</b>	<b>\$ 39 483</b>	<b>100.0</b>	<b>\$ 53 512</b>	<b>100.0</b>	<b>\$ 71 258</b>	<b>100.0</b>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980  
( MILLONES DE PESOS )

	1 9 7 7		1 9 7 8		1 9 7 9		1 9 8 0	
	IMPORTE	% DEL TOTAL						
<u>INGRESOS</u>								
INTERESES COBRADOS SOBRE								
INVERSIONES EN VALORES	\$ 173	15.1	\$ 320	18.6	\$ 223	9.3	\$ 443	10.6
INTERESES DEL 4 % SOBRE CREDITOS ( NITO )	564	49.4	773	45.3	829	34.7	1 313	31.3
INGRESOS DURANTE LA CONSTRUCCION	238	20.9	199	11.6	243	10.2	642	15.3
ADMINISTRACION DE CREDITO	138	12.0	131	7.7	267	11.1	543	13.0
INTERESES POR RECAUDOS	103	9.0	144	8.5	156	6.5	238	5.7
FINANCIAMIENTO TECNICA Y SUPERVISION DE OBRA	119	10.5	45	2.6	97	4.0	-	-
INDICACIONES INVESTIGADOS	-	-	152	8.9	437	20.4	159	3.8
OTROS INGRESOS	23	2.0	25	1.5	21	0.9	123	2.9
RENTAS DE EN FINANCIA EN FONDO DE VIVIENDA	( 215 )	( 18.9 )	( 32 )	( 4.7 )	71	2.9	707	17.4
<b>SUMA DE LOS INGRESOS</b>	<b>\$ 1 143</b>	<b>100.0</b>	<b>\$ 1 707</b>	<b>100.0</b>	<b>\$ 2 394</b>	<b>100.0</b>	<b>\$ 4 185</b>	<b>100.0</b>
<u>GASTOS</u>								
GASTOS DE OPERACION DEL PERSONAL	409	35.8	517	30.3	595	24.4	353	20.2
GASTOS DE OPERACION	144	12.6	187	11.0	163	6.8	224	5.3
IMPUESTOS	34	7.2	112	6.5	150	6.2	225	5.4
ADQUISICION DE MATERIAL PARA OFICINA	17	1.5	22	1.3	35	1.4	39	0.9
REPARACION Y CONSERVACION DE BIENES	15	1.4	17	1.0	22	1.0	32	0.8
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	19	1.8	18	1.1	51	2.2	46	1.1
AMORTIZACION DE GASTOS DE OBRA	-	-	-	-	-	-	13	0.3
COSTO DE CUENTAS DE CREDITOS CONCEDIDOS	33	2.9	34	2.0	40	1.7	155	3.7
SUBSIDIOS DIVERSOS	66	5.8	146	8.1	93	3.9	111	2.6
PROGRAMAS ESPECIALES	-	-	-	-	-	-	2	0.1
ADICION A REMUNERADOS DE								
EMPLEADOS AUTONOMOS	-	-	-	-	509	21.3	-	-
<b>SUMA DE LOS GASTOS</b>	<b>\$ 1 137</b>	<b>68.8</b>	<b>\$ 1 047</b>	<b>61.3</b>	<b>\$ 1 618</b>	<b>68.9</b>	<b>\$ 1 700</b>	<b>40.6</b>
<b>RENTAS DE EN FINANCIA</b>	<b>\$ 356</b>	<b>31.2</b>	<b>\$ 660</b>	<b>38.7</b>	<b>\$ 776</b>	<b>31.1</b>	<b>\$ 2 485</b>	<b>59.4</b>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADISTICAS SELECCIONADAS PARA EL ANALISIS  
DE LA SITUACION FINANCIERA, DATOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980

	%	%	%	%
	1977	1978	1979	1980
EXISTENCIA EN CAJA Y BANCOS	100.0	3.4	4.1	6.8
INVERSIONES EN VALORES	100.0	53.2	65.7	45.3
B. H. C. P.	100.0	276.1	127.4	46.8
CREDITOS EN VIGOR	100.0	131.4	187.3	332.0
PROVISION PARA INTERESES DEVENGADOS	-	-	100.0	138.1
TERRENOS	100.0	123.7	162.8	303.5
OBRA EN PROCESO	100.0	90.4	158.1	238.5
OBRA TERMINADA	100.0	329.0	624.0	428.0
MUEBLES E INMUEBLES	100.0	143.9	138.4	141.0
CARGOS DIFERIDOS	100.0	231.0	406.9	371.9
INVERSIONES EN VALORES EN GARANTIA DE RESERVAS	100.0	110.4	122.4	165.9
ACREEDORES DIVERSOS	100.0	144.2	263.6	246.2
FONDO DE GARANTIA	100.0	116.8	184.3	174.7
RESERVA PARA DEVOLUCION DEL FONDO DE AHORRO	100.0	138.9	219.9	264.1
PROVISION PARA TITULACION	100.0	134.4	172.2	273.7
FONDO DE AHORRO DE LOS TRABAJADORES	100.0	135.3	180.0	238.9
RESERVA DE AUTOASEGURO	100.0	110.4	122.4	165.9
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	100.0	1 165.5	3 322.9	5 661.0
RESULTADO DEL EJERCICIO	100.0	185.1	209.2	698.0
ACTIVO CIRCULANTE	100.0	137.1	186.4	252.3
ACTIVO FIJO	100.0	140.0	147.4	158.1
PASIVO CORTO PLAZO	100.0	140.9	222.9	261.2
PASIVO LARGO PLAZO	100.0	135.2	179.8	238.7
PATRIMONIO	100.0	225.5	367.3	840.4
ACTIVO TOTAL	100.0	137.2	185.9	251.1
PASIVO TOTAL	100.0	135.5	182.6	240.1

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADISTICAS SELECCIONADAS PARA EL ANALISIS  
DE LA SITUACION FINANCIERA, DATOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980

	<u>%</u> <u>1977</u>	<u>%</u> <u>1978</u>	<u>%</u> <u>1979</u>	<u>%</u> <u>1980</u>
<u>INGRESOS</u>	100.0	149.3	209.4	366.3
<b>INTERESES COBRADOS SOBRE INVERSIONES EN VALORES</b>	100.0	185.4	129.0	256.7
INTERESES DEL 4 % SOBRE CREDITOS	100.0	136.9	147.0	232.6
INTERESES DURANTE LA CONSTRUCCION	100.0	83.4	101.9	269.1
ADMINISTRACION DE CREDITO	100.0	94.9	193.5	391.2
INGRESOS POR RECARGOS	100.0	71.5	151.3	231.0
DIRECCION TECNICA Y SUPERVISION DE OBRA	100.0	37.5	80.7	-
INTERESES DEVENGADOS	100.0	152.5	487.1	158.6
OTROS INGRESOS	100.0	111.1	93.0	534.7
RESULTADO EN FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA	100.0	61.9	132.7	436.9
 <u>EGRESOS</u>	 100.0	 133.1	 209.4	 216.1
GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y VIGILANCIA	100.0	127.0	146.2	206.2
COSTO DE SEGUROS EN CREDITOS CONCEDIDOS	100.0	101.6	120.7	466.8
QUEBRANTOS DIVERSOS	100.0	213.3	140.8	168.3

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADISTICAS SELECCIONADAS PARA EL ANALISIS  
DE LA SITUACION FINANCIERA, DATOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980

	<u>%</u> <u>1977</u>	<u>%</u> <u>1978</u>	<u>%</u> <u>1979</u>	<u>%</u> <u>1980</u>
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES EN VALORES A PASIVO CORTO PLAZO	134.2	49.8	38.9	23.0
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES EN VALORES A PASIVO LARGO PLAZO	9.2	3.5	3.3	1.7
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES EN VALORES A PASIVO TOTAL	8.6	3.3	3.0	1.6
S. H. C. P. A PASIVO CORTO PLAZO	101.3	198.6	57.9	18.2
S. H. C. P. A PASIVO LARGO PLAZO	6.9	14.1	4.9	1.4
S. H. C. P. A PASIVO TOTAL	6.5	13.2	4.5	1.3
S. H. C. P. A FONDO DE AHORRO	6.9	14.2	4.9	1.3
CAJA Y BANCOS, INVERSIONES EN VALORES Y S. H. C. P. A PASIVO CORTO PLAZO	235.6	248.4	96.8	41.1
CAJA Y BANCOS, INVERSIONES EN VALORES Y S. H. C. P. A PASIVO LARGO PLAZO	16.1	17.7	8.2	3.1
CAJA Y BANCOS, INVERSIONES EN VALORES Y S. H. C. P. A PASIVO TOTAL	15.0	16.5	7.5	2.9
CREDITOS EN VIGOR A PASIVO CORTO PLAZO	891.8	831.7	749.2	1 028.4
CREDITOS EN VIGOR A PASIVO LARGO PLAZO	60.8	59.1	63.3	76.7
CREDITOS EN VIGOR A PASIVO TOTAL	56.9	55.2	58.4	71.4
CREDITOS EN VIGOR A FONDO DE AHORRO	61.0	59.3	63.5	76.9
TERRENOS A PASIVO CORTO PLAZO	70.1	61.6	51.2	81.5
TERRENOS A PASIVO LARGO PLAZO	4.8	4.4	4.3	6.1
TERRENOS A PASIVO TOTAL	4.5	4.1	4.0	5.7
TERRENOS A FONDO DE AHORRO	4.8	4.4	4.3	6.1
OBRA EN PROCESO A PASIVO CORTO PLAZO	273.0	175.2	193.6	249.3
OBRA EN PROCESO A PASIVO LARGO PLAZO	18.6	12.4	16.4	12.6
OBRA EN PROCESO A PASIVO TOTAL	17.4	11.6	15.1	17.3
OBRA EN PROCESO A FONDO DE AHORRO	18.6	12.5	16.4	12.6

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADISTICAS SELECCIONADAS PARA EL ANALISIS  
DE LA SITUACION FINANCIERA, DATOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980

	<u>¢</u> <u>1977</u>	<u>%</u> <u>1978</u>	<u>¢</u> <u>1979</u>	<u>¢</u> <u>1980</u>
OBRA TERMINADA A PASIVO CORTO PLAZO	83.9	195.9	234.6	137.5
OBRA TERMINADA A PASIVO LARGO PLAZO	5.7	13.9	19.8	10.3
OBRA TERMINADA A PASIVO TOTAL	5.4	13.0	18.3	9.5
OBRA TERMINADA A FONDO DE AHORRO	5.7	14.0	19.9	10.3
ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO CORTO PLAZO	157.6	153.4	131.7	152.2
ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO LARGO PLAZO	107.4	110.0	111.4	113.6
ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO TOTAL	100.6	101.8	102.7	105.7
ACTIVO CIRCULANTE A FONDO DE AHORRO	107.8	109.3	111.6	113.8
PATRIMONIO A ACTIVO CIRCULANTE	1.9	3.0	3.6	6.2
ACTIVO FIJO A PASIVO CORTO PLAZO	20.2	20.0	13.3	12.2
ACTIVO FIJO A PASIVO LARGO PLAZO	1.4	1.4	1.1	1.0
ACTIVO FIJO A PASIVO TOTAL	1.3	1.3	1.0	0.8
ACTIVO FIJO A FONDO DE AHORRO	1.4	1.4	1.1	0.9
PATRIMONIO A ACTIVO FIJO	144.4	232.6	359.9	767.4

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADISTICAS SELECCIONADAS PARA EL ANALISIS  
DE LA SITUACION FINANCIERA, DATOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980

	<u>%</u> <u>1977</u>	<u>%</u> <u>1978</u>	<u>%</u> <u>1979</u>	<u>%</u> <u>1980</u>
ACTIVO TOTAL A PASIVO CIRCULANTE	1 595.7	1 553.6	1 330.8	1 534.0
ACTIVO TOTAL A PASIVO LARGO PLAZO	108.8	107.6	112.5	114.5
ACTIVO TOTAL A PASIVO TOTAL	101.9	103.1	103.7	106.5
ACTIVO TOTAL A FONDO DE AHORRO	109.2	110.7	112.8	114.7
ACTIVO TOTAL A PATRIMONIO	5 472.7	3 329.7	2 770.5	1 634.9
CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS A PASIVO CORTO PLAZO	1 318.8	1 264.4	1 228.9	1 496.6
CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS A PASIVO LARGO PLAZO	89.9	89.9	103.9	111.7
CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS A PASIVO TOTAL	84.2	83.9	95.8	103.9
CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS A FONDO DE AHORRO	90.2	90.2	104.1	111.9
INVERSIONES EN VALORES EN GARANTIA DE RESERVAS A CREDITOS EN VIGOR	0.6	0.5	0.4	0.3
INVERSIONES EN VALORES EN GARANTIA DE RESERVAS A FONDO DE AHORRO	0.3	0.3	0.2	0.2
PROVISION PARA DEVOLUCION FONDO DE AHORRO A FONDO DE AHORRO	1.9	1.9	2.3	2.1
G. A. O. V. A ACTIVO TOTAL	2.4	2.2	1.9	2.0
G. A. O. V. A CREDITOS EN VIGOR	4.3	4.1	3.3	2.9
G. A. O. V. A INVENTARIOS	8.9	7.9	5.2	6.4
G. A. O. V. A INGRESOS	60.2	51.1	42.0	33.9
G. A. O. V. A CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS	2.9	2.7	2.0	2.0
G. A. O. V. A EGRESOS	87.4	83.4	61.1	83.5
QUEBRANTOS DIVERSOS A INGRESOS	5.3	8.2	3.9	2.6
QUEBRANTOS DIVERSOS A EGRESOS	3.4	13.4	5.6	6.5
QUEBRANTOS DIVERSOS A CREDITOS EN VIGOR	0.4	0.7	0.3	0.2
QUEBRANTOS DIVERSOS A INVENTARIOS	0.8	1.3	0.5	0.5

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ESTADISTICAS SELECCIONADAS PARA EL ANALISIS  
DE LA SITUACION FINANCIERA, DATOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1977 A 1980

	<u>₡</u> <u>1977</u>	<u>₡</u> <u>1978</u>	<u>₡</u> <u>1979</u>	<u>₡</u> <u>1980</u>
QUEBRANTOS DIVERSOS A CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS	0.3	0.4	0.2	0.2
PROVISION PARA TITULACION A CREDITOS EN VIGOR	2.4	2.5	2.2	2.2
RESULTADO FINANCIERO DE VIVIENDA A CREDITOS EN VIGOR	( 1.3 )	( 0.4 )	0.2	1.5
RESULTADO DEL EJERCICIO A CREDITOS EN VIGOR	2.2	3.1	5.5	5.1
RESULTADO DEL EJERCICIO A INVENTARIOS	4.6	6.0	3.9	11.3
RESULTADO DEL EJERCICIO A CREDITOS EN VIGOR E INVENTARIOS	1.5	2.1	1.5	3.5
RESULTADO DEL EJERCICIO A FONDO DE AHORRO	1.4	1.9	1.6	4.0

**A P E N D I C E   I I .**  
**D E F I N I C I O N   D E   T E R M I N O S .**

**Amortización de Créditos.**

Forma por medio de la cual se recuperan los créditos otorgados por el Infonavit a través de la Secretaría de Hacienda y por medio de las liquidaciones que efectúan los patrones por las retenciones efectuadas a los trabajadores que se les ha otorgado crédito. Otra forma de amortización es el pago directo, el cual lo realizan los trabajadores en las oficinas que tiene el Instituto en toda la república.

**Anexo B a la Forma HISR 80.**

Es el documento a través del cual la empresa tiene la obligación de enterar los descuentos que le haga a su trabajador para amortizar los créditos otorgados por el Infonavit.

**Aportación del 40 % del 5 %.**

De acuerdo a la Ley del Infonavit, se estipula que cuando los trabajadores obtengan crédito, se aplicará del total de las aportaciones que haya tenido hasta la fecha en que se otorgó el crédito, el 40 % como pago inicial del crédito. Asimismo, se seguirá aplicando dicho porcentaje en las aportaciones posteriores para amortizar el crédito.

**Aviso de Retención.**

Es el documento por medio del cual se notifica a la empresa la-

cantidad que debe de retener al trabajador beneficiado con un crédito otorgado por el Infonavit.

#### Banco de Datos.

Es el archivo computarizado que tiene el Instituto sobre los acreditados, las empresas aportantes, los trabajadores, las constructoras y los frentes y localidades en que se han otorgado créditos o se han construido conjuntos habitacionales.

#### Características de Construcción de las Viviendas.

Corresponde a la calidad técnica y de mano de obra de la construcción de las viviendas, así como la calidad de los materiales que se utilizaron en la construcción.

#### Certificado de Entrega de Vivienda.

Modalidad de los Certificados de Participación, creado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación. Son títulos que representan el derecho mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas para que se transmita la propiedad de una vivienda y gozando, entre tanto, del aprovechamiento directo del inmueble y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas, de acuerdo a los valores de rescate que se fijen.

#### Crecimiento Demográfico.

Corresponde al aumento de población que experimenta nuestra patria en cada año, ya sea en forma general, por estado o por localida-

dad.

#### **Crédito Aprobado.**

Es el resultado del análisis del expediente del crédito, el -  
cual es integrado por el propio trabajador, consignándose en un  
dictamen las causas por las que se concede el crédito.

#### **Crédito Asignado.**

Es el proceso electrónico del universo de tarjetas de informa -  
ción, de acuerdo a los criterios establecidos por la Asamblea -  
General, para asignar los créditos a los trabajadores de una ma -  
nera imparcial y equitativa.

#### **Crédito Cancelado.**

Son aquellos que se declaran indiferentes por no presentarse el  
trabajador dentro del plazo reglamentario, por no presentarse -  
el trabajador en el transcurso de los seis meses siguientes con -  
tados a partir del último trámite realizado, por la pérdida de -  
la relación laboral y no haber presentado solicitud de continua -  
ción voluntaria dentro del plazo establecido, por anulación de -  
bida a falsedad de la información y por renuncia expresa del -  
trabajador.

#### **Crédito Ejercido.**

Es aquel que previa cumplimentación o integración de los requie -  
rimentos para el otorgamiento de crédito se formaliza mediante  
escritura pública o certificado de entrega de vivienda.

**Crédito en Trámite.**

Es el estado que guarda un crédito, desde su asignación y el inicio de la integración de su expediente. Se inicia con la entrevista al trabajador y mediante el llenado de la solicitud de crédito.

**Crédito Seleccionado.**

Son aquellos que los trabajadores obtienen mediante el proceso de asignación que tiene el Instituto.

**Crédito Transferido.**

Son aquellos créditos que se asignaron y que por causas justificadas, el ejercicio del mismo se realiza en una localidad distinta a aquella en donde originalmente fué asignado.

**Estudios de Inversión Recuperación.**

Son los estudios sobre la viabilidad financiera y de recuperación, que se efectúa como requisito para autorizar el financiamiento para la construcción de un conjunto habitacional.

**Finiquito de Obra.**

Es el documento mediante el cual se realiza la liquidación del contrato para la construcción de obras que se le encomiendan a las constructoras.

**Hacinamiento.**

Se entiende por hacinamiento en una vivienda, cuando el número-

de dormitorios que tiene es inferior a la mitad del número de habitantes que residen en ella. Es decir que cada dormitorio debe ser utilizado por dos personas como máximo.

#### Hoja de Otorgamiento de Crédito.

Es un documento interno del Instituto, en el cual se consignan los datos físicos de la vivienda y los datos contables del crédito. A través de este documento se registra como ejercido un crédito, tanto para la contabilidad como para el banco de datos.

#### Inversiones Adicionales.

Son aquellas erogaciones que se realizan en los conjuntos habitacionales que contablemente están cerrados y no encuentran totalmente terminados.

#### Monto de Crédito.

Es el importe máximo que el trabajador puede aspirar a que se le financie. Dentro de este límite se incluyen: el monto de la operación, los gastos legales y financieros y los cargos por manejo de crédito y supervisión de obra en su caso.

#### Organización Tripartita.

Este tipo de organización se integra con representantes de tres sectores, que en este caso son el Gobierno Federal, los empresarios y los trabajadores. Con estos tres sectores se integran los órganos colegiados del Instituto que son la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, -

la Comisión de Inconformidades y de Valuación y las Comisiones-  
Consultivas Regionales.

**Población Rural.**

Es aquella que habita en localidades con menos de 2 500 habitantes.

**Población Urbana.**

Es aquella que habita en localidades de 2 500 habitantes o más.

**Sistema Integral de Información.**

Comprende el conjunto de información técnica y financiera sobre la situación de las obras, de los créditos y en general, sobre el avance de los programas que se encomiendan a cada área de la delegación. Esta información se proporciona mensualmente por cada delegación, a fin de mantener informada a la oficina central sobre el desarrollo de las actividades, para así evaluar las actividades, tanto a nivel delegación como a nivel consolidado.

**Tarjeta de Información.**

Es el documento que todo trabajador debe llenar para participar en los procesos de selección de los créditos, a través de ella se conocen las necesidades habitacionales, así como posibles situaciones de hacinamiento y el estado socio-económico de las condiciones de vida del trabajador.

#### Terrono en Grúa.

Son los predios que se adquieren a fin de contar con las áreas de reserva que se requieren para la construcción de conjuntos habitacionales. En este tipo de terrenos únicamente se considera el valor del predio y los gastos inherentes a su adquisición.

#### Terrono Urbanizado.

Son aquellos terrenos en los cuales se realizan obras de urbanización como son lotificaciones, guarniciones, alumbrado público, drenaje, etc., los cuales se utilizarán en varios conjuntos habitacionales.

#### Vivienda Asignada.

Es aquella que ha sido seleccionada y aceptada libremente por el trabajador y reservada por el Instituto en espera de que el crédito sea ejercido.

#### Vivienda Entregada.

Es aquella cuya posesión o propiedad es transmitida al trabajador en virtud de un crédito concedido por el Infonavit. La vivienda puede ser entregada en dos formas, con certificado de entrega de vivienda o con escritura pública.

#### Vivienda Habitable.

Es aquella vivienda terminada, que además tiene incorporados los servicios públicos indispensables como son drenaje, agua y energía eléctrica.

**Vivienda Infonavit.**

Es aquella que ha sido financiada y promovida directamente por el Instituto.

**Vivienda con Precio de Venta.**

Es aquella vivienda que cuenta con precio de venta aprobado por el Consejo de Administración. Para su determinación se requiere de un avance mínimo del 75 % en la ejecución de la obra.

**Vivienda en Promoción Externa.**

Son todos aquellos paquetes de vivienda financiada o adquirida por el Instituto a través de promotores.

**Vivienda Terminada.**

Es aquella que es recibida por el Instituto, de parte de las compañías constructoras, de conformidad con los lineamientos establecidos.

## B I B L I O G R A F I A.

1. Anzures, Maximino.  
Contabilidad General. México, D. F., Porrúa,  
1976, 2a. Edición.
2. Dale Kennedy, Ralph y Yarwood Mc. Kullen, Stewart.  
Estados Financieros. Forma Análisis e Interpretación.  
México, D. F., U. T. H. E. A., 1976, 1a. Edición.
3. Garza, Daniel de la.  
Fondo Nacional de la Vivienda, Algunos Aspectos Fiscales y  
Financieros. México, D. F., Academia de Estudios Fiscales de la  
Contaduría Pública, 1975, 1a. Edición.
4. Ibarra, David; Martínez de Navarrete Ifigenia y Otros.  
El Perfil de México en 1980. Tomos I, II y III.  
México, D. F., Siglo XXI, S. A., 1970, 6a. Edición.
5. López Rosado, Diego.  
Problemas Económicos de México. México, D. F.  
U. N. A. M. Textos Universitarios, 1975, 4a. Edición.
6. Trueta Urbina, Alberto.  
Nuevo Derecho del Trabajo. México, D. F., Porrúa,  
1977, 4a. Edición.
7. México, Dirección General de Estadística.  
IX Censo Nacional de Población, 1970, México, D. F.
8. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los  
Trabajadores. Disposiciones Legales. México, D. F., 1980,  
5a. Edición.
9. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los  
Trabajadores. Infonavit una Nueva Institución de la República  
1972 - 1976. Los Primeros Pasos. Tomos I y II. México, D. F.

10. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Informe Sobre el Examen de los Estados Financieros del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 1973 a 1980, México, D. F.
11. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Octavo Informe Anual de Actividades Correspondiente al Ejercicio de 1979. México, D. F., 1980.
12. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Planes de Labores y Financiamientos. 1973 a 1981, México, D. F.
13. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Presupuestos de Ingresos y Egresos y de Gastos de Administración, Operación y Vigilancia. 1973 a 1981, México, D. F.
14. México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Reglas a que se Someteran las Promociones de Vivienda. México, D. F., 1980.
15. México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Principios de Contabilidad. Series A a la D. México, D. F.
16. Boletín Informativo. Números 13 y 14 de 1973, números 21 y 23 de 1974 y número 24 de 1975. México, D. F., Infonavit.
17. Revista Vivienda. Volumen 5, Número 3 Mayo - Junio de 1980. México, D. F., Infonavit.
18. Diccionario de la Lengua Española. Madrid, España, Espasa - Calpe, S. A., 19a. Edición.