

24/45

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

ANALISIS Y EVALUACION DE LA ACTIVIDAD FINANCIERA DEL FONDO  
DE LA VIVIENDA I.S.S.S.T.E.

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE  
QUE EN OPCION AL GRADO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A

HERMINIA VERONICA DE LA BARRERA MIRANDA

DIRECTOR DEL SEMINARIO

C.P. GUILLERMO PRECIADO S.

OCTUBRE 1984



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 está 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.

# I N D I C E

Pág.

## INTRODUCCION

### CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES DEL FOVISSSTE

1.1	Antecedentes . . . . .	3
1.2	Marco Jurídico . . . . .	5
1.3	Organigrama General . . . . .	9
1.4	Objetivos . . . . .	25

### CAPITULO II. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

2.1	Aportación 5% . . . . .	34
2.2	Recuperación de Créditos . . . . .	41
2.3	Rendimiento de Inversiones y Valores . . . . .	45

### CAPITULO III. INVERSION DE SUS RECURSOS

3.1	Operación de los Sistemas de Financiamiento	
3.1.1	Construcción de Módulos Habitacionales	47
3.1.2	Adjudicación de Créditos Unitarios . . . . .	48
3.2	Ejercicio del Presupuesto de Gastos . . . . .	54

### CAPITULO IV. SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS

4.1	Programa de Ingresos . . . . .	67
4.1.1	Aportaciones 5% . . . . .	67
4.1.2	Recuperación de Créditos . . . . .	91
4.1.3	Ingresos Diversos . . . . .	97
4.1.3.1	Por Inversiones en valores . . . . .	98
4.1.3.2	Por Intereses sobre Financiamiento a Constructores . . . . .	100
4.1.3.3	Por intereses sobre Viviendas Financiadas y Créditos Unitarios Concedidos . . . . .	103

	Pág.
4.1.4 Ingresos por cuenta de Terceros	105
4.2 Programa de Egresos . . . . .	107
4.2.1 Financiamiento de Vivienda . . . . .	107
4.2.2 Adquisición de Terrenos . . . . .	112
4.2.3 Crédito Unitario . . . . .	114
4.2.4 Devolución de Depósitos . . . . .	116
4.2.5 Gastos de Operación Administración y Vigilancia . . . . .	119
4.2.6 Erogaciones derivadas de Ingresos y por cuenta de Terceros . . . . .	120
CAPITULO V. ANALISIS Y EVALUACION DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS DEL FONDO	
5.1 Metodología y Procedimientos . . . . .	122
5.2 Evaluación . . . . .	124
5.2.1 Aportación 5% . . . . .	124
5.2.2 Recuperación de Créditos . . . . .	129
5.2.3 Ingresos Diversos . . . . .	132
5.2.4 Ingresos por cuenta de Terceros . . . . .	133
5.2.5 Financiamiento de Vivienda . . . . .	133
5.2.6 Adquisición de Terrenos . . . . .	135
5.2.7 Crédito Unitario . . . . .	137
5.2.8 Devolución de Depósitos . . . . .	139
5.3 Comentarios . . . . .	141
CONCLUSIONES . . . . .	146
BIBLIOGRAFIA . . . . .	151

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

## INTRODUCCION

El cuestionamiento sobre el concepto de dos términos al pa  
recer análogos, tales como "eficacia" y "eficiencia", dada la -  
importancia que reviste para una organización, tal vez resulte  
muy discutible desde cualquier otro punto de vista que no sea -  
el financiero, porque si bien es cierto que de ambos emana la -  
idea de obtención de resultados objetivos, su diferencia consist  
te en la cantidad de recursos empleados por cada uno para la --  
consecución de esos resultados.

De este modo, es entendido que la "eficacia" es aquel disu  
positivo que logra hacer efectivo un intento o propósito a cosu  
ta de cualquier cantidad de recursos, mientras que la "eficienu  
cia" es el rendimiento y optimización de los recursos destinau  
dos para el logro de un objetivo.

La relación que guarda la diferenciación de ambos términos  
con el objetivo del presente trabajo de investigación, es que -  
el Fonde de la Vivienda I.S.S.S.T.E., al igual que muchos otros  
organismos del Sector Público, posiblemente no ha sido cuestiou  
nado severamente a este respecto, por lo que a doce años de su  
creación, se pued eobservar que cuenta con una compleja estrucu  
tura operativa y financiera que le ha permitido contribuir "efiu  
cazmente" a satisfacer la creciente demanda habitacional del --  
país; sin embargo, es finalidad de este trabajo reunir en un --  
mismo contexto los suficientes elementos de juicio para determiu  
nar, mediante técnicas de análisis y evaluación financieras, la  
respuesta a los siguientes cuestionamientos básicos.

1. ¿En qué medida las actividades financieras del Fondo contribuyen (eficaz o eficientemente) a la consecución de sus objetivos institucionales?
2. ¿Se aprovecha de manera eficiente la capacidad financiera del Fondo?
3. En su caso ¿Es posible optimizar la eficiencia operacional de las actividades financieras del Fondo?

## C A P I T U L O   I

### ASPECTOS GENERALES DEL FOVISSSTE

## C A P I T U L O   I

### ASPECTOS GENERALES DEL FOVISSSTE

#### 1.1 ANTECEDENTES

Los antecedentes más relevantes o importantes del Fondo de la Vivienda ISSSTE, los encontramos en el pensamiento político social de los constituyentes de 1917 y plasmados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual consigna el derecho de todo trabajador a disfrutar de una vivienda cómoda e higiénica; no obstante lo anterior, durante cuarenta y cinco años aproximadamente, no fue posible crear los instrumentos administrativos encargados de dar solución de una manera adecuada al problema habitacional de los trabajadores, dado que los esfuerzos realizados no fueron suficientes para resolver las cada vez mayores demandas de vivienda, provocadas principalmente por el crecimiento y la migración del campo hacia las ciudades.

Entre los primeros organismos que aparecen para resolver los problemas de vivienda, se encuentra el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, el Instituto Nacional de Vivienda, el Fondo de Operación y Descuentos Bancarios a la Vivienda, el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda, el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Departamento del Distrito Federal, esos dos últimos, financiaron la construcción de conjuntos habitacionales.

Es a principios de la década de los años 70 cuando se -- crean organismos que tienen como función esencial, la de atacar directamente este problema, así se instala en 1972 el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con la finalidad de resolver el problema habitacional de los trabajadores que se rigen por el Apartado "A" del artículo 123 Constitucional.

El 28 de diciembre de 1972 se crea el Fondo de la Vivienda (FOVISSSTE), siendo su objetivo el de ser un organismo social -- que facilitará las posibilidades de otorgamientos de créditos -- baratos y suficientes a los trabajadores al servicio del Estado, para ejercer su derecho de contar con una vivienda cómoda, digna e higiénica.

La formalidad de su creación fue dada a través del Decreto que se publicó en la fecha antes señalada, con la cual se reforma y adiciona la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Con la reacción del Fondo de la Vivienda ISSSTE, el Gobierno Federal da cumplimiento a lo dispuesto en el Apartado "B" -- del artículo 123 Constitucional en su fracción XI, inciso "F" -- en el sentido de proporcionar a los trabajadores al servicio -- del Estado, habitaciones baratas que tiendan a cubrir las necesidades más apremiantes de los trabajadores, sobre todo, de -- aquéllos de menores ingresos.

## 1.2 MARCO JURIDICO

El Fondo de la Vivienda ISSSTE, al igual que cualquier - - otra estructura operativa, requiere normar sus actividades dentro del contexto jurídico general de nuestro país, en virtud de que, derivadas de las actividades que le son inherentes a su -- propia naturaleza, debe enfrentar situaciones cuyas causas y -- efectos, dada su complejidad, tendrán que estar debidamente regularizadas por el instrumento legal que en su instancia le corresponda, a fin de evitar, en la medida de lo posible, desviaciones graves en cuanto a los medios y la consecución de sus objetivos institucionales.

Con el objeto de poder visualizar de manera muy general el Marco Jurídico en que se desarrolla la actividad financiera y - social del FOVISSSTE, a continuación se ponderan jerárquicamente los instrumentos legales que regulan las operaciones del Fondo.

### I. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

(Diario Oficial del 5 de febrero de 1917)

### II. LEYES FEDERALES

- Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado

(Diario Oficial del 28 de diciembre de 1963)

- Ley Federal de la Reforma Agraria

(Diario Oficial del 16 de abril de 1971)

### III. LEYES GENERALES

- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares  
(Diario Oficial del 31 de mayo de 1941)
- Ley General de Asentamientos Humanos  
(Diario Oficial del 20 de mayo de 1976)
- Ley General de Bienes Nacionales  
(Diario Oficial del 8 de enero de 1982)

### IV. LEYES ORGANICAS

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal  
(Diario Oficial del 29 de diciembre de 1976)

### V. OTRAS LEYES

- Ley de Títulos y Operaciones de Crédito  
(Diario Oficial del 27 de julio de 1931)
- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado  
(Diario Oficial del 30 de diciembre de 1959)
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal  
(Diario Oficial del 7 de enero de 1976)
- Ley del Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal  
(Diario Oficial del 31 de diciembre de 1976)

- Ley sobre Adquisiciones, Arrendamientos y Almacenes de la Administración Pública Federal  
(Diario Oficial del 31 de diciembre de 1979)
- Ley de Obras Públicas  
(Diario Oficial del 30 de diciembre de 1980)
- Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos  
(Diario Oficial del 2 de diciembre de 1982)

#### VI. REGLAMENTOS

- Reglamento de la Ley de Obras Públicas  
(Diario Oficial del 11 de septiembre de 1921)
- Reglamento General de Crédito FOVISSSTE  
(14 de septiembre de 1977)
- Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales  
(Diario Oficial del 6 de mayo de 1981)
- Reglamento de Construcción del Distrito Federal y de los Diversos Estados de la República
- Reglamento de Diseño Urbano Estatales y Municipales de la República Mexicana
- Reglamento para la Devolución de Depósitos, Aportación Voluntaria, Prórroga de Pagos, Pagos Anticipados, Renuncia al Crédito de Vivienda FOVISSSTE
- Reglamento de Condiciones Generales de Trabajo del ISSSTE

## VII. DECRETOS

- Decreto que Reforma el Rubro del Capítulo 6o., con la sección 4a. y los artículos 54-A al 54-Z, se adiciona la fracción III del artículo 103, las fracciones XIII y XIV del artículo 110 y los artículos 116-A, 116-B, 116-C, 116-D y 116-E, de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

(Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972)

- Decreto por el que se aprueba el Plan Global de Desarrollo 1980-1982.

(Diario Oficial del 19 de mayo de 1978)

- Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda conforme al cual el Gobierno Federal establece el Marco General de acción en Materia de vivienda, así como las Bases de Coordinación con los Gobiernos Estatales y Municipales y con los Sectores Social y Privado.

(Diario Oficial del 7 de diciembre de 1979)

- Decreto por el que se aprueba el Plan Global de Desarrollo 1980-1982)

(Diario Oficial del 17 de abril de 1980)

- Decreto que establece Estímulos Fiscales para Fomentar la Construcción de Vivienda de Interés Social

(Diario Oficial del 1o. de septiembre de 1980)

### VIII. ACUERDOS

- Acuerdo por el que se crea con carácter permanente la Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de Vivienda.  
(Diario Oficial del 30 de agosto de 1979)

### IX. OTROS

- Marco Social de Referencia del Fondo de la Vivienda --  
ISSSTE
- Catálogo de Firmas con Facultades de Autorización

#### 1.3 ORGANIGRAMA GENERAL (Anexo 1)

Con el fin de que los recursos con que cuenta el Fondo se inviertan de conformidad con lo que establece la ley del ISSSTE, el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público tiene facultad de vigilar que los programas fi nancieros anuales con recursos del Fondo no excedan a los presu puestos de ingresos corrientes y de los financiamientos que re cibe el Instituto. Y a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, el Gobierno Federal aprueba los sistemas de organi zación de la contabilidad y de auditoría interna del Fondo, asi mismo tiene acceso a ellos, verificando los asientos contables y las operaciones correspondientes; de la misma manera la pro pia Comisión vigila que las operaciones del Fondo se ajusten a las normas establecidas y a las sanas prácticas, informando al ISSSTE y a la SHCP de las irregularidades que encuentra para -- que sean corregidas.

Por otra parte y en un plano más particular, el Órgano de gobierno con que cuenta el Instituto en el Fondo, es la Comisión Ejecutiva que está integrada por cinco miembros: uno designado por la Junta Directiva del ISSSTE a propuesta del Director General, el cual hace las veces de Vocal Ejecutivo de la Comisión; dos vocales nombrados a propuesta de la SHCP y dos vocales más nombrados a proposición de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE).

La Comisión Ejecutiva tiene como principales atribuciones:

- Decidir a propuesta del Vocal Ejecutivo las inversiones de los recursos y los financiamientos del Fondo conforme a la Ley.
- Resolver sobre las operaciones del Fondo, excepto aquéllas que por su importancia ameriten acuerdo expreso de la Junta Directiva, la que debe acordar lo conducente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se haga la petición correspondiente.
- Examinar y en su caso, aprobar la presentación a la Junta Directiva de los presupuestos de ingresos y egresos, planes de labores y de financiamientos, así como los Estados Financieros y el Informe de Actividades formulado por el Vocal Ejecutivo.
- Presentar a la Junta Directiva para su aprobación en su caso, el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo, los que no deberán exceder del uno y medio por ciento de los recursos totales que administre.

- Proponer a la Junta Directiva las reglas para el otorgamiento de créditos, así como para la operación de los depósitos a -- que se refiere la ley.

Como se dijo con anterioridad, la persona que funge como - Vocal Ejecutivo de la Comisión y que es designado por la Junta Directiva, es a su vez el Titular Jerárquico del FOVISSSTE, el cual tiene las siguientes atribuciones.

- Asistir a las sesiones de la Junta Directiva con voz, pero - sin voto.
- Ejecutar los acuerdos de la Junta Directiva, relacionados con el Fondo.
- Presentar anualmente a la Comisión Ejecutiva dentro de los -- dos primeros meses del año siguiente, los Estados Financieros y el Informe de Actividades del ejercicio anterior.
- Presentar a la Comisión Ejecutiva a más tardar el último día de septiembre de cada año, los presupuestos de ingresos y - - egresos, el proyecto de gastos y los planes de labores y fi-- nanciamientos para el año siguiente.
- Presentar a la consideración de la Comisión Ejecutiva un in-- forme mensual sobre las actividades de la propia Comisión.
- Presentar a la Comisión Ejecutiva para su consideración y en - su caso aprobación, los proyectos concretos de financiamiento.
- Proponer a la Dirección General del ISSSTE los nombramientos y promociones del personal técnico y administrativo de la Co misión.

- Presidir las sesiones de la Comisión Interna de Administración y Programación (CIDAP) y tomar los acuerdos que precedan, sin posibilidad de delegación.
- Autorizar los documentos y acciones inherentes a los convenios, concursos, ejecución de obras y adquisición de viviendas en promoción (paquetes).
- Aprobar los acuerdos sobre compras y la adjudicación de contratos de obra, previa aprobación del Comité respectivo.
- Fomentar y aprobar la ejecución de programas de intercambio tecnológico con instituciones nacionales y extranjeras.
- Autorizar la contratación de personal de base y de confianza, aumento de percepciones, cambios de adscripción y bajas.
- Autorizar la emisión de informes oficiales, correspondencia externa, informes financieros del Fondo y circulares.
- Dirigir y coordinar las reuniones ejecutivas del Fondo.
- Coordinar con la Dirección General del ISSSTE las campañas de información.

Como se puede observar en el organigrama general (anexo 1), del Vocal Ejecutivo dependen en línea staff, la Comisión Interna de Administración y Programación (CIDAP) y los Comités de Compras y el de Adjudicación de Contratos.

La Comisión Interna de Administración y Programación ---  
(CIDAP) tiene las siguientes funciones:

- Integrar los proyectos de los programas globales de opera---  
ción y mejoramiento administrativo del Fondo, para su estu---  
dio y aprobación.
- Promover y vigilar el cumplimiento de las políticas institu-  
cionales y operativas que faciliten la toma de decisiones a  
niveles jerárquicos subalternos.
- Analizar y adecuar en su caso, la estructura, sistema y pro-  
cedimientos de trabajo del Fondo.
- Analizar y definir los objetivos y funciones generales del -  
Fondo, en función de su marco jurídico.
- Promover y vigilar la integración y funcionamiento eficaz de  
la presupuestación por programas.
- Evaluar y proponer las medidas correctivas a los avances y -  
resultados obtenidos en los programas de operación y de mejo-  
ramiento administrativo.
- Establecer un sistema de evaluación permanente de la efica--  
cia de las labores desarrolladas por las diversas unidades -  
administrativas.

Las funciones del Comité de Compras son:

- Estudiar y autorizar el programa anual de adquisiciones del Fondo, así como sus modificaciones.
- Estudiar y autorizar el programa anual de concursos con proveedores.
- Conocer y vigilar la aplicación de disposiciones y normas de adquisiciones, alquiler de bienes muebles, contratación de servicios, control de almacenes señaladas por las dependencias del Sector Público y Vocalía Ejecutiva.
- Contribuir a la elaboración y vigilancia de las normas que regulan las adquisiciones y arrendamiento de bienes, contratación de servicios y control de almacenes.
- Estudiar y evaluar los sistemas y procedimientos de compras para proponer al Fondo los que le convengan.

Las funciones del Comité de Contratos son las siguientes:

- Estudiar y autorizar el programa anual de concursos para la adjudicación de contratos de la entidad, así como sus modificaciones vigilando su correcto y adecuado desarrollo en forma periódica.
- Evaluar los sistemas y procedimientos de las adjudicaciones para proponer al Fondo los que más le convengan.

- Analizar los precios de las adjudicaciones para comprobar su correspondencia con la situación del mercado.
- Decidir a qué contratistas deben adjudicarse los contratos.
- Conocer y emitir opinión sobre el comportamiento de los contratistas en cuanto a su capacidad técnica, solvencia económica, oportunidad en la entrega, calidad, servicios, precios unitarios y costos de obra.
- Aplicar oportunamente las medidas preventivas y correctivas necesarias para el debido funcionamiento del Comité.

En el siguiente nivel jerárquico se encuentran: La Contraloría Interna y las cinco Subdirecciones que encabezan a cada una de las áreas operativas del Fondo, a saber: Técnica, Crédito, Finanzas, Jurídica y Administración. En un tercer nivel, pero también reportando directamente al Vocal Ejecutivo, se encuentra la Jefatura de Servicios de Orientación, Información y Relaciones Institucionales.

La Contraloría Interna tiene como principales funciones:

- Integrar y presentar a la Vocalía Ejecutiva para su autorización los programas y presupuestos de operación relativos a su área.

- Promover la corresponsabilidad programática, presupuestal y de control, así como simplificación de procedimientos y reglamentos que hagan transparentes todas las gestiones del Fondo.
- Establecer, difundir y vigilar la observancia de políticas -- generales de operaciones que rigen en el Fondo el control de gestión y auditoría interna, emitidos por la Secretaría de la Contraloría General de la Federación, Secretaría de Programación y Presupuesto, ISSSTE y Vocalía Ejecutiva.
- Aprobar y promover el diseño e implantación de manuales de organización y procedimientos.
- Sugerir y efectuar evaluaciones y diagnósticos administrativos y presentar alternativas de solución en su caso.
- Coordinar con los responsables de las áreas del Fondo de la ejecución de adecuaciones a los programas, sistemas, políticas, procedimientos y prácticas de trabajo.

Presentar a la Secretaría de la Contraloría los elementos requeridos de auditorías que deriven responsabilidades.

Analizar expedientes, pliegos de responsabilidades y dictámenes resultantes de quejas y denuncias, a fin de evaluar los cargos y sanciones fijadas, así como aprobar, promover y activar su aplicación.

### Funciones de la Subdirección Técnica

- Elaborar estudios y programas técnico-constructivos en coordinación con la información del programa social y de los recursos financieros con que se cuenta para el ejercicio.
- Determinar normas y prototipos de construcción a nivel regional, investigar los avances que en materia de vivienda sean útiles al Fondo.
- Realizar los estudios técnicos para la adquisición de terrenos y en coordinación con la Subdirección Jurídica elaborar proposiciones para la autorización de la Comisión Ejecutiva.
- Determinar y documentar las áreas de propiedad común y privada, para que la Subdirección Jurídica realice el trámite de municipalización.
- Determinar los precios unitarios de construcción y materiales por zona; fijar los alcances y condiciones de los estudios, proyectos, trabajos y servicios profesionales para que las compañías y profesionistas presenten sus presupuestos; revisar los presupuestos de trabajos y servicios que sean requeridos por la Subdirección Técnica, para cumplir con los objetivos de su competencia; formular las indicaciones técnicas para la contratación, una vez aprobados los presupuestos por la Vocalía Ejecutiva.
- Revisar los informes y certificaciones de supervisión de obras para el control de ministraciones de sus programas, así como la calidad de las mismas. Coordinar, establecer y operar cri

terios y lineamientos técnicos para evaluar los proyectos de desarrollo habitacionales.

- Realizar compras de materiales para construcción de las obras contratadas, en los casos que signifique disminución de costos y que asegure la continuidad de la construcción.
- Suscribir contratos de acuerdo a los lineamientos y modelos de los contratos.
- Realizar la supervisión de las obras contratadas en sus aspectos de calidad, cantidad, tiempo de ejecución y cumplimiento por parte de las compañías constructoras, supervisoras, de proyecto o cualquier otro servicio relacionado.
- Realizar los trámites oficiales con las autoridades correspondientes para que al término de la obra, la Subdirección Jurídica pueda realizar los trámites de municipalización.
- Efectuar la verificación de las obras y en su caso, coordinar la ejecución de los ajustes constructivos.

#### Funciones de la Subdirección de Crédito

- Elaborar los estudios socioeconómicos que sirvan de apoyo para la adecuada planeación, programación, operación y evaluación del otorgamiento de créditos, en sus diferentes modalidades, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores que son Titulares de Depósitos ante el Fondo de la Vivienda ISSSTE.

- Operar los mecanismos y procedimientos autorizados para la de bida distribución de créditos de vivienda financiada y de cré ditos unitarios, así como la debida selección de los trabaja-  
dores que cumplan con las normas establecidas, tanto en el Re glamento General de Crédito como por la Comisión Ejecutiva --  
del Fondo.
- Mantener permanente comunicación y coordinación con las Direc-  
ciones Técnica y de Finanzas para conocer con oportunidad los  
Programas de Financiamiento, el avance de las obras y sus cos tos definitivos; de igual forma, conocer, operar y controlar  
el presupuesto destinado a crédito unitario, de acuerdo al pre supuesto por programa autorizado para el Fondo y los lineamien tos del Vocal Ejecutivo.
- Operar los mecanismos y procedimientos autorizados que sirvan  
para coordinar las actividades con los representantes de los  
trabajadores y agilizar la presentación de solicitantes, así  
como la tramitación y otorgamiento de los créditos.
- Aprobar las ministraciones de crédito unitario, para construc-  
ción o preparación.
- Establecimiento y operación del sistema que permita la recupe ración oportuna de los créditos mediante el registro computa rizado de la información, que además proporcione datos esta--  
dísticos de los mismos.
- Elaborar y aplicar programas de organización comunitaria de -  
los Módulos Sociales para lograr la participación activa y --

responsable de los adjudicatarios hacia su desarrollo integral y autosuficiente que les permita la solución de los problemas de su comunidad, así como la conservación de su vivienda.

#### Funciones de la Subdirección Finanzas

- Coordinar el proceso de programación del Fondo, conforme a -- las normas, lineamientos y metodologías generales y específicas; controlar el avance del programa global del Fondo.
- Apoyar mediante estudios económicos, financieros y actuaria-- les, la programación, presupuestación, la toma de decisiones y el establecimiento de lineamientos.
- Recabar los anteproyectos de programación que formulen las de-- más subdirecciones del Fondo y analizar su congruencia.
- Formular y controlar el presupuesto programático de ingresos y egresos para el cumplimiento de los objetivos y metas del - Fondo.
- Controlar los programas de inversión en el presupuesto para - el programa autorizado, en los aspectos de financiamiento de Módulos Sociales, adquisición de terrenos, créditos unitarios, devolución de depósitos y gastos de administración, operación y vigilancia.
- Operar como conducto de comunicación del Fondo con la Secreta ría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Programación y Presupuesto y la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, a efecto de informar el comportamiento financiero, presupuestal y contable en cumplimiento de las disposiciones vigentes.

- Promover y gestionar la captación oportuna de aportaciones -- que en derecho corresponden a los trabajadores de Entidades y Organismos Públicos, así como la recuperación de los créditos otorgados.
- Integrar la cuenta individual de los trabajadores titulares - de depósitos.
- Operar el programa de devolución de depósitos e incorporación de aportantes voluntarios.
- Determinar con información de las diferentes áreas, el costo definitivo de las viviendas en Módulos Sociales.
- Operar el Sistema de Protección de Activos a través de Compañías Aseguradoras.
- Fungir como Secretario Técnico de la Comisión Interna de Administración Programación.

#### Funciones de la Subdirección Jurídica

- Representar al Fondo en todos los asuntos de carácter legal, con la personalidad de apoderado general, personalidad delegada por el Vocal Ejecutivo.
- Elaborar, registrar y controlar todos los convenios y contratos en el que el Fondo sea parte ante toda clase de autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como dependencias descentralizadas, organismos de participación estatal y personas físicas y morales.

- Observar el cumplimiento de las disposiciones legales por parte del Fondo y terceros, derivados de convenios y contratos, así como de razones interrelacionadas y conexas, vigilando el estricto cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
- Representar al Fondo en todos los juicios en que se intervenga, presentar denuncias o querellas en materia penal en todos aquellos casos que los intereses del Fondo lo requieran. Así como asesorar en materia legal a la Vocalía Ejecutiva y a las subdirecciones.
- Celebrar, registrar y controlar todos los convenios y contratos con toda clase de autoridades, en lo relativo al buen funcionamiento de los Módulos Sociales, interviniendo en su municipalización y observancia del reglamento respectivo.
- Representar legalmente a los funcionarios que institucionalmente indique la Vocalía Ejecutiva.
- Intervenir en todo lo relativo a las relaciones con el Sindicato en el aspecto de su competencia.
- Formular los proyectos de proposiciones legislativas bajo instrucciones de la Vocalía Ejecutiva.
- Determinar jurídicamente la factibilidad de adquisición de reserva territorial propuesta para el Fondo. En su caso, realizar la adquisición de los mismos, una vez autorizado por la Comisión Ejecutiva.
- Mantener actualizadas las disposiciones legales, que incidan en el quehacer del Fondo.

- Tramitar toda clase de exenciones, subsidios y condonaciones de orden Fiscal, Federal, Estatal y Municipal para los contratos y convenios en el que el Fondo sea parte.
- Tramitar la legislación y municipalización de los conjuntos habitacionales que financie el Fondo y vigilar el cumplimiento de estas obligaciones por parte de los promotores.
- Formular y revisar conforme a los lineamientos del Vocal Ejecutivo, los proyectos del Reglamento y acuerdos internos del Fondo.

#### Funciones de la Subdirección de Administración

- Proponer y aplicar los lineamientos básicos de la administración de servicios generales. Prestar los servicios generales relacionados con: fotocopiado, intendencia, servicios de automóviles, choferes, conmutador, correspondencia, archivo, seguridad y vigilancia.
- Realizar las operaciones de aprovisionamiento, control de inventarios y almacenes, de acuerdo a procedimientos autorizados en cuanto a: consolidación del programa de adquisiciones del Fondo, recepción de requisiciones de compra, localización de proveedores, selección de cotizaciones, colocación de pedidos de compra, seguimiento de pedidos de compra, recepción y revisión de mercancías, registro de altas, bajas y movimientos de almacén, control y seguridad de inventarios, relaciones con proveedores y contratación de servicios de apoyo relativos.

- Proponer y aplicar los lineamientos básicos de la administración y desarrollo de personal para asegurar el cumplimiento de las prestaciones sociales a que tiene derecho y promover el desarrollo integral de las personas.
- Realizar las operaciones de caja de egresos e ingresos y custodia de valores y fondo fijo, de acuerdo a los procedimientos autorizados, informar de los ingresos, egresos y saldos de Bancos al Vocal Ejecutivo.
- Elaborar y emplear los medios de orientación e información necesarios para que el público se conduzca y oriente con la facilidad en las instalaciones del Fondo. Atender, cuando el público que asiste a la dependencia lo solicite, a fin de orientarlo y proporcionar la información que requiera y/o prestarle la asistencia que necesite.
- Recabar y mantener actualizada la información que se transmite a los trabajadores al servicio del Estado y al público en general.

La Jefatura de Servicios de Orientación, Información y Relaciones Institucionales tiene como funciones:

- Integrar y presentar a la Vocalía Ejecutiva para su autorización los programas y presupuestos de operación correspondientes a su área.
- Establecer, difundir y vigilar la observancia de políticas generales de operación que reciban en el Fondo la orientación, información y las relaciones institucionales.

- Coordinar con el ISSSTE las entrevistas y conferencias de prensa del Vocal Ejecutivo y funcionarios del Fondo y establecer las relaciones requeridas por comunicación de la Presidencia de la República.
- Mejorar la imagen del Fondo a través de las relaciones institucionales.
- Optimizar los mecanismos de coordinación intersecretarial fortaleciendo la comunicación con el Sector de Desarrollo Urbano y Ecología, ISSSTE, dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal.
- Mantener comunicación permanente con representantes y coordinadores sindicales a nivel federal, estatal y municipal, proporcionando la información y orientación requerida para trámite de asuntos generales y de crédito y dotación de vivienda.
- Coordinar la inauguración de módulos sociales de vivienda, así como realizar el arreglo y presentación de las viviendas a visitar.
- Promover la realización, revisión y renovación de convenios de recuperación de adeudos por concepto de aportaciones con dependencias y entidades de la administración pública federal.

#### 1.4 OBJETIVOS INSTITUCIONALES

Uno de los más valiosos ordenamientos emitidos por el entonces Presidente de la República, Lic. Luis Echeverría Álvarez, -- fue sin duda, el que se refiere a la creación del Fondo de la Vi

vienda para los Trabajadores de Servicio del Estado, con el objeto de que no sólo el Sector Obrero disfrutara del trascendente beneficio que esta prestación proporciona, siendo de esta forma el Estado quien absorbe el pago del 5% sobre los sueldos básicos de sus trabajadores y habiendo hecho las Reformas Legales que garantizaron esta prestación, además de las Reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se reformó la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, y la Ley del ISSSTE, se dió lugar a la creación de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, encargada de hacer realidad los propósitos que en manera habitacional, a la fecha persigue el Gobierno Federal.

Dichos propósitos u objetivos institucionales, quedan fielmente plasmados en el Decreto publicado el 28 de diciembre de 1972, por el Diario Oficial, que al adicionar el capítulo 6o. con los artículos 54-A al 54-Z de la Ley del ISSSTE, los consigna textualmente:

Artículo 54-A.- El Fondo de la Vivienda a que se refiere el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, tiene por objeto:

1. 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, incluyendo aquéllas sujetas al régimen de -  
condominio;

- b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de las habitaciones y
- c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

II. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los -  
trabajadores y

III. Los demás que esta ley establece.

La importancia de la vivienda es indiscutible, por lo que es de necesidad imperiosa atacarlo con enfoques que abarquen -- tanto la rehabilitación y regeneración de las viviendas existentes, dotándolas de los servicios indispensables, así como la -- construcción de nuevas unidades que satisfagan todos los requisitos de habitabilidad, pues la vivienda debe estar hecha a la medida del hombre, ya que en ella pasa más de la mitad de su vida, además de que en el hogar es donde se desarrollan los sentimientos de integración familiar, solidaridad social respeto mutuo, moralidad y dignificación humana, que tan caros son a la - idiosincracia de los mexicanos.

Es conocido que la falta de vivienda y las malas condiciones de habitabilidad de las existentes, es un fenómeno mundial, que se agudiza por el acelerado crecimiento demográfico y por -

la tendencia de la población a agruparse en las ciudades, acentuándose en las naciones que se encuentran en proceso de desarrollo.

Ante la naturaleza tan compleja del problema de la vivienda, cabe hacerse la siguiente interrogación: ¿Qué caminos se deben de seguir para resolver el déficit habitacional del país, que sean congruentes con los regímenes institucionales establecidos y con nuestras peculiares formas de vida? La respuesta no admite divagaciones, pues por falta de viviendas, o deficiencias de las existentes, gran número de nuestros connacionales no disfruta todavía de muchos de los beneficios que los adelantados de la técnica, de la ciencia y de la civilización proporcionan en otros ámbitos al género humano, que incluso les sirven de elementos básicos para su progreso y desarrollo.

Al encontrar los medios para proporcionar a nuestros compatriotas una casa de buena calidad y durable; funcional y le permitiera satisfacer sus necesidades individuales familiares y colectivas que le representara un sólido y saneado patrimonio familiar; que le garantizara la seguridad, la salud y el bienestarar, al mismo tiempo que fuera un instrumento eficaz de su superación cultural y física; que le proporcionara un ambiente adecuado para el desarrollo de la vida en sociedad, el mexicano moderno, tan orgulloso de sus tradiciones centenarias y de su independencia política, que incluso define en buena medida la personalidad histórica de la nación, haría de la república, de nuestro México, una morada digna para todos sus habitantes y un reducto inviolable de la democracia y de la justicia social.

Se toma en consideración que la construcción de viviendas, por sí sola, no resuelve la problemática habitacional de un país, por ser la consecuencia inmediata de las condiciones de su desarrollo económico, político y social, tendremos que concluir que para su solución integral se deben introducir principios jurídicos apropiados y adoptar criterios revolucionarios en materia de política económica, estableciendo además normas de desarrollo armónico y coordinado entre vivienda y urbe de funciones tanto de la presión demográfica como de los incrementos futuros en el ingreso de la población.

El estudio de la vida urbana es uno de los temas más complejos de la actualidad, su dinámica propia lo hace intrincado y en ocasiones difícil de entender. La génesis, el desarrollo y la transformación de la vida social urbana son elementos que deben conocerse principalmente por aquéllos que en una forma o en otra, participan como orientadores de la colectividad.

Un aspecto de la mayor importancia en el estudio del desarrollo de las urbes, es el de la población, se deben investigar y conocer los diversos elementos que la integran: las clases sociales, el trabajo y el capital en que se funda la existencia de esas clases; se debe conocer a la sociedad en su específico modo de ser, en sus relaciones de producción, en sus vínculos sociales y políticos, en toda su concreción histórica, nunca se debe considerar a la población solamente por su cuantía, por su número absoluto, como representación caótica de un conjunto, sino que se debe verificar su composición y desarrollo con leyes

y teorías de aceptación general, válidas a través de la historia y que se puedan comprobar con la moderna ciencia estadística.

El conocimiento de la vida urbana requiere del análisis de una serie de factores: el medio físico, la ciudad y su desarrollo histórico, así como los problemas que presenta; la población, su composición y mentalidad; la estructura de la sociedad y la característica de los grupos que la integran; la economía; las manifestaciones sociales; la actividad estatal, el control social y la planificación urbana.

No es por eso de extrañar que el estudio de las ciudades - ha preocupado a los arqueólogos, a los geógrafos, a los demógrafos, a los políticos, científicos, a los reformadores, a los urbanistas, a los antropólogos y a los legos en materia científica, cada uno de ellos ha visto desde un ángulo diferente a la ciudad como complejo fenómeno social, pero todos ellos han contribuido a la comprensión del desarrollo urbano y asimismo, a que se entienda el modo en que esta forma de organización ha -- producido cambios en el comportamiento, en los modelos de organización, en los valores y en las normas sociales.

La dinámica de los cambios en el proceso del desarrollo urbano exigen una continua revisión de los programas y compete a los funcionarios que tienen la responsabilidad de tomar las decisiones respecto a su compleja naturaleza, a tener la orientación adecuada para ponderar las ventajas y desventajas que de -

de él se derivan, así como el conocimiento de los posibles medios de que se dispone para realizarlo y las formas de encausarlo debidamente, con lo que se puede llegar a modificar la relación en que la actualidad existe entre el desarrollo urbano y la solidaridad de la sociedad, porque la tendencia que está manifestando ese desarrollo urbano registra también un aumento -- progresivo y acelerado de la dependencia y a la marginalidad social, lo que se debe corregir de inmediato para que en la realidad el desarrollo urbano sea congruente con los deseos y justas aspiraciones de la colectividad.

Por eso se debe propender a la formación de hábitos sanos en la colectividad, a fortalecer los aspectos positivos de su idiosincrasia y forma peculiar de vida, a enseñarle a superar las condiciones subculturales en que se encuentra inmersa y consolidar la integración de la familia y el desarrollo de la solidaridad social.

Se puede afirmar que la vivienda es más bien de producción que de consumo, ha sido concebida alternativamente como un resultado y como una causa del desarrollo económico.

También está íntimamente ligado a la distribución del ingreso nacional y no sólo a la simple elevación del mismo, por lo que se impone propiciar su redistribución en forma más equitativa, como elemento básico para facilitar la obtención de casas y evitar que el problema habitacional se agudice todavía más.

Un aspecto importante en la problemática de la vivienda, es el financiero, porque de él depende no sólo la posibilidad de construir casas, sino fundamentalmente de la planeación de su desarrollo. Ante la magnitud del tema, cabe sólo mencionar algunos puntos como son: evitar los sistemas rígidos de crédito, el interés oneroso, la "cuenta puente" cara, los vales y -- las condiciones inaceptables para su manejo, el establecimiento de topes sin tomar en cuenta todos los elementos que intervienen en los costos y la capacidad económica de la familia, todo esto se trató de resolver al construir los Fondos de la Vivienda y en este caso concreto, el que tiene por función resolver las necesidades de vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado. De esta manera, las inversiones ya no se canalizan, como antes sucedía, hacia la gente de mayores ingresos, sino que tienen rendimientos óptimos y espíritu social.

El campo de la vivienda era de muy antiguo de la competencia de la iniciativa privada, pero como nada de lo que afecta al hombre le es ajeno al Estado y a las continuas luchas sociales han llevado al derecho a dejar de presentar el interés de unos pocos para convertirse en defensor de las mayorías, el Estado de derecho emanado de la revolución ha adquirido las funciones inherentes para intervenir y encarar los problemas fundamentales de la alimentación, el vestido y la casa habitación.

El principio básico a seguir es la coordinación con un criterio político que estreche voluntades, para que los hombres de empresa se unan a los sindicatos, para que unos y otros reciban

el asesoramiento técnico de las autoridades, para que se organicen cooperativas mixtas y se integren patronatos en los que estén representados todos los sectores sociales. En una palabra, para que las opiniones del empresario, del obrero, del burócrata, del campesino, del técnico y de las autoridades, se unifiquen para determinar los caminos que se deben seguir.

En estas condiciones, nuestro gobierno interviene en coordinación con los sectores privados, en el campo de la vivienda por su función social, para mantener la estabilidad política y para que el gasto en vivienda actúe como un eficaz promotor de inversiones y coadyuve a romper el círculo vicioso que otrora encadenaba a la economía.

## C A P I T U L O    I I

### FUENTES DE FINANCIAMIENTO

## C A P I T U L O    I I

### FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Las actividades destinadas a la captación de ingresos, o - las fuentes con que cuenta FOVISSSTE para llevar a cabo sus obje - tivos, están consignadas en el artículo 54-C de la Ley del - - ISSSTE, en los siguientes términos:

"Los recursos del Fondo se integran:

- I. Con las aportaciones que las Entidades y Organismos Públi - cos aporten al Instituto por el equivalente a un 5% sobre los sueldos básicos o salarios de los trabajadores.
- II. Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título y
- III. Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones - de los recursos a que se refieren las fracciones I y II.

#### 2.1 APORTACION 5%

La aportación 5% constituye, sin duda alguna, la principal fuente de ingresos con que cuenta el FOVISSSTE para operar el -- sistema de financiamiento que por ley, le fue consignada.

Para dar una idea más exacta del monto de los ingresos que por aportación 5% capta el FOVISSSTE, es conveniente aclarar -- los siguientes puntos:

1. ¿Quiénes son los trabajadores sujetos de esta prestación?
2. ¿Cuáles son las percepciones afectas a la aportación 5%?

Por lo que se refiere al primer punto, se debe entender -- que son sujetos de esta prestación todas las personas que laboran en entidades y Organismos Públicos, considerando también a las que están al servicio de los Poderes de la Unión, del Distrito y Territorios Federales, así como los que estén sujetos - al régimen jurídico de la Ley del ISSSTE, además de los trabajadores eventuales y de confianza de las mismas entidades.

En lo que concierne a las percepciones o partidas presupuestales afectas a esta aportación, se consideran generalmente los siguientes:

1. Sueldo
2. Sobresueldo
3. Compensación

Las cuales habrán de ser computadas hasta por un importe que no exceda a 10 veces el salario mínimo de la zona económica, - que para ese efecto designa la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.

En esta posición, el Estado viene realizando sus aportaciones desde el 10. de septiembre de 1972, por disposición expresa del Decreto que creó el Fondo y ha constituido un recurso solidario, cuyo monto alcanzó durante el año de 1983 los 15'000,000 aproximadamente, mientras que del universo de sus agremiados, -

el mayor porcentaje se encuentra afiliado en sindicatos que están incorporados a la Federación de Sindicatos de los Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE), organización que a través de sus diferentes coordinadoras Estatales y Regionales, integra a los beneficios del FOVISSSTE, a la gran mayoría de los servidores públicos, es importante señalar la participación y apoyo que estas organizaciones brindan al Fondo, sobre todo en lo que a la adjudicación de créditos se refiere.

Considerando estas bases, se debe puntualizar, por otra parte, que la aportación 5% es captada por el Fondo mediante dos aspectos básicos:

1. La aportación que para todos los trabajadores en servicio activo, realizan los organismos titulares.
2. La aportación individual efectuada por los trabajadores que ya no prestan sus servicios en el sector público.

Como es fácil suponer, no hay punto de comparación entre el monto de las aportaciones que por cada aspecto ingresan al Fondo, siendo la aportación individual o "voluntaria", sólo un porcentaje mínimo del total de los ingresos del FOVISSSTE, en tanto que la aportación de los organismos constituye el aspecto más representativo de su actividad de captación de ingresos.

En términos generales, la metodología seguida en cada tipo de aportación se muestra a continuación.

. Aportación 5% a través de los organismos titulares aportantes.

- Inscribir a sus trabajadores al régimen de los beneficios del ISSSTE en primera instancia y a los del FOVISSSTE en segunda.
- Presentar de manera periódica (quincenalmente en forma de tallada, o bien, anualmente en forma acumulada) la información que contenga los movimientos de alta, baja, o cambio de sueldo ocurrido durante el período que abarque su informe, el cual, en todos los casos, se adaptará a cualquiera de los formatos que para este efecto tiene diseñado el FOVISSSTE.

A saber, el FVI-07-34, FVI-02-04 y el FVI-101, en cuanto a la presentación de esta información, existe la opción de -- ser realizada de forma manual, o bien, de manera automatizada, mediante listados, tarjetas o cintas magnéticas, con la finalidad de crear y actualizar un archivo que lleve la -- cuenta del fondo constituido a favor de cada trabajador, -- así como los aspectos más sobresalientes de su historia la boral, con lo cual, el Fondo contaría con una base sólida y confiable en la toma de decisiones de manera detallada. En los comentarios del presente trabajo de investigación se -- cuestionará sobre las anomalías del llamado sistema de integración de cuenta individual, así como la repercusión que -- tiene sobre los objetivos institucionales del Fondo.

- Efectuar el pago que corresponda, en base a la información elaborada; en los casos de atraso en la presentación de la misma, se acostumbra efectuar los pagos de manera oportuna pero estimada y posteriormente, se procede a conciliarlos - contra la información respectiva.

Por otra parte, es oportuno señalar el papel que para captación de la aportación 5% representa el Sistema de Compensación de Adeudos de las dependencias y entidades del Sector Público Federal que opera la Tesorería de la Federación para extinguir los adeudos que sean líquidos y exigibles, - recíprocos y correlacionados entre sí, coadyuvando de esta manera, a abatir los niveles de liquidez y reduciendo las necesidades de pago en efectivo, a fin de operar en congruencia con las medidas de control monetario y la racionalización del uso de los recursos financieros en su esencia: este sistema hace factible la extinción de adeudos mutuos o - encadenados por la vía de la compensación, en primer término, reduciendo el pago al nivel de diferencias, mismas que deberán cubrirse en el siguiente orden de prioridades.

- Con disponibilidades de las entidades
- Con recursos presupuestales federales disponibles con calendario a favor de las entidades.
- Con crédito automático temporal.

Este último constituye un mecanismo crediticio de apoyo al sistema de compensación, cuyo objeto es el de financiar tem

poral y circunstancialmente a las entidades, cuya liquidez y recursos presupuestales registren insuficiencia estacional para hacer frente al pago de sus obligaciones devengadas, después de operada la compensación; este apoyo extraordinario, que no reúne las características de ser una fuente adicional de financiamiento, tiene un costo (tasa de interés) creciente que parte de la tasa preferencial al Sector público, en base al costo de colocación de (CETES) y alcanza tasas de mercado en varias etapas, dependiendo del plazo de su liquidación. El manejo del crédito temporal garantiza la extinción de los adeudos que se generan a partir de la fecha de inicio de operación del Sistema de Compensación, con lo que erradica la acumulación de cartera vencida que afecta la operación programada por las entidades acreedoras y la comercialización de los bienes y servicios, estableciendo el plazo necesario para realizar los trámites de automatización presupuestal que, dentro de los lineamientos de disciplina presupuestal, permiten regularizar el cumplimiento de las obligaciones de pago.

Finalmente, las entidades que no están inscritas al Sistema de Compensación de Adeudos, efectúan sus pagos de forma directa y sin contratiempo alguno.

## 2. Aportación voluntaria 5%

La aportación voluntaria, dada su naturaleza, opera de manera muy sencilla, su objetivo es extender los beneficios de FOVISSSTE a aquellas personas que habiendo sido favorecidas con un crédito, ya sea de "vivienda financiada", o bien, -- "crédito unitario" por motivo de separación del sector público (renuncia, jubilación, incapacidad total y permanente, o defunción) han dejado de prestar sus servicios al Estado y que desean mantener el derecho de "autoseguro", que el -- fondo constituido a su favor por el organismo donde laboraba, lo confería hasta la fecha en que se da de baja. Por lo que en ese momento, al trabajador, en este caso, se le -- presentan dos opciones: la primera es desde luego, la que hemos venido tratando, es decir, la "aportación voluntaria"; la segunda consiste en la devolución de sus depósitos constituidos a su favor; las dos opciones son entre sí mutuamente excluyentes, pero a corto plazo, ya que si bien, la aportación voluntaria será al término de la deuda una devolución de depósitos, esta última, deja sin efecto los beneficios -- que el Fondo le proporcionaba.

Las condiciones sobre las que opera la aportación voluntaria son:

Que el trabajador pague bimestralmente una cuota fija que -- equivalga a la aportación que hacía el Organismo y que será calculada sobre un promedio de las partidas afectas (sueldo,

sobresueldo y compensación) percibido durante los últimos - 6 meses como empleado activo.

El importe de esta aportación incrementará el fondo a su favor, mismo que en su oportunidad y con las particularidades del caso, le será devuelto al trabajador o a sus beneficiarios.

## 2.2 RECUPERACION DE CREDITOS

La actividad de recuperación de créditos ha tenido una gran evolución dentro del contexto de operación del Fondo, dado que su actividad está en función directa del incremento de trabajadores beneficiados con los créditos otorgados por FOVISSSTE.

Derivado de este importante desarrollo, el Fondo ha tenido necesidad de adecuar dentro de su estructura, un departamento - específico, a cuya responsabilidad se ha encomendado esta actividad, la cual, sin embargo, presenta resultados que no están - arriba del 5% del total de los ingresos anuales del FOVISSSTE.

Esta actividad, como su nombre lo indica, consiste en aprovechar los instrumentos de control con que cuenta el Fondo para allegarse de los recursos esperados por este concepto y su responsabilidad inicia al momento de ser aprobado un crédito, a -- efecto de operar un interés del 4% anual sobre saldos insolutos a los plazos fijados por la Subdirección Social de Adjudicación, el cual, por ley, podrá ser pagado hasta un plazo máximo de 20 años, mediante descuentos quincenales reducidos, toda vez que - el pago inicial o enganche es tomado de los depósitos acumula--

dos (por aportación 5%) a favor del trabajador, por el 40% de los mismos, lo mismo sucede con los posteriores depósitos, los que al ser constantes, son aplicados en un 40% para complementar el pago de sus abonos y de esta forma, se puede incrementar la capacidad de pago para amortizar más pronto su crédito.

Los instrumentos de control de esta actividad los constituyen los propios organismos aportantes, la metodología que sigue este proceso desde su inicio se muestra a continuación.

1. FOVISSSTE, previo estudio socio-económico, efectúa la asignación del número de créditos (unitarios y/o vivienda financiada).
2. El Organismo, vía su estructura sindical, a su vez determina a los adjudicatarios de créditos.
3. El trabajador acude a requisitar debidamente su transacción con FOVISSSTE y a efectuar los trámites inherentes.
4. El Organismo aportante envía a FOVISSSTE la relación de sus trabajadores beneficiados.
5. FOVISSSTE, a través de la Subdirección de Crédito, en coordinación con la de Finanzas, comunica al Organismo aportante, los descuentos que habrán de ser retenidos y entregados quincenalmente en sus oficinas, acompañados de la información alusiva, la cual, lo mismo que la aportación 5% debe cumplir con los requisitos de presentación establecidos por FOVISSSTE, hasta la amortización total del crédito.

Como se observa, en términos generales la operación es muy simple, además de que se auxilia de un sistema automatizado y - su importancia no radica en la complejidad, sino en el volumen de su operación, por otra parte, está dentro de esta función el control de pagos efectuados por los trabajadores, que de manera temporal o definitiva, se han separado del sector público, así como de aquéllos que se cambian a cualquier otra dependencia del Sector Público, siendo este aspecto otro de los más difíciles de controlar, porque si bien es cierto que cada trabajador conoce su responsabilidad de efectuar directamente los pagos que corresponden a descuentos no operados por el Organismo Aportante, también lo es que no efectúa el trámite correspondiente, situación que incide desfavorablemente en la captación de ingresos por recuperación de crédito.

Por otra parte, es importante destacar las acciones que el Fondo ha encausado, a efecto de ejercer un mejor control de esta fuente de ingresos, tales como la contratación de servicios del Banco Mexicano Somex, a través de todas sus sucursales en la República, tanto para el pago de aportaciones de crédito, como para el pago de la aportación voluntaria y el desplazamiento de unidades móviles a los Módulos Habitacionales de todas las entidades federativas, con personal del Fondo que orienten a los trabajadores y en la mayoría de los casos, realizan los cobros respectivos.

Como conclusión, se puede observar que esta actividad, al igual que la aportación 5%, debería estar sujeta a alguna medi

da coercitiva por parte de FOVISSSTE, como el cobro de intereses moratorios, o penas convencionales a los trabajadores que no cumplan con oportunidad con el pago de sus amortizaciones, cuando una situación de baja provisional o definitiva así lo requiera, o bien, cobrar recargos a los Organismos Aportantes que no enteren oportunamente los descuentos quincenales a sus trabajadores en servicio activo, en la misma forma sancionar el incumplimiento en la presentación de la información respectiva, porque es completamente inoperante tener que pedir a cada trabajador todos los comprobantes de sus descuentos quincenales (talones de pago) desde que se le otorgó su crédito, cuando se presenta el caso de la liquidación del mismo, en virtud de que sin la citada información, los datos obtenidos del sistema automatizado no son confiables por no estar actualizados por los Organismos Titulares. De esta anomalía, se visualizan dos grandes efectos.

1. Pérdida de tiempo para los trabajadores al recabar la documentación y efectuar los trámites respectivos.
2. Desperdicio en FOVISSSTE del "tiempo y la capacidad de máquina" destinados al control y de la información contenida en el archivo incompleto.

### 2.3 RENDIMIENTO DE INVERSIONES Y VALORES

El FOVISSSTE, dado que su filosofía operativa contempla - abarcar al mayor número de trabajadores dentro de sus benefi-- cios, una vez captados sus ingresos, los debe impartir en los programas de financiamiento que le han sido asignados, razón - por la cual, su estructura financiera no está en posibilidad - de disponer de ingresos por intereses financieros generados de sus recursos en bancos, mas que de manera esporádica y por im-- portes que son poco representativos.

En virtud que el Fondo debe mantener en efectivo o en de-- pósitos bancarios a la vista, sólo las cantidades necesarias - para la realización de sus operaciones diarias, mientras que - el resto de sus recursos, en tanto se aplican a los objetivos institucionales debe mantenerlos en Banco de México invertidos en valores Gubernamentales de inmediata realización.

Sin embargo, tal vez sería una buena medida financiera -- que redundaría en beneficio de los trabajadores, incrementar - los fondos disponibles para operar el sistema de financiamien-- to, con los ingresos obtenidos por inversiones en otros planes con rendimientos más satisfactorios que los del propio Banco - de México, en plazos que no afecten la liquidez y solvencia -- del Fondo sino a mediano o largo plazo

C A P I T U L O    I I I

I N V E R S I O N   D E   S U S   R E C U R S O S

### C A P I T U L O    I I I

#### INVERSION DE SUS RECURSOS

Atendiendo a lo establecido por los artículos 54-A y 54G - de la Ley del ISSSTE y en base a los lineamientos políticos es tablecidos por la Comisión Ejecutiva, los recursos del Fondo se destinan a:

- a) Asignación de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor.
- b) Coordinar y financiar la construcción de conjuntos habitacionales destinados a los trabajadores federales.
- c) Adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a los trabajadores federales.
- d) El pago de los depósitos que les corresponden a los trabajadores federales.
- e) Reserva de operación y contingencias.
- f) Gastos de administración y operación del fondo.

Para efecto de este trabajo, se ha agrupado en el punto número 3.1 "Operación de los Sistemas de Financiamiento", las actividades comprendidas del inciso a) al c) en el punto 3.2 del ejercicio de presupuesto de gastos, los tres últimos incisos, - con al finalidad de diferenciar de esta forma los egresos inherentes a la operación del fondo de aquellos otros derivados de

la administración del mismo; de manera complementaria y por separado, se tratará de las inversiones que por su naturaleza no son recurrentes en la operación financiera de FOVISSSTE.

### 3.1 OPERACION DE LOS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO

El FOVISSSTE establece y opera sistemas de financiamiento que le permiten cumplir con su propósito de hacer llegar crédito barato y suficiente a los empleados federales, a fin de que adquieran vivienda, para lo cual cuenta con los recursos provenientes de las aportaciones que les hacen las Entidades y Organismos Públicos del 5% mensual sobre el sueldo base de sus trabajadores; pues bien, la actividad del FOVISSSTE no se limita tan solo a otorgar créditos, sino que además, realiza toda clase de estudios sobre múltiples aspectos de vivienda, los cuales fundamenta en un documento llamado Marco Social de Referencia, a través del cual, se determina la obligación y número de trabajadores al servicio del Estado en todo el país, singularizando poblaciones en las que hay mayor necesidad de vivienda y de acuerdo a este Marco Social, el FOVISSSTE ha concluido que una de las formas de optimizar su operación, es construyendo "Módulos Habitacionales", porque piensa que la vivienda no es aquella que sólo ofrece la seguridad de cuatro paredes y un techo, sino que además de eso, una vivienda debe ofrecer otras características que permitan el desarrollo de la familia en todos sus aspectos, así como el desenvolvimiento armónico de su vida en comunidad; que aparte de todos los servicios como agua,

luz, drenaje, pavimento, escuelas, iluminación, etc., la vivienda debe contar con: áreas de circulación de peatones y vehículos, arte urbano, un servicio de infraestructura que garantice su permanencia y debe construirse en base a estudios de tipo físico como el clima y los materiales; por lo tanto, deben hacerse además estudios de tipo social, tales como la composición familiar, las costumbres, etc. Tomándose en cuenta la capacidad económica del beneficiario, finalmente el Fondo así las proyecta y para concebirlas, piensa fundamentalmente en el elemento humano que habrá de habitarlas, basándose en el criterio de que la vivienda es desarrollo, es educación, es progreso y que sólo a través de ella, puede lograrse la plena integración familiar, a las viviendas habitacionales sobre estas bases, el FOVISSSTE las denomina "Módulos Sociales de Vivienda".

### 3.1.1 Construcción de Módulos Habitacionales o Sociales

Para desarrollar sus proyectos de Módulos Sociales, el Fondo utiliza los servicios de técnicos en diseño y conjuntos habitacionales. Para asignar su financiamiento, selecciona rigurosamente a las empresas constructoras que realizarán las obras. En esta selección se toman en cuenta a las empresas especializadas que se localizan en las regiones donde habrán de construirse los Módulos Habitacionales, garantizando así la calidad y funcionalidad de las viviendas. De esta forma, cuando el FOVISSSTE cumple con su función respecto de los trabajado--

res federales, otorgándoles créditos con el 4% de interés sobre saldos insolutos y hasta 20 años de plazo para pagarlos, está contribuyendo, dentro de sus posibilidades, a que todos los mexicanos, tan solo por serlo, tengan derecho a una vivienda de corosa.

Por tal motivo, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE ha -- programado su actividad de financiamiento de Módulos Sociales a través de ciclos; en cada ciclo produce un número determinado de módulos en todo el país y los distribuye por medio de -- los sindicatos FSTSE, coordinadores FSTSE, cualquier otro sin dicato, o los distribuye por medio de autoridades administrativas en aquellas dependencias que no tienen sindicato, siendo -- estos conductos los que hacen llegar a los trabajadores las vi viendas FOVISSSTE. También distribuye entre ellos igual canti dad de "hojas de requisitos" y el Fondo, al hacer su distribu ción, orienta a los sindicatos sobre las características que -- debe reunir el trabajador que va a habitar en un Módulo Social, para que las características de la vivienda coincidan con las del trabajador.

Cada sindicato, de conformidad a sus normas internas, dic ta la fórmula para preseleccionar sus candidatos a obtener un crédito de vivienda financiada por el FOVISSSTE, el cual entre ga a cambio de su "hoja de requisitos" una solicitud de crédito.

La Comisión Ejecutiva ha fijado cinco requisitos básicos - para preseleccionar a los candidatos a obtener un crédito:

1. Ser trabajador al servicio del Estado, en activo y que la - dependencia en que trabaja le haya hecho aportaciones a su favor, o bien, que sea aportante voluntario.
2. Que no posea otra vivienda decorosa.
3. Que tenga dependientes económicos.
4. Que su antigüedad sirviendo al Estado sea cuando menos de - seis meses.
5. Que el sueldo sea adecuado para el pago de la amortización correspondiente.

### 3.1.2 ADJUDICACION DE CREDITOS UNITARIOS

Como ya se ha mencionado, los recursos que constituyen el Fondo están destinados a beneficiar al trabajador federal, otorgándole créditos y de lo que se hablará en este punto, es del - llamado "Crédito Unitario".

El Crédito Unitario se otorga exclusivamente para:

- a) Comprar vivienda de terceros
- b) Construir casa en terreno propio
- c) Ampliar, reparar o mejorar la vivienda que ya posean
- d) Y para el pago de adeudos relacionados en los conceptos anteriores, inclusive hipotecas.

La forma en que se obtienen estos créditos, es la siguiente:

En el área metropolitana, FOVISSSTE asigna recursos para que los Créditos Unitarios se hagan llegar al trabajador a través de los sindicatos FSTSE de los sindicatos no afiliados a ella y de las autoridades administrativas cuando no hay sindicato, o no estén sindicalizados, siendo éstos los medios que establecen los procedimientos adecuados para preseleccionar a los trabajadores que soliciten un Crédito Unitario, esta preselección la efectúan supeditando las bases mínimas que ha fijado la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

1. Que el trabajador esté en servicio activo y que le hayan hecho aportaciones del 5% sobre su sueldo básico, o bien, que sea aportante voluntario.
2. Que no tenga en propiedad otra vivienda, además de la que va a adquirir, construir, mejorar o ampliar, ya sea que esté a nombre del trabajador o de su cónyuge.
3. El número de miembros de su familia.
4. Que su antigüedad sirviendo al Estado sea por lo menos de seis meses.
5. Que su sueldo sea el adecuado al pago de su amortización correspondiente.
6. Que la vivienda, objeto del crédito sea destinado a lugar habitual de la familia directa del trabajador federal.

Como elementos para fijar prioridad, se utilizan los siguientes criterios:

- a) El nivel de ingresos, dando preferencia a los trabajadores de más bajos salarios.
- b) El número de dependientes económicos, dando preferencia a los trabajadores de familia numerosa. Se entiende por dependientes económicos el cónyuge, los hijos solteros menores de 18 años y aquellas personas que para su subsistencia dependan permanentemente del trabajador federal.
- c) Las condiciones actuales de vivienda del trabajador, dando preferencia a aquéllos que habitan en cuartos de vecindad, departamento, o casa en mal estado.
- d) La demanda de crédito para vivienda manifestada con anterioridad a su sindicato o al FSTSE, a la autoridad administrativa correspondiente, en caso de no tener sindicato, o al FOVISSSTF, siempre y cuando corresponda a una necesidad de vivienda.

Finalmente, se deben destacar las ventajas de cualquiera de los sistemas de financiamiento otorgados por FOVISSSTE, mismos que se detallan a continuación:

- Es barato, porque devenga un interés del 4% anual sobre saldos insolutos con plazos de amortización que van de 10 a 20 años.

- Suficiente, porque su monto es determinado previo análisis de necesidad de vivienda del trabajador.
- Está protegido por un seguro que libera de obligaciones al trabajador en caso de incapacidad total y permanente y a sus beneficiarios, en caso de fallecimiento.
- Los créditos destinados a la adquisición de vivienda están cubiertos por un seguro de daños causados por fenómenos naturales.
- Los trabajadores Federales que, habiendo recibido un crédito, dejen de prestar sus servicios al Estado, gozan de una prórroga sin cobrar intereses con duración máxima de un año para sus pagos de amortización. Esta prórroga termina anticipadamente si el trabajador reingresa al Servicio Público Federal.
- Existe la posibilidad de crédito conyugal mancomunado cuando ambos cónyuges son trabajadores Federales.

De los puntos 3.1.1 Construcción de Módulos Habitacionales y 3.1.2 Adjudicación de Créditos Unitarios, se puede concluir que no obstante que la intervención de los sindicatos en la adjudicación de las viviendas, deslinda a FOVISSSTE de la problemática que esta actividad presenta, es, sin embargo, otra medida particularmente propicia para la desviación de la responsabilidad que tiene el Fondo para con los trabajadores, los cuales, siendo los principales interesados en que las actividades del Fondo sean transparentes, sobre todo en lo que a la adjudic

ción se refiere, deberían tener el derecho suscrito de solicitar personalmente el ejercicio de esta prestación, que le otorga el Estado por el hecho de ser su trabajador, estableciendo desde luego, la reglamentación necesaria para el caso de los -- trabajadores con mayor antigüedad y menores ingresos.

Por otra parte y para satisfacer la gran demanda de créditos que esta medida ocasionara, FOVISSSTE debería concentrar -- sus recursos únicamente en otorgar créditos unitarios y olvidar el aspecto de construcción de Módulos Habitacionales, que al -- contratarse con diversas compañías constructoras, las cuales no siempre responsables ni solventes en los aspectos técnico, mo-- ral y financiero, sólo congelan los recursos del Fondo. Dejan-- do de esta forma, libertad al trabajador para contratar por -- riesgo y cuenta propias, la construcción que se ajuste a sus posibilidades económicas, sin necesidad de contraer más obligaciones que el financiamiento de FOVISSSTE, el cual, por ende, -- habría de estar en constante relación con los precios del merca-- do.

### 3.2 EJERCICIO DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

La necesidad de utilizar los recursos con que cuenta el Es tado, en una forma más racional y eficiente, hizo imprescindible el estudio y la aplicación de nuevas técnicas, dando origen a la adopción del sistema de Planificación, Programación, Presu-- puestación, el cual se basa en la implantación del presupuesto por programas, considerando que es una técnica que se fundamenta en la determinación de objetivos y metas, agrupados en pro--

gramas con la clara determinación, funciones y responsabilidades, coadyuvando así a optimizar la programación y la administración presupuestaria.

### Apertura programática

Aun cuando el FOVISSSTE forma parte integrante del ISSSTE, el manejo de sus recursos y la asignación de los programas prioritarios, es independiente, ya que se gobierna por una Comisión Ejecutiva integrada por tres representantes, de la FSTSE con -- sus respectivos suplentes y un Vocal Ejecutivo nombrado por la Junta Directiva del ISSSTE a propuesta del Director del Instituto; de lo anterior se desprende que aún cuando está enmarcado - dentro de la apertura programática del ISSSTE, el FOVISSSTE tiene su apertura programática propia y hasta 1983 ha tenido autorizada por la Secretaría de Programación y Presupuesto la siguiente:

FONDO PARA LA VIVIENDA DEL ISSSTE  
 APERTURA PROGRAMATICA DEL PRESUPUESTO

FUNCION	SUBFUNCION	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	D E N O M I N A C I O N
26				SEGURIDAD SOCIAL
	01	ZW		<u>Administración</u>
				Administración de la Seguridad Social
			01	Dirección
			02	Control de Recursos Humanos
			03	Control de Recursos Financieros
			04	Supervisión y Asesoría
			05	Informática
			06	Relaciones Públicas y Prensa
			07	Adquisiciones y Suministros
			08	Servicios Jurídicos
			09	Control de Financiamiento
			10	Control de créditos
	03			<u>Protección contra daños, riesgos y contingencias</u>
		IE		Prestaciones económicas
			04	Devolución de depósitos
	04			<u>Mejoramiento del nivel de vida</u>
		IP		Financiamiento de Módulos Sociales
			01	Estudios y Proyectos
			02	Adquisición
			03	Construcción
			04	Remodelación y rehabilitación
			05	Conservación y mantenimiento
		IQ		<u>Créditos para Vivienda</u>
			01	Adquisición de vivienda
			03	Construcción
			04	Reparación, ampliación y mejoras
			05	Redención de pasivos

Se puede apreciar que existen Areas Operativas como las Subdirecciones Técnica y de Crédito; como Areas Normativas a las Subdirecciones de Finanzas y Jurídica y una de apoyo a -- las demás, que son la Subdirección de Administración, las cuales tienen como responsabilidad dar cumplimiento a los objetivos que les fueron encomendados asignándoles un programa específico, como se aprecia a continuación:

Programa ZW: Administración de la Seguridad Social

Según el artículo 126 de la fracción IV, los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia que el Fondo realiza para su operación, no deberán rebasar el 1.5% de los recursos totales que administren. En virtud de lo anterior, el Fondo debe utilizar, racional y óptimamente, los recursos limitados que le son asignados; por lo que se estableció dividir estos gastos en diez Subprogramas fundamentales, los cuales contemplan los gastos de operación (entre ellos destacan los Servicios Personales y las Prestaciones Sociales consecuentes, así como los Gastos de Materiales y Suministros y Servicios Generales) y los gastos de Capital (como son Inversión de Bienes Muebles e Inmuebles, cuya adquisición sirven de apoyo para el funcionamiento del Fondo), siendo responsable de la ejecución y control este programa la Subdirección de Administración.

Uno de los problemas que tiene el Departamento de Control del Ejercicio para poder controlar el ejercicio del presupuesto, radica en que la información la obtiene de las pólí

zas cheque, es decir, cuando el gasto ya se efectuó, originando que en algunas ocasiones se gaste más de lo contemplado en el presupuesto. Para evitar esto, se propone que sea sancionado y autorizado por la Subdirección de Finanzas la compra de activo fijo (bien se puede establecer un tope máximo que no necesitará autorización) y las remuneraciones o compensaciones especiales por servicios personales adicionales, a la nómina quincenal.

De esta manera se logrará obtener un control más estricto de los gastos que efectúen las áreas.

#### ZW 01 Dirección

Incluye los Gastos de Operación y de Capital de la Comisión y de Vocalía Ejecutiva, que son las áreas directivas del Fondo.

#### ZW 02 Control de Recursos Humanos

Incegrado básicamente por la Subdirección de Administración y Desarrollo de Personal. En este Subprograma se controla el costo de la administración del personal que labora en el Fondo.

La fuente de información necesaria para el control de estos gastos, es proporcionada por la Subdirección de Administración con la nómina quincenal a nivel de Subdirecciones y Departamentos de Servicios.

Los pagos que se efectúan fuera de nómina deben indicar en el concepto el Departamento al que esté adscrito el beneficiario en caso de pagos por servicios personales.

ZW 03 Control de Recursos Financieros:

En este Subprograma se registra el costo del personal para la obtención y distribución de los Recursos Financieros con que cuenta el Fondo.

ZW 04 Supervisión y Asesoría:

Controla el costo de la Contraloría Interna, dependiente de la Vocalía Ejecutiva.

ZW 05 Informática:

Al igual que los anteriores, en este Subprograma se controlan los Gastos de Operación y de Capital que requieran para el funcionamiento del equipo de computación, así como la organización, métodos y sistemas de operación interna del Fondo.

ZW 06 Relaciones Públicas y Prensa:

Comprende los gastos del personal encargado de dar servicios de orientación, información y quejas al público usuario, así como de mantener la buena imagen del Fondo.

ZW 07 Adquisiciones y Suministros:

Conformado por los Gastos de Operación y de Capital de la Jefatura de Servicios Administrativos dependiente de la --

Subdirección de Administración encargados de proporcionar ser vicios de mantenimiento a todas las áreas del Fondo, así como adquirir los bienes muebles necesarios que se requieran, ta-- les como:

Papelería.- En virtud de ser uno de los subguiones que tiene mayor asingación presupuestal, es necesario controlar - su gasto a nivel departamental, mediante la modificación, en primer lugar, de su registro contable, ya que actualmente las compras de papelería se llevan directamente a resultados, lo que ocasiona que no se conozca su distribución y utilización entre las áreas de trabajo del Fondo.

Se propone llevar las compras por concepto de papelería a la cuenta de almacén, cuyo saldo representará el stock de - almacén existente; mediante los vales de consumo al almacén - que se efectúan una vez a la semana, el departamento encarga- do del almacén de papelería deberá costearlos y enviar la in formación del consumo, el importe de cada departamento a Con- tabilidad, la cual, mediante póliza de diario, descargará de la cuenta del Almacén cargando a resultados, en dicha póliza la copia que se envía al Departamento de Control del Ejerci- cio tendrá adjunto copia del soporte de la póliza. En dicho departamento se agrupará la información a nivel de subprogra- mas.

Luz, agua y calefacción, rentas útiles y gastos de aseo.- Debido a su escasa importancia relativa, el control a nivel -

de subprogramas se efectuaría a través de un prorratio del im porte mensual entre el área en metros cuadrados que ocupa ca da departamento.

Suscripciones y cuotas.- En las pólizas cheque deberán especificar a que departamento corresponde el pago para poder controlarlo a nivel subprograma.

Alimentación de personas.- Del importe que se pague men sualmente, se prorratiará entre el número de personas que ten ga cada departamento.

Combustibles y lubricantes: Por lo correspondiente al - pago de combustibles y lubricantes en la póliza cheque deberá especificar el departamento o área que la solicitó. En cuanto (al pago de kilometraje a empleados) en la póliza de dia- rio donde se comprueban estos gastos deberán traer copia de - la distribución del importe a nivel departamento.

Correo y telégrafos.- La aplicación que hace Oficialía de Partes por el uso de la máquina franqueadora y que Contabi lidad la registra mediante póliza de diario deberá tener el - soporte por departamento, el cual se deberá remitir al depar- tamento de Control de Ejercicio, adjunto a la póliza de diario.

Teléfonos.- En el pago que se efectúe a Teléfonos de Mé xico, la póliza deberá contener en relación adjunta el impor- te de cada recibo por departamento, en el caso de los conmuta dores se efectuará un prorratio a partes iguales entre los -- subprogramas.

Servicios profesionales externos.- Los pagos que se ---  
efectúan por este concepto deberán contener el área que los -  
solicite.

Comisiones y situaciones pagadas.- Es gasto exclusivo -  
del Subprograma 07 Adquisiciones y Suministros.

Seguros y fianzas.- Todos los gastos relacionados deben  
estar autorizados por el Departamento de Estudios Económicos  
y Financieros, incluyendo la Reserva por Autoseguro.

#### ZW 08 Servicios Jurídicos:

Se controla los gastos de la Subdirección Jurídica en--  
cargada de solucionar todos los aspectos legales y jurídicos  
del Fondo.

#### ZW 09 Control de Financiamiento:

Registra y controla los gastos de la Subdirección Técni--  
ca, encargada de coordinar y supervisar las obras que finan--  
cia el Fondo.

#### ZW 10 Control de Créditos:

Se controlan los gastos requeridos por la adjudicación -  
de las viviendas que entrega el Area Técnica, así como el - -  
otorgamiento de los créditos unitarios para la vivienda.

Para una mejor comprensión se presenta el resumen de la  
integración de los subprogramas por áreas de responsabilidad.

## FONDO PARA LA VIVIENDA DEL ISSSTE

## PROGRAMA ZW.-- ADMINISTRACION DE LA SEGURIDAD

## INTEGRACION DE LOS SUBPROGRAMAS POR AREAS DE RESPONSABILIDAD

01 DIRCCION

Vocalía Ejecutiva  
 Secretaría de Vocalía Ejecutiva  
 Comisión Ejecutiva

02 CONTROL DE RECURSOS HUMANOS

Subdirección de Administración y Desarrollo del Personal  
 Jefatura de Servicios de Administración de Personal  
 Jefatura de Servicios de Planeación y Desarrollo de Recursos Humanos

03 CONTROL DE RECURSOS FINANCIEROS

Subdirección de Finanzas  
 Jefatura de Servicios de Planeación Financiera  
 Departamento de Programación y Evaluación  
 Departamento de Análisis Financiero  
 Departamento de Control Financiero y Desajustes Constructivos  
 Subdirección de Control de Ingresos  
 Departamento de Control de Ingresos  
 Departamento de Recuperación de Créditos

04 SUPERVISION Y ASESORIA

Contraloría Interna  
 Subcontraloría de Control  
 Subcontraloría de Auditoría y Supervisión

05 INFOPMATICA

Jefatura de Servicios de Informática  
Departamento de Análisis y Programación  
Departamento de Procesamiento de Datos

06 RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA

Jefatura de Servicios de Orientación, Información y Relaciones Institucionales  
Departamento de Orientación e Información  
Departamento Relaciones Institucionales  
Contraloría Interna  
Jefatura de Quejas y Denuncias

07 ADQUISICIONES Y SUMINISTROS

Subdirección de Administración  
Jefatura de Servicios de Adquisiciones y Servicios  
Departamento de Compras  
Departamento de Servicios de Apoyo

08 SERVICIOS JURIDICOS

Subdirección Jurídica  
Jefatura de Servicios de Municipalización y Titulación  
Departamento Estudios y Contratos  
Departamento Contencioso  
Departamento de Municipalización  
Departamento de Titulación y Notariado

09 CONTROL DE FINANCIAMIENTO

Subdirección Técnica  
Jefatura de Servicios de Estudios y Proyectos  
Departamento de Estudios y Normas Urbanas y Arquitectónicas  
Departamento de Reserva Territorial  
Departamento de Proyectos

Jefatura de Servicios de Control de Desarrollo de Obras  
Departamento de Obras  
Departamento de Costos y Presupuestos  
Departamento de Control de Estimaciones

10. CONTROL DE CREDITOS

Subdirección de Crédito  
Jefatura de Servicios de Crédito  
Departamento de Crédito Metropolitano  
Departamento de Crédito Foráneo  
Departamento de Adjudicación de Vivienda  
Jefatura de Servicios de Evaluación Socioeconómica  
Departamento de Estudios Socioeconómicos  
Departamento de Recepción de Vivienda  
Departamento de Recepción y Control

Programa 1E: Prestaciones Económicas

Tal como lo establece el artículo 54 E de la Ley del - - ISSSTE las aportaciones que recibe el Fondo se constituirán - en depósitos en favor de cada uno de los trabajadores equiva- lentes al 5% de los salarios básicos devengados durante el -- tiempo de sus servicios y que serán devueltos en los casos de jubilación, defunción de incapacidad total y permanente y se paración del sector público.

Aunque se cuenta con la información del Departamento de Control de Aportaciones de Titulares Aportantes y con los listados proporcionados por informática a nivel analítico, esta información puede diferir por la presentada en los registros contables, debido a que se registran en épocas diferentes, mo consecuencia de esto, la información, tanto contable como presupuestal, no concilia en períodos de referencia específicos.

Para unificar la información, el Departamento de Control del Ejercicio tendrá que registrar póliza por póliza el importe y causa de devolución (actualmente las pólizas-cheque no - definen el motivo de la devolución; por lo que se sugiere que en el concepto de la póliza se especifique). En los casos en que se expidan varios cheques a diferentes beneficiarios de - un mismo trabajador, sólo en el primer cheque se definirá la causa de la devolución y su importe total.

Programa 1P: Financiamiento para la Construcción de Módulos Sociales.

Registra y controla las erogaciones por concepto de gastos de capital correspondiente a la ejecución de las obras -- que financia al Fondo. Se subdivide en cinco Subprogramas; -- siendo responsable de los cuatro primeros la Subdirección Técnica y del quinto la Subdirección de Crédito.

Siendo este el principal programa de egresos del Fondo y en el que se ve reflejado su actividad, que es la de financiar la construcción de Módulos Sociales para satisfacer la demanda de vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado, es importante controlar y evaluar las inversiones que se efectúan durante el ejercicio presupuestal.

Esta información, tanto para uso interno como externo, -- debe partir de una misma fuente de información con objeto de que no difiera.

Uno de los principales problemas que se presentan para -- el control, tanto presupuestal como contable en el seguimiento del costeo de las obras, es la falta de unificación de criterios entre las áreas del Fondo, en el sentido de que cada -- área conoce cada obra con denominaciones diferentes, lo que -- propicia un descontrol y un falso seguimiento de los costos -- de obra en cada área. Por lo que es necesario establecer en forma obligatoria a nivel Fondo y en forma oficial y única, --

una misma clave de obra, así los Departamentos de Control del Ejercicio, Control y Desarrollo de Obras y Contabilidad tendrán la misma fuente de información y en consecuencia, las mismas cifras, por lo que se sugiere que el Departamento Recepción y Control se comprometa a boletinar a todo el FOVISSTE cada clave con su respectivo nombre que surja para que sea considerada como oficial y única y como tal, emplearla en cada área del Fondo que tenga necesidad de solicitar a Contabilidad que genera póliza-cheque, con esto, queda sobre entendido que cada área se responsabilice de no enviar a Contabilidad ninguna solicitud de pago ni ningún contrato sin su clave y nombre respectivo y con la seguridad de que el gasto es realmente para la etapa, terreno o estudio preliminar que indica; la cual debe existir en su catálogo que fue boletinada y por lo tanto, dada de alta.

#### 1P 01 Estudios y Proyectos:

Son los gastos para la elaboración de los proyectos arquitectónicos, estudios de suelos, topografía, avalúos, etc.; se controla por número de proyecto y sistema regional, por localidad y entidad. Dado que se solicita al Área Técnica los estudios y proyectos que se realizarán para el siguiente ejercicio, se propone asignarle una clave a cada uno de los proyectos programados y calendarizarlos; llevando el control a nivel entidad y por sistema regional.

Como se dijo en párrafos anteriores, el documento que toma presupuesto para llevar el control y seguimiento al ejerci

cio presupuestal es la póliza-cheque, por lo que deberán indicar en cada pago el estudio o proyecto de que se trate.

Debido a las situaciones especiales en que se manejan -- los estudios y proyectos, el Departamento de Control del Ejercicio no puede definir en un momento determinado cual es el avance físico o el número de metas de cada proyecto; por lo que se deberá requerir esta información al Area Técnica a fin de que informen oficialmente el avance de cada proyecto.

#### 1P 02 Adquisición:

Son las erogaciones correspondientes para la adquisición de los terrenos en los que se construyen los Módulos Sociales, constituyendo así la reserva territorial del Fondo. Incluye el costo del predio, pago de impuesto, honorarios y avalúo; - se controla por clave de obra y por áreas en M<sup>2</sup> utilizados, - por sistema regional y por localidad y entidad.

Se sugiere que el Departamento de Reserva Territorial boletine a todo el Fondo la clave del terreno que se adquiera, con objeto de que tenga conocimiento de ese terreno y los gastos derivados de su adquisición sean aplicados correctamente por el Departamento de Control del Ejercicio, ya que a través de la clave de terreno, se puede identificar la entidad, localidad y etapa y por consecuencia, su seguimiento a nivel de sistema regional.

pan por sub-subprogramadas que se determinan con el año de --  
iniciación y de terminación de la obra (así, una obra puede -  
iniciarse en el año de 1981 y terminarse en 1983, asignándose  
le al sub-subprograma 81-83).

En la actualidad, el Departamento de Control del Ejercicio lleva un control analítico a nivel obra, tanto de lo presupuestado como de lo ejercido, por entidad y localidad, tomando los datos de la póliza-cheque, dependiendo del concepto específico de la misma para registrarlo en sus controles a nivel de obra, de aquí se ve que es sumamente imprescindible -- que el concepto de la póliza y la obra a la que se refiere estén correctos para no desvirtuar la información que se genere, por lo tanto, sería conveniente que Contabilidad verifique -- las pólizas ya mecanografiadas antes de mandarlas al Departamento de Control del Ejercicio.

Otro de los problemas existentes es el control de las -- erogaciones complementarias de construcción, es decir, los -- gastos que por concepto de Provisión para Constructores, Gastos Legales, Gastos Complementarios, se provisionan en el Costo Definitivo de los Módulos, ya que Contabilidad los registra por lo regular, a la cuenta 1307 Créditos para el Financiamiento de Módulos Sociales, en lugar de descargar el pasivo a la cuenta de Acreedores Diversos, en que se registra la reserva, asiento que corren al final del año, descargando a -- Créditos para el financiamiento de Módulos Sociales y cargan-

do a Acreedores Diversos por el acumulado anual, no teniendo opción a conocer en el transcurso del año, cuánto se ha ejercido de las reservas que se crearon, ocasionando que se gaste más que el importe de la reserva y consecuentemente, reflejando una pérdida irrecuperable para el Fondo; por lo que es necesario llevar un adecuado sistema contable para el buen control de estas reservas.

Otro problema es el control de los materiales que compra el Fondo en grandes volúmenes para abaratar las viviendas que financia; se registra en la cuenta de Deudores Diversos a la Subcuenta Otros Deudores a nivel de Proveedor y descargando esta cuenta con las estimaciones que presenta el contratista por el material que le fue suministrado, no teniendo opción de conocer en un momento determinado, cuál es la cantidad real que existe de materiales y de qué tipo, ya que en la misma subcuenta registran otras que no son por el mismo concepto; por lo que proponemos se abra en la cuenta de Almacén, en la que se podría llevar por tipo de materiales y descargándolos contra el importe de las ministraciones pagadas a los contratistas, a la cuenta de Créditos para el Financiamiento de Módulos Sociales, bajo el Sistema de Valuación de Inventarios - Primeras Entradas Primeras Salidas, efectuando y conciliando inventarios periódicos a fin de controlar esta inversión.

De esta manera, se facilitaría presupuestalmente el control de insumos de construcción, conociendo a que obra van --

destinados y el saldo de los materiales existentes, que debe ser el mismo que el saldo que reflejan los registros contables.

Ya que es imposible definir con las pólizas-cheque el avance físico de este subprograma, es necesaria la información de la Subdirección Técnica que reporte quincenalmente los avances de cada obra; en la actualidad pasan éstos, con los avances físicos porcentuales, mismos que no reflejan en forma precisa el grado de avance que lleva cada una de las obras, por lo que se sugiere que independientemente de la cifra porcentual, se indique el avance constructivo, pudiendo ser:

10% = cimentación

20% = cimentación y urbanización

40% = cimentación, urbanización, edificación, etc.

De lo antes expuesto, se deriva la necesidad de conocer al momento de hacer la programación de una obra todos y cada uno de los principales procesos o etapas constructivas, así como su respectiva equivalencia en cifras porcentuales.

#### 1P 04 Remodelación y Rehabilitación:

Son las erogaciones que realiza el Fondo por concepto de remodelación y reparación de los Módulos Sociales que no entran dentro de la garantía de un año que otorga el contratista después de entregar el Módulo Social; principalmente corresponden a los vicios ocultos de la edificación.

Como se puede apreciar, estos vicios ocultos o fallas de construcción no se pueden programar debido a que su presentación es relativa, ya que no es factible una predicción exacta de las viviendas a remodelar ni su costo, así como el lugar en que se presentarán, aunque se cuenta en parte con los datos que el Area Técnica envía para la elaboración del Anteproyecto del Presupuesto, contenidos en una relación de los Módulos Sociales a los que se debe efectuar trabajos de remodelación y rehabilitación, según las solicitudes presentadas por los adjudicatarios, asignándoles un costo estimado, sin que rebasen las reservas que se contemplaron (2% sobre los contratos de edificación) en el costo definitivo de cada Módulo Social.

Con esta información, El Departamento de Control del Ejercicio elabora su programación a nivel de sistema regional. Cabe mencionar que no se lleva un buen control en el sistema de Contabilidad que permita conocer los saldos de las reservas, tanto de adeudos a favor de contratistas por la provisión de construcción; por ajustes constructivos; ni la de los gastos legales por ejercer y otros gastos complementarios; reservas que están específicas en el momento que se costea definitivamente el Módulo Social, debido a que no hay subcuentas definidas para cada reserva a ese nivel, ocasionando que pueda haber gastos que las sobrepasan y que ocasiona pérdidas al Fondo, ya que las tiene que absorber.

En virtud de lo anterior, el control que se va a efectuar sería el siguiente:

1. Llevar el seguimiento de lo ejercido en cada Módulo, según la información que nos proporciona el Area Técnica, cuidando que no sea superior el importe a la reserva por ajustes constructivos.
2. En cada sistema regional estimar una reserva para los gastos imprevistos de los Módulos Sociales que no se hubieren contemplado.
3. Solicitar información periódica al Area responsable de este Subprograma en cuanto al monto programado, el número de las viviendas remodeladas y rehabilitadas, por cada Módulo Social, considerando la entidad y localidad.

#### 1P 05 Conservación y Mantenimiento:

En este Subprograma se registran y controlan las erogaciones que el Fondo realiza para mantener y conservar en buen estado los Módulos Sociales desde su terminación hasta su adjudicación. En este lapso, que en teoría es de tres meses, se efectúan trabajos de limpieza, vigilancia, luz y reparaciones menores; al igual que en el subprograma anterior, no es posible conocer el saldo contable de la reserva que para estos gastos se creó en el Costo Definitivo.

Presupuestal.- El problema principal para llevar el control presupuestal radica en que no hay un criterio definido en el registro contable, ya que tanto lo registran en la cuenta - 1307 (Financiamiento para la Construcción de Módulos Sociales), como en la 1501 Deudores Diversos (pago por cuenta de adquirentes); sin afectar la reserva creada en la cuenta de Acreedores Diversos en la póliza de adjudicación de cada Módulo Social.

En teoría, se deberían aplicar los pagos posteriores a la terminación de los Módulos, por concepto de conservación y mantenimiento a la cuenta de Acreedores, hasta agotar la reserva que se creó y los pagos posteriores, sí deben cargarse a la -- cuenta de Deudores Diversos "pago por cuenta de adquirentes", que entrarían como egresos por cuenta de terceros. Ya con este criterio definido, los pagos de estos conceptos deben de indicar el nombre y número de clave del Módulo Social; para que el Departamento de Control del Ejercicio controle el ejercicio por cada Módulo Social, que se presupuesta en base a una cuota mensual por vivienda que para 1983 era de 3'000,000.

En base al programa de inversiones, se conoce que Módulos Sociales se estima terminar en cada ejercicio y con estos datos se programan cuantas viviendas recibirán conservación y -- mantenimiento, en el ejercicio presupuestal.

La medición de las metas en cuanto a viviendas que recibirán mantenimiento, las debe comunicar oficialmente el Area So-

cial que controla estos gastos hasta el momento en que se agota su asignación, teniendo el cuidado de no duplicar su información.

#### Programa 1Q.- Créditos para Vivienda

Tal como lo establece el artículo 54A de la Ley del ISSSTE, el Fondo opera un sistema de financiamiento que permite a los trabajadores federales obtener crédito barato y suficiente para la adquisición, construcción, reparación, ampliación y mejora y la redención de pasivos por los conceptos anteriores, denominando a este tipo de prestaciones "Créditos Unitarios" o "Créditos para Vivienda", los cuales se otorgan a los trabajadores mediante un contrato de mutuo con interés hipotecario del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

Cabe hacer mención, que uno de los objetivos de este tipo de créditos, es dirigir la acción de vivienda del Fondo, - hacia las localidades en que por su relativa importancia, no es posible hacer inversiones para el financiamiento de Módulos Sociales.

A continuación se presenta propuesta de control a nivel de subprograma:

#### 1Q 01 Créditos para la adquisición:

En virtud de que los pagos a los trabajadores beneficiados con este tipo de crédito reciben el importe total en una -

sola exhibición, es relativamente fácil controlar tanto el -- monto ejercido como la meta, ya que por cada póliza será un - crédito pagado, siendo lo más laborioso registrar la entidad donde adquirirá la vivienda el trabajador, para lo cual se -- puede utilizar una hoja control por cada entidad, consideran- do fecha y número de póliza.

#### 1Q 03 Crédito para la Construcción:

En este tipo de crédito se entregan al constructor cinco ministraciones, una para anticipo y las otras cuatro conforme el avance de obra, por lo que es necesario que Contabilidad - defina en la póliza-cheque, si es anticipo o cualesquiera de las cuatro ministraciones con la clave 1/5, 2/5, 3/5, 4/5, -- 5/5; para que el Departamento de Control del Ejercicio sólo - considere la primera ministración como meta y no las duplique con las siguientes, también obviamente se debe considerar tam- bién la entidad.

No obstante, con este tipo de control se debe pedir la - información de los créditos autorizados y pagados a la Subdi- rección de Crédito para cruzar la información.

#### 1Q 04 Créditos para Reparación, Ampliación y Mejora:

Funcionaría al igual que los Créditos para la Construc- ción, ya que también se entregan ministraciones.

10 05 Créditos para Redención de Pasivos:

El control sería semejante al del subprograma 01 Créditos para la Adquisición, ya que se hace la entrega del crédito en una sola exhibición.

### Ventajas del Sistema

El Sistema de Programación presupuestación presenta las siguientes ventajas:

- a) Información oportuna y confiable y para toma de decisiones.
- b) Mayor control y evaluación de las áreas responsables.
- c) Compatibilidad de la información requerida por la Secretaría de Programación y Presupuesto y otros organismos externos.
- d) Bases para una planeación más adecuada de los programas -- prioritarios.

### CONSIDERACIONES DEL SISTEMA DE CONTROL PRESUPUESTAL Y PROGRAMATICA EN FOVISSSTE

Se pudo apreciar que el Departamento del Presupuesto para llevar el control del presupuesto ejercido prácticamente debe llevar otra contabilidad, sólo que manual y a un mayor nivel de análisis que contabilidad, debe por tanto, registrar póliza por póliza, ocasionando que se tenga que esperar un tiempo razonable para poder obtener la información del ejercicio presupuestal; de tal manera establecen un sistema paralelo de contabilidad que bien pudiera llevar un sistema de cómputo, que mediante instrucciones a la máquina, en lugar de afectar las cuentas y subcuentas, se afectarían las partidas presupuestales autorizadas, partiendo del principio que el origen de la infor

mación, tanto para contabilidad como para presupuesto, son las pólizas-cheque y las de diario.

### Ventajas

- Al llevar el sistema automatizado paralelo de contabilidad-presupuesto, se obtendría una conciliación directa entre los registros contables y presupuestales, porque en ocasiones se cancelan movimientos contables de manera directa, sin pólizas de diario y dichos movimientos no son reportados al Departamento del Presupuesto.
- La información reflejaría la situación presupuestal tanto de ingresos como de egresos.
- Se evitaría doble carga de cada póliza en informática, si existiera un sistema exclusivo para llevar el sistema de control presupuestal.
- En razón de lo anterior, se ahorraría tiempo-máquina.
- Los saldos de cuenta entre Contabilidad y Presupuesto serían coincidentes, salvo en cuentas que presupuestalmente no se afectan.
- Se evitaría el registro manual de las pólizas por los técnicos de presupuesto, quienes se dedicarían a la evaluación de los programas y dar asesoramiento en las áreas del Fondo que las necesitare para llevar un buen control de sus presupuestos.

Se llevaría un mejor control del Programa de Financiamiento de Módulos Sociales, ya que:

- a) Se podría consultar lo contratado y ejercido por obra y -- por contratista.
- b) Se conocería el costo real de los Módulos Sociales, coincidiendo en este costo los departamentos de Contabilidad, -- Presupuesto y el de Inversiones.
- c) Permitiría llevar un control sobre la reserva territorial.
- d) Se podrían controlar las reservas por adeudos a favor de - contratistas y para ajustes constructivos.

#### Desventajas

- Se dependería de Contabilidad y de Informática para poder obtener la información.
- En algunas cuentas, Contabilidad no registra en su archivo algunos datos que presupuestalmente son esenciales, por lo que se tendría que ver la posibilidad de rediseñar el Sistema de Contabilidad, por ejemplo:

<u>No. Cuenta</u>	<u>Concepto</u>	<u>Contabilidad</u>	<u>Presupuesto</u>
1301	Cred. adquisición	Registro global	Por entidad, - localidad, sis- tema regional y metas.
1302- 1306	Cred. para cons-- trucción, repara- ción, ampliación, mejoras y reden-- ción de pasivos.	Entidad	Entidad, loca- lidad, Sist. Regional y me- tas.

5101	Gastos Adminis <u>tración</u>	Glo <u>bal</u> por Sub <u>cuenta</u>	Por concepto presu <u>sup</u> uestal y por De <u>partamento</u> .
1307	Créd. para fi <u>nciamiento</u> - de Módulos So <u>ciales</u>	Varios pagos por Cta. Con <u>trat.</u> Antici <u>pos.</u> Estima <u>ciones</u>	Por concepto presu <u>sup</u> uestal, Sist. Re <u>gional</u> , Entidad, - Localidad. Obra contratada Obra no contratada

#### CONCLUSIONES

- a) Para poder llevar en forma efectiva un buen sistema de control presupuestal, es necesaria la participación de todas las áreas para que las acciones realizadas se transformen en información fehaciente, que el Departamento de Presupuesto procesará para presentar sus reportes, que permitan tomar decisiones correctas a fin de lograr las metas y objetivos que se ha trazado el Fondo.
- b) Al manejar un gran cúmulo de información para procesarla en forma manual, se corre el riesgo de que no concilie con los registros contables y la probabilidad de proporcionar datos que pudieran adolecer de deficiencias y consecuentemente no tomar las decisiones adecuadas, por lo que se sugiere llevar el Sistema Presupuestal a través de un sistema de cómputo paralelo al ya existente de Contabilidad.



C A P I T U L O    I V

SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS  
DEL FOVISSSTE

## C A P I T U L O    I V

### SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS DEL FOVISSSTE

#### 4.1 PROGRAMA DE INGRESOS

El seguimiento de las actividades financieras del Fondo, - se llevará a cabo a través de la descripción detallada de cada una de las actividades que conforman los procedimientos realizados en las áreas responsables dentro y fuera del FOVISSSTE y para tal efecto, se anexan los flujogramas de cada actividad.

##### 4.1.1 Aportación 5% (anexo 2)

En esta actividad intervienen tres áreas responsables:

1. El Organismo Aportante
2. El Sistema de Compensación de Adeudos de la Tesorería de la Federación
3. El FOVISSSTE

Dentro de este último, se detallan los departamentos que - participan en el procedimiento y que son: El Departamento de - Control de Aportaciones, el Departamento de Informática, el Departamento de Caja, el Departamento de Contabilidad, el Departamento de Presupuesto y finalmente, la Subdirección de Finanzas.

Organismo Aportante

1. Elabora la información, en forma manual, o de manera automatizada (tarjetas, listados y/o cintas magnéticas). Deberá hacerlo en los formatos diseñados por el Fondo.
2. ¿Está inscrito el Sistema de Compensación de adeudos de la Tesorería de la Federación?
  - Si está inscrito, continúa en la actividad No. 7
  - No está inscrito, continúa en la actividad No. 3
3. Elabora el cheque correspondiente.
4. Verifica el importe del cheque con el importe de la información.
5. Anexa al cheque y a la información el oficio de remisión.
6. Envía a FOVISSSTE los tres documentos y continúa el procedimiento en la actividad No. 16. Debera hacerlo de manera quincenal en las oficinas del Fondo, a más tardar dentro de los diez días posteriores a la fecha de pago de sus nóminas.

Sistema de Compensación de Adeudos de la Tesorería de la Federación

7. Recibe de los organismos que están inscritos, sus Estados de Adeudos.

8. ¿Se objeta el Estado de Adeudos?
  - Si se objeta el Estado de Adeudos, continúa en la actividad No. 9
  - No se objeta el Estado de Adeudos, continúa en la actividad No. 10.
9. De haber objeción, elabora el aviso detallando los motivos y lo envía al Organismo.
10. De no haber objeción, coteja los créditos a favor del Organismo, contra los créditos a favor del Gobierno Federal.
11. ¿Tiene el Sistema de Compensación créditos a favor del Organismo?
  - Si tiene créditos a su favor, continúa en la actividad No. 13.
  - No tiene créditos a su favor, continúa en la actividad No. 12.
12. De no tener créditos a favor del Organismo, le avisa para que efectúe el traslado de fondos correspondiente.
13. De tener créditos a favor del Organismo, elabora la orden de pago respectiva.
14. A través de Banco de México, efectúa el traslado de fondos y continúa el proceso en la actividad No. 16 del - -- FOVISSSTE.

21. Se elabora la ficha de ingreso a caja y continúa el procedimiento en la actividad No. 29 del Departamento de Caja.
22. El pago recibido se registra en los controles respectivos.

FOVISSSTE - Departamento de Informática

23. De ser correcta la información que recibe del Departamento de Control de Aportaciones (actividad No. 17) y la captura.
24. ¿Es correcta la captura?
  - Si es correcta la captura, continúa en la actividad No. 25.
  - Si no es correcta, continúa en la actividad No. 28.
25. De ser correcta la captura, se pasa la información al proceso de validación.
26. ¿Existen errores de validación?
  - Si existen errores de validación continúa en la actividad No. 28.
  - No existen errores de validación, continúa en la actividad No. 27.
27. De no existir errores de validación, se actualiza el archivo maestro que contiene la cuenta individual de los trabajadores, por los que el Organismo donde laboran ha constituido un fondo con depósitos a su favor.

28. De tener la información errores de captura y/o validación, se devuelve al Departamento de Control de Aportaciones para su corrección, o en su caso, para que sea corregida -- por el Organismo.

FOVISSSTE - Departamento de Caja

29. Recibe y revisa la ficha de ingreso a caja y el cheque -- que le envía el Departamento de Control de Aportaciones - (actividad No. 21).
30. Protege la ficha de ingreso a caja y reparte las copias - al Departamento de Contabilidad (actividad No. 34) y al - Departamento de Presupuesto (actividad No. 38).
31. Registra y actualiza su Informe Diario de Ingresos.
32. Al término del día, elabora la ficha de depósito bancario de los ingresos recibidos.
33. Elabora y envía Informe a la Dirección de Finanzas (actividad No. 42).

FOVISSSTE - Departamento de Contabilidad

34. Con la copia de la ficha de ingreso que le envía el Departamento de Caja (actividad No. 30), elabora la póliza respectiva.
35. Afecta sus registros contables.
36. Elabora sus Estados Financieros.

37. Adjunta los Estados Financieros al Informe para la Dirección de Finanzas y se los remite (actividad No. 42).

FOVISSSTE - Departamento de Presupuesto

38. Con la copia de la ficha de ingreso que le envía el Departamento de Caja (actividad No. 30), registra la póliza en el control presupuestal.
39. Integra al registro por partidas presupuestarias.
40. Evalúa con respecto al presupuesto para el ejercicio.
41. Elabora y envía el Informe a la Subdirección de Finanzas (actividad No. 42).

FOVISSSTE - Subdirección de Finanzas

42. Recibe los informes de las diversas áreas: Caja, Contabilidad y Presupuesto.
43. Pondera los requerimientos del Fondo, en base a los objetivos institucionales.
44. Canaliza la inversión a los diversos programas, que son los siguientes:
- Financiamiento de Vivienda
  - Adquisición de terrenos
  - Crédito Unitario
  - Devolución de Depósitos

- Gastos de Operación, Administración y Vigilancia
- Financiamiento a Constructores
- Inversiones en Valores de Renta Fija

45. De dichos programas, se espera obtener una utilización óptima y racional.

#### 4.2.1 Recuperación de Créditos (anexo 3)

En esta actividad intervienen tres áreas responsables:

1. El Organismo Aportante
2. El Sistema de Compensación de Adeudos de la Federación
3. El FOVISSSTE

Dentro de este último, se detallan los departamentos que participan en el procedimiento y que son: el Departamento de Recuperación de Créditos, el Departamento de Informática, el Departamento de Caja, el Departamento de Contabilidad, el Departamento de Presupuesto y finalmente, la Subdirección de Finanzas.

#### Organismo Aportante

1. Elabora la información, en forma manual, o de manera automatizada (tarjetas, listados y/o cintas magnéticas). Deberá hacerlo en los formatos diseñados por el Fondo.
2. ¿Está inscrito al Sistema de Compensación de Adeudos de la Tesorería de la Federación?

- Si está inscrito, continúa en la actividad No. 7.
  - No está inscrito, continúa en la actividad No. 3
3. Elabora el cheque correspondiente.
  4. Verifica el importe del cheque con el importe de la información.
  5. Anexa al cheque y a la información el oficio de remisión.
  6. Envía a FOVISSSTE los tres documentos y continúa el procedimiento en la actividad No. 16. Deberá hacerlo de manera -- quincenal en las oficinas del Fondo, a más tardar dentro de los diez días posteriores a la fecha de pago de sus nóminas.

Sistema de Compensación de Adeudos de la Tesorería de la Federa

ción

7. Recibe de los Organismos que están inscritos, sus Estados - de Adeudos.
8. ¿Se objeta el Estado de Adeudos?
  - Si se objeta el Estado de Adeudos, continúa en la actividad No. 9.
  - No se objeta el Estado de Adeudos, continúa en la actividad No. 10.
9. De haber objeción, elabora el aviso detallando los motivos y lo envía al Organismo.
10. De no haber objeción, coteja los créditos a favor del Organismo, contra los créditos a favor del Gobierno Federal.

11. ¿Tiene el Sistema de Compensación créditos a favor del Organismo?
  - Si tiene créditos a su favor, continúa en la actividad No. 13.
  - No tiene créditos a su favor, continúa en la actividad No. 12.
12. De no tener créditos a favor del Organismo, le avisa para que efectúe el traslado de fondos correspondiente.
13. De tener créditos a favor del Organismo, elabora la orden de pago respectiva.
14. A través de Banco de México, efectúa el traslado de fondos y continúa el proceso en la actividad No. 16 del -- FOVISSSTE.
15. Una vez efectuado el traslado, elabora y reparte los informes para la Secretaría de Programación y Presupuesto, para la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el propio Organismo y para su Coordinadora de Sector.

FOVISSSTE - Departamento de Recuperación de Créditos

16. Revisa la información y el cheque, o en su caso, la orden de pago.
17. ¿Es correcta la información?
  - Si es correcta la información, continúa el proceso en la actividad No. 23 del Departamento de Informática.

- Si no es correcta la información, continúa en la actividad No. 18.
18. De no estar correcta la información, se devuelve al Organismo para su corrección y se procede a revisar el cheque, o en su caso, la orden de pago.
19. ¿Es correcto el cheque o la orden de pago?
- Si es correcto, continúa en la actividad No. 21.
  - No es correcto, continúa en la actividad No. 20.
20. De no ser correcto el pago, se notifica al Organismo y -- las diferencias a favor o en contra se compensan en el -- próximo pago.
21. Se elabora la ficha de ingreso a caja y continúa el procedimiento en la actividad No. 29 del Departamento de Caja.
22. El pago recibido se registra en los controles respectivos.

FOVISSSTE - Departamento de Informática

23. De ser correcta la información que recibe del Departamento de Recuperación de Créditos (actividad No. 17) la captura.
24. ¿Es correcta la captura?
- Si es correcta la captura, continúa en la actividad No. 25.
  - Si no es correcta, continúa en la actividad No. 28.

25. De ser correcta la captura, se pasa la información al proceso de validación.
26. ¿Existen errores de validación?
- Si existen errores de validación, continúa en la actividad No. 28.
  - No existen errores de validación, continúa en la actividad No. 27.
27. De no existir errores de validación, se actualiza el archivo maestro que contiene el Estado de Cuenta de los trabajadores que han obtenido un crédito de FOVISSSTE.
28. De tener la información errores de captura y/o validación, se devuelve al Departamento de Recuperación de Créditos para corrección, o en su caso, para que sea corregida por el Organismo.

FOVISSSTE - Departamento de Caja

29. Recibe y revisa la ficha de ingreso a caja y el cheque que le envía el Departamento de Recuperación de Créditos (actividad No. 21).
30. Protege la ficha de ingreso a caja y reparte las copias al Departamento de Contabilidad (actividad No. 34) y al Departamento de Presupuesto (actividad No. 38).
31. Registra y actualiza su Informe Diario de Ingresos.

32. Al término del día elabora la ficha de depósito bancario de los ingresos recibidos.
33. Elabora y envía Informe a la Subdirección de Finanzas (actividad No. 42).

FOVISSSTE - Departamento de Contabilidad

34. Con la copia de la ficha de ingreso que le envía el Departamento de Caja (actividad No. 30), elabora la póliza respectiva.
35. Afecta sus registros contables.
36. Elabora sus Estados Financieros.
37. Adjunta los Estados Financieros al Informe para la Subdirección de Finanzas y se los remite (actividad No. 42).

FOVISSSTE - Departamento de Presupuestos

38. Con la copia de la ficha de ingreso que le envía el Departamento de Caja (actividad No. 30), registra la póliza en el control presupuestal.
39. Integra el registro por partidas presupuestales.
40. Evalúa con respecto al presupuesto para el ejercicio.
41. Elabora y envía el informe a la Subdirección de Finanzas (actividad No. 42).

## FOVISSSTE - Subdirección de Finanzas

42. Recibe los informes de las diversas áreas: Caja, Contabilidad y Presupuesto.
43. Pondera los requerimientos del Fondo en base a los objetivos institucionales.
44. Canaliza la inversión a los diversos programas que son -- los siguientes:
  - Financiamiento de Vivienda
  - Adquisición de terrenos
  - Crédito Unitario
  - Devolución de Depósitos
  - Gastos de Operación, Administración y Vigilancia.
  - Financiamiento a Constructores
  - Inversiones en Valores de Renta Fija
45. De dichos programas se espera obtener una utilización óptima y racional.

### 4.1.3 Ingresos Diversos

Son tres las actividades financieras por las que el Fondo obtiene ingresos diversos, a saber: 1) Por inversiones en valores, 2) Por financiamiento a constructores y 3) viviendas financiadas y créditos unitarios concedidos.

#### 4.1.3.1 Por inversiones en valores (anexo 4)

En esta actividad intervienen la Subdirección de Finanzas, el Banco de México y otros Bancos y el Departamento de Contabilidad, tal y como se describe a continuación:

##### FOVISSSTE - Subdirección de Finanzas

1. Recibe los informes de las diversas áreas: Caja, Contabilidad, Presupuestos, Control de Ingresos, Recuperación de Créditos, etc.
2. Pondera los requerimientos del Fondo en base a los objetivos institucionales.
3. Canaliza la inversión a diversos programas.
4. ¿Tiene recursos excedentes?
  - Si tiene recursos excedentes, continúa en la actividad - No. 6.
  - No tiene recursos excedentes, continúa en la actividad - No. 5.
5. De no tener recursos excedentes, así lo informa a la Secretaría de Programación y Presupuesto, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Banco de México.
6. De tener recursos excedentes, toma la decisión de invertirlos en valores.

7. Determina el tipo de valores, ya sean CETES o cualquiera otro valor gubernamental de renta fija.
8. Efectúa el traspaso de fondos al Banco de México, o a - - otros bancos.

#### Banco de México y otros Bancos

9. Recibe el aviso de traslado de fondos.
10. Genera el 9.25% de intereses sobre saldos diarios.
11. Determina el monto y lo abona a la cuenta de FOVISSSTE.
12. Elabora y envía el Estado de Cuenta mensual para el Fondo y continúa el procedimiento en la actividad No. 14 del Departamento de Contabilidad en FOVISSSTE.
13. ¿Recibe de FOVISSSTE nuevas inversiones?
  - Si recibe nuevas inversiones, regresa a la actividad -- No. 9.
  - No recibe nuevas inversiones, regresa a la actividad No. 12.

#### FOVISSSTE - Departamento de Contabilidad

14. Recibe de Banco de México y de otros Bancos, los respectivos Estados de Cuenta (actividad No. 12).
15. Crea la reserva para "Autoseguros".
16. Elabora la póliza correspondiente.

17. Afecta sus registros contables.
18. Elabora Estados Financieros.
19. Informa a la Subdirección de Finanzas, regresa a la actividad No. 1.

#### 4.1.3.2 Por Intereses sobre financiamientos a constructores (anexo 5)

En esta actividad intervienen la Subdirección de Finanzas, la Dirección Técnica, el Departamento de Caja, el Departamento de Contabilidad y desde luego, los propios constructores, que son contratados por el Fondo. El seguimiento de esta actividad se describe a continuación:

##### FOVISSSTF - Subdirección de Finanzas

1. Recibe los informes de las diversas áreas operativas.
2. Pondera los requerimientos del Fondo en base a los objetivos institucionales.
3. Canaliza la inversión hacia los diversos programas.
4. Decide otorgar financiamiento a los constructores.
5. Solicita información al Area Técnica.

##### FOVISSSTE - Subdirección Técnica

6. Estudia y evalúa las solicitudes de los contratistas.
7. ¿Reúne el contratista los requisitos?

- Si reúne los requisitos, continúa en la actividad No. 9.
  - No reúne los requisitos, continúa en la actividad No. 8.
8. De no reunir los requisitos, se cancela la solicitud del -  
contratista.
  9. De reunir los requisitos, informa a la Subdirección de Fi--  
nanzas.

FOVISSSTE - Subdirección de Finanzas

10. Autoriza el financiamiento, deduciendo al importe de la prima  
ministración o del anticipo para la compra de material,  
a el 9.25% sobre el total del financiamiento de intereses.

FOVISSSTE - Subdirección Técnica

11. Formaliza el contrato que autorizó la Subdirección de Finanza  
s y lo turna al Departamento de Caja para que elabore el  
cheque.

FOVISSSTE - Departamento de Caja

12. Entrega al contratista el cheque debidamente requisitado, -  
continúa en la actividad No. 20.
13. Obtiene acuse de recibo del constructor.
14. Elabora su Informe Diario de Egresos y envía copia al Departa  
mento de Contabilidad (actividad No. 16).
15. Informa al Subdirector de Finanzas.

FOVISSSTE - Departamento de Contabilidad

16. Recibe del Departamento de Caja copia del Informe Diario - de Egresos (actividad No. 14) y elabora la póliza correspondiente.
17. Afecta registros contables.
18. Elabora Estados Financieros.
19. Informa al Subdirector de Finanzas

Constructor

20. Obtiene del Departamento de Caja del FOVISSSTE (actividad No. 12) el cheque que corresponde al anticipo para materiales.
21. Y empieza a laborar normalmente.

4.1.3.3 Rendimiento de Ingresos Diversos, Intereses sobre Vi-  
vienda Financiada y Créditos Unitarios Concedidos.  
(Anexo 6)

En esta actividad intervienen: 1) El Organismo Aportante  
2) El FOVISSSTE a través de los siguientes Departamentos: Re-  
cuperación de Créditos, Caja y Contabilidad.

ORGANISMO APORTANTE

1. Recibe la relación de descuentos que debe efectuar a los -  
trabajadores beneficiados con Crédito Unitario o con vi---  
vienda financiada.
2. Verifica los descuentos que corresponden a cada trabajador.
3. Opera en forma quincenal los descuentos.
4. Flabora la información (continúa en la actividad No. 6 en  
Recuperación de Créditos).
5. Entera a FOVISSSTE los descuentos (continúa en la actividad  
No. 13 en Caja).

FOVISSSTE - Recuperación de Créditos

6. Recibe y revisa la información.
7. ¿Es correcta la información?
  - Si es correcta, continúa en la actividad No. 9
  - No es correcta, continúa en la actividad No 8
8. De no ser correcta la información la devuelve al Organismo.

9. De ser correcta la información, la registra en los controles automatizados.
10. Se efectúa la aplicación del pago a Capital, Interés 4%, Mantenimiento, Seguro, etc., e informa a Contabilidad - - (ver actividad No. 18).
11. Envía la información a proceso.
12. Con los resultados de proceso informa a la Subdirección - de Finanzas.

FOVISSSTE - Caja

13. Recibe el pago y elabora la ficha de ingreso.
14. Protege la ficha y reparte copia a Contabilidad (actividad No. 18).
15. Registra y actualiza su Informe Diario de Ingresos.
16. Elabora al término del día ficha de depósito bancario.
17. Elabora informe al Subdirector de Finanzas.

FOVISSSTE - Contabilidad

18. Con el Informe de Recuperación de Créditos y la copia de la ficha de ingreso a caja, elabora la póliza de ingreso.
19. Afecta sus registros contables.
20. Elabora sus Estados Financieros.
21. E informa al Subdirector de Finanzas.

#### 4.1.4 Ingresos por Cuenta de Terceros

El seguimiento de estos ingresos no requiere de un flujo grama que detalle las actividades de las áreas que intervienen en su proceso, toda vez que se trata de un ingreso virtual para el Fondo, es decir, que físicamente es realizado sólo al momento de efectuar las retenciones a terceros, con el objeto de cumplir con los preceptos establecidos por el régimen impositivo del país y los reglamentos vigentes del FOVISSSTE; dichas retenciones son enteradas en los plazos y fechas señaladas por la ley y se encuentran adecuadamente clasificadas en grupos.

1. Por retenciones y descuentos al personal del Fondo, tales como Impuestos sobre Productos del Trabajo, Cuotas ISSSTE del 8%
2. Por retenciones a compañías constructoras, Impuesto sobre la Renta a constructoras 3.75% y el 5% del fondo de garantía. Estas partidas se calculan para efectos presupuestales, de acuerdo al grupo al que pertenecen, tomando como base en las retenciones y descuentos al personal, las partidas de sueldos, sobresueldos y compensación para el pago de ISPT, para las cuotas del ISSSTE, sólo se conside--

ran el sueldo y el sobresueldo, a efecto de dar cumpli---  
miento a lo señalado por la Ley del ISSSTE y aplicándose  
el 8% al obtener el total de cuotas; en lo que toca a los  
préstamos a corto plazo ISSSTE, las deducciones se efec--  
túan en base a las propias órdenes de descuento del - - -  
ISSSTE.

Cabe aclarar por otra parte que, por lo que se refiere al  
5% de fondo de garantía retenido a constructoras, el re--  
glamento correspondiente estipula que éste será devuelto  
cuando la obra sea recibida de conformidad por el - --  
FOVISSSTE. Finalmente, los descuentos a los trabajadores  
titulares de un crédito, se efectúan en base a la informaci  
ción proporcionada por el área de Crédito y Cobranzas, en  
relación de los importes devengados.

## 4.2 PROGRAMA DE EGRESOS

El seguimiento de las actividades financieras del programa de egresos, al igual que el programa de ingresos, se hará mediante la descripción detallada de cada una de las actividades que conforman los procedimientos realizados en las áreas responsables dentro y fuera del FOVISSSTE, por tal motivo, se anexan los flujogramas de las actividades que se describen a continuación.

### 4.2.1 Financiamiento de Vivienda (anexo 7)

En esta actividad, que es la más compleja de todas las que realiza el Fondo, intervienen numerosas áreas responsables, las cuales se enuncian a continuación: El Contratista, la Unidad Técnica (Unitec), el Departamento de Coordinación de Obras, el Departamento de Costos y Presupuestos, la Jefatura Técnica de Obra Nueva, el Departamento de Control de Estimaciones y Contratación Técnica, la Subdirección Técnica, la Subdirección de Planeación Financiera, el Departamento de Análisis Financiero, el Departamento de Programación y Evaluación, la Subdirección de Finanzas, la Subdirección de Presupuesto y Contabilidad y la Vocalía Ejecutiva.

#### Unidad Técnica

1. Elabora con el contratista, la solicitud de presupuesto de volúmetrfas.

2. Firma la solicitud de volumetrías, de conformidad con el -  
contratista.

### Contratista

3. Presenta la solicitud de presupuesto a la Jefatura de Ser-  
vicios de Control de Desarrollo de Obras.

### FOVISSSTE - Area Técnica

4. Recibe la solicitud del presupuesto y lo turna al Departamen-  
to de Control de Obras.
5. Revisa los conceptos del presupuesto.
6. Turna al Departamento de Costos y Presupuestos para sancio-  
nar precios consignados en la solicitud.
7. Sanciona los precios consignados por el contratista, elabo-  
ra dictamen y sanciona el presupuesto total.
8. Informa a la Jefatura de Servicios de Control de Desarro-  
llo de Obras.
9. Recibe la documentación y elabora la solicitud de contrata-  
ción.
10. Turna la solicitud de contratación al Departamento de Con-  
trol de Estimaciones.
11. Recibe la solicitud de contratación y formula el contrato  
correspondiente.
12. Informa al contratista para que se presente a firmar el --  
contrato.

Contratista

13. Se presenta al Departamento de Control de Estimaciones a firmar el contrato.

FOVISSSTE - Area Técnica

14. Recaba firma de contratistas y turna el contrato para firma de la Subdirección Técnica.
15. Recibe y analiza la solicitud y el contrato firmado de -- conformidad.
16. Turna el contrato ya firmado al Departamento de Control de Estimaciones.
17. Recibe el contrato firmado y lo turna a la Subdirección Jurídica para su revisión y firma.

FOVISSSTE - Area Jurídica

18. Recibe el contrato y lo firma.
19. Turna el contrato firmado al Departamento de Control de Estimaciones.

FOVISSSTE - Area Técnica

20. Recibe contratos, saca seis copias (una para el contratista y elabora relación de contratos.
21. Envía a la Subdirección de Finanzas la relación de los -- contratos con cinco copias de éstos.

FOVISSSTE - Area de Finanzas

22. Recibe contratos y la relación de los mismos y los turna a la Jefatura de Servicios de Planeación Financiera.
23. Recibe copias de los contratos y turna al Departamento de Análisis Financiero para revisión de costos.
24. Revisa que los costos estén correctos.
25. Turna el contrato al Departamento de Programación y Evaluación.
26. Checa que el contrato esté de acuerdo a los lineamientos - establecidos por S.P.P.
27. Turna el contrato a la Jefatura de Servicios de Planeación Financiera.
28. Recibe contratos y turna a la Subdirección de Finanzas para recabar su firma.
29. Recibe los contratos, los revisa y los firma, turnándolos después a la Jefatura de Servicios de Presupuesto y Contabilidad.
30. Contabiliza los contratos y registra su relación.
31. Turna a Vocalía Ejecutiva para recabar su firma.
  - 31.1 Elabora oficio donde relaciona qué contratos envía a la Vocalía Ejecutiva y lo turna al Departamento de - Control de Estimaciones.

FOVISSSTE - Vocalía Ejecutiva

32. Recibe los contratos y los firma.
33. Turna a la Jefatura de Servicios de Presupuesto y Contabilidad los contratos.

FOVISSSTE - Area de Finanzas

34. Recibe contratos firmados y los turna al Departamento de Control del Ejercicio.
35. Recibe contratos, elabora relación y envía copia de ambos al Departamento de Control de Estimaciones.
  - 35.1 Entrega copia del contrato al contratista.

FOVISSSTE - Area Técnica

36. Recibe contrato y relación enviada por el Departamento de Control del ejercicio.
37. Se envía copia del contrato al contratista.

Contratista

38. Recibe el contrato para iniciar la estimación.
39. Una vez hecha la estimación, se presenta ante la ventanilla única para tramitar su pago.

#### 4.2.2 Adquisición de terrenos (Anexo 8)

En esta actividad intervienen como áreas responsables la - Subdirección de Finanzas, la Subdirección de Créditos, la Subdirección Técnica, la Comisión Ejecutiva y el Departamento de Contabilidad.

##### FOVISSSTE - Subdirección de Finanzas

1. Recibe los informes de las diversas áreas.
2. Pondera los requerimientos del Fondo en base a los objetivos institucionales.
3. Canaliza la inversión a los diversos programas.
4. Verifica las disponibilidades del presupuesto.
5. Decide adquirir terrenos.
6. Informe su decisión a la Subdirección de Créditos.

##### FOVISSSTE - Subdirección de Créditos

7. Capta las necesidades de vivienda de los trabajadores.
8. Realiza estudios de demanda habitacional.
9. Pondera las actividades de mayor demanda.
10. Informa a la Subdirección Técnica.

##### FOVISSSTE - Subdirección Técnica

11. Recibe el informe de la Subdirección Social.
12. Investiga las ofertas de tierra.
13. Si son propiedad de S.E.D.U.E., Fideicomisos, particulares, etc.

14. Estudia las condiciones físicas del terreno.
15. ¿Se adapta a los requerimientos del Fondo?
  - Si se adapta, continúa en la actividad No. 16.
  - No se adapta, regresa a la actividad No. 12.
16. Hace la propuesta a la Comisión Ejecutiva.

FOVISSSTE - Comisión Ejecutiva

17. Aprueba el proyecto.
18. Autoriza la adquisición.

FOVISSSTE - Subdirección Jurídica

19. Formaliza y legaliza la adquisición, enviando copia del - contrato al Departamento de Contabilidad.

FOVISSSTE - Departamento de Contabilidad

20. Recibe la copia del contrato y elabora la póliza.
21. Integra la adquisición del terreno a la reserva territorial
22. Afecta registros contables.
23. Elabora Estados Financieros.
24. Los integra al Informe para la Subdirección de Finanzas.

#### 4.2.3 Crédito Unitario (Anexo 9)

En esta actividad intervienen la Subdirección de Finanzas, la Subdirección de Crédito, la Federación de Sindicatos de los trabajadores al Servicio del Estado F.S.T.S.E., el Trabajador Adjudicatario y la Subdirección Jurídica.

##### FOVISSSTE - Subdirección de Finanzas

1. Recibe los informes de las diversas áreas.
2. Pondera los requerimientos del Fondo en base a los objetivos institucionales.
3. Canaliza la inversión a los diversos programas.
4. Decide invertir en otorgar créditos unitarios.
5. Asigna recursos al programa, e informa a la Subdirección de Crédito.

##### FOVISSSTE - Subdirección de Crédito

6. Recibe el informe de las disponibilidades para la adjudicación de créditos.
7. Efectúa la distribución por Entidad y por Organismo.
8. ¿El Organismo tiene Sindicato?
  - Si tiene Sindicato, continúa en la actividad No. 13.
  - No tiene Sindicato, continúa en la actividad No. 9.
9. Entrega la dotación de créditos que le corresponde a la administración del Organismo.
10. Se realiza estudio socioeconómico a cada trabajador.

11. ¿El trabajador reúne los requisitos?

- Si reúne los requisitos, continúa en la actividad No. 18 en la Subdirección Jurídica.

- No reúne los requisitos, continúa en la actividad No. 12.

12. De no reunir los requisitos el trabajador, se le cancela - el crédito.

F.S.T.S.E.

13. De tener Sindicato el Organismo, se entrega la dotación al que le corresponda.

14. Efectúa el reparto entre sus agremiados y entrega a los beneficiados la hoja de requisitos.

15. Informa a FOVISSSTE y regresa a la actividad No. 10.

Trabajador Adjudicatario

16. Llena con sus datos la hoja de requisitos.

17. Acude a la Subdirección Jurídica del FOVISSSTE.

FOVISSSTE - Subdirección Jurídica

18. Se giran instrucciones al notario para la adjudicación.

19. Se firma contrato de mutuo en garantía hipotecaria y se - turna a la Subdirección de Crédito.

FOVISSSTE - Subdirección de Crédito

20. Se formalizan las condiciones de crédito.

21. Se hace entrega física del crédito.

#### 4.2.4 Devolución de Depósitos (Anexo 10)

En esta actividad participan: El Organismo Aportante, - el trabajador, sus beneficiarios o el Gestor Sindical, la Sección de Devolución de Depósitos de FOVISSSTE, así como el Departamento de Informática, el Subdirector de Finanzas y el Departamento de Caja.

##### ORGANISMO APORTANTE

1. Da de baja al trabajador que se incapacita total y permanentemente, que se jubila o que fallece.
2. Elabora hoja de servicios y aviso de baja
3. Los entrega al trabajador, al Gestor Sindical, o en su caso, a los beneficiarios.

##### TRABAJADOR

4. Peca la documentación del Organismo y anexa su identificación, el último comprobante de pago, el certificado de posesión de vivienda o las instrucciones al notario y en su caso, la patente de jubilación, el certificado de incapacidad o el acta de defunción (acompañada por la identificación adicional de los beneficiarios).
5. Acude a FOVISSSTE para entregar su documentación y llenar su solicitud de devolución de depósitos.

FOVISSSTE - Sección de Devolución de Depósito

6. Recibe documentación y la revisa junto con su solicitud.
7. Le asigna número de folio, devuelve copia de la solicitud al trabajador y lo cita dentro de 90 días a recoger su cheque.
8. Codifica la información contenida en la hoja de servicio y la envía al Departamento de Informática.

FOVISSSTE - Departamento de Informática

9. Recibe y procesa la información codificada.
10. Cuantifica el Fondo a favor del trabajador.
11. Si el trabajador tiene crédito vigente, aplica del Fondo a su favor el 40% para amortizar el saldo insoluto y el 60% restante se lo devuelve al doble.
12. Elabora el cheque respectivo y lo envía a la Subdirección de Finanzas para su autorización.

FOVISSSTE - Subdirector de Finanzas

13. Recibe relación de Cheques y los firma, enviándolos al -- Departamento de Caja.

FOVISSSTE - Caja

14. Recibe cheques firmados
15. Entrega el cheque al trabajador
16. Elabora relación de entregos
17. Informa a diversas áreas, Devolución de Depósitos, Contabilidad, Presupuesto y Subdirector de Finanzas

#### 4.2.5 Gastos de Operación, Administración y Vigilancia

Las actividades financieras en que se consignan los gastos de operación, administración y vigilancia, así como los egresos por cuenta de terceros, dada su propia naturaleza, tampoco requirieron de un flujograma para reflejar su seguimiento, por lo que se describirán simplemente sus características.

Los gastos de Operación, Administración y Vigilancia del Fondo son:

- Aportaciones al FOVISSSTE
- Combustibles y lubricantes
- Compensaciones Adicionales por Servicios Especiales
- Conservación y Reparación de Equipo
- Correos y Telégrafos
- Cuotas al ISSSTE
- Emolumentos a Consejeros
- Gastos de Representación
- Gastos de Viaje
- Gastos Legales
- Gratificación a Empleados
- Gratificación a Funcionarios
- Honorarios
- Horas Extras
- Impuestos, Derechos y Multas
- Luz, Agua y Calefacción

- Mantenimiento de Oficinas
- Papelería y Útiles de Escritorio
- Promoción y Propaganda
- Rentas
- Seguros y Fianzas
- Servicio Médico, Medicinas y Hospital
- Sueldos y Sobresueldos Empleados
- Sueldos y Sobresueldos a Funcionarios
- Suscripciones y Cuotas
- Teléfono
- Útiles y Gastos de Aseo
- Viáticos
- Otros Conceptos no Especificados

Cabe recordar que el importe total de estos gastos nunca - deberá ser mayor del 1.5% de los recursos totales que administra el Fondo.

#### 4.2.6 Erogaciones derivadas de ingresos por cuenta de terceros

Como se menciona en el punto 5.1.4 Ingresos por Cuenta de Terceros, esta actividad financiera representa su contrapartida y por tanto, engloba los pagos anticipados que realiza FOVISSSTE por cuenta de terceros, por conceptos tales como mantenimiento, pago de servicios, pago de seguro de daños, ISPTE y JSP, Cuotas ISSSTE, etc.

C A P I T U L O   V

A N A L I S I S   Y   E V A L U A C I O N

## C A P I T U L O    V

### ANALISIS Y EVALUACION DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS DEL FONDO

#### 5.1 METODOLOGIA Y PROCEDIMIENTOS

El Análisis y la Evaluación Financiera de una estructura pública como lo es el Fondo de la Vivienda ISSSTE, requiere del análisis de todos aquellos factores que inciden en la consecución de sus objetivos, por esta razón y en base a la información que para ese efecto se reunió en el presente trabajo de investigación, la metodología que se siguió fue la de efectuar el seguimiento de las actividades financieras del Fondo a través de la búsqueda personal de los datos y antecedentes de actividades específicas, tales como la adquisición de terrenos, o la construcción de vivienda, que por su propia naturaleza competen al Area Técnica, pero que a su vez afectan de manera muy significativa los egresos de FOVISSSTE. Asimismo, se obtuvo información por medio del testimonio consignado en documentos oficiales que reúnan la actividad financiera del Fondo, tales como decretos, acuerdos, etc. (ver bibliografía), o bien, acudiendo directamente con las personas involucradas en las actividades financieras, todo esto, como se dijo con anterioridad, fue para recabar la información necesaria, pero para analizarla y evaluarla, el método a seguir, será el hipotético, toda vez que en la

introducción se planea la resolución de tres cuestionamientos básicos:

1. ¿Hasta qué punto las actividades financieras de FOVISSSTE contribuyen eficaz o eficientemente a la consecución de sus objetivos institucionales?
2. ¿Es aprovechada de manera eficiente la capacidad financiera del Fondo?
3. En su caso, ¿es posible optimizar la eficiencia operacional de sus actividades financieras?

Por tal motivo, a partir de estas conjeturas, hubo que remontarse no sólo a las metas obtenidas en el período inmediato anterior, sino que también se consideraron las logradas desde el inicio de operación del Fondo, para de esta manera, a partir de la definición de cada actividad, distinguir sus características, interrelacionar los hechos que las conforman y las modificaciones que han sufrido en el transcurso del tiempo, para obtener finalmente elementos suficientes que permitan el análisis e interpretación de sus resultados.

En cuanto a los procedimientos de la evaluación, se optará por utilizar como medida sensibilizadora, dentro del parámetro limitado por los supuestos eficiencia y eficacia, el factor costo-beneficio social de la actividad global del fondo, todo esto en función del tiempo utilizado.

## 5.2 EVALUACION

Como se menciona en el tema anterior, la medida de evaluación de las actividades financieras del FOVISSSTE, es el grado de eficacia o eficiencia que ha venido desarrollando. Y para tal efecto, a continuación se analiza cada una de las fases operativas definidas en el Capítulo 4, siempre tratando de responder a los tres cuestionamientos básicos planteados como objetivo del presente trabajo de investigación.

### 5.2.1 Aportación 5%

La aportación 5% al presentar el renglón más significativo dentro de los ingresos que capta el Fondo, ha requerido de un control que se ha venido adecuando en proporción al creciente número de Organismos Aportantes; por tal motivo y considerando que el alcance planeado originalmente para esta operación, no contemplaba un crecimiento como el que se dió en estos doce años de operación, se puede decir que dicho control ha sido eficaz, toda vez que ha cumplido con su objetivo institucional de crear un fondo para operar en el sistema de financiamiento del FOVISSSTE, sin embargo, aún adolece de ciertas medidas que lo fortalezcan, que lo dinamicen y que lo hagan eficiente.

Respecto a si es aprovechada la capacidad financiera del Fondo, también se puede pensar que hay algunas maneras de hacerlo al 100% de su capacidad y para abundar en lo anterior, -

considerando que en este caso si es posible optimizar la eficiencia operacional de esta importante actividad, pongo a consideración algunas alternativas para los dos aspectos que conforman esta función, a saber: 1) El pago de la aportación -- efectuado por los Organismos y 2) De la información que por es to deben presentar los Organismos:

a) El pago de la aportación 5%

La captación de ingresos por aportación 5%, al no haber ningún sistema coercitivo para los organismos que no están al corriente en cuanto al pago de las aportaciones, se ve disminuida considerablemente, situación que amén del perjuicio que causa al FOVISSSTE, redunda desfavorablemente en los derechos de los trabajadores sujetos a este régimen de prestación, porque al no haber suficientes fondos constituidos a su favor, no pueden ser beneficiados con un crédito FOVISSSTE y por otra -- parte, los trabajadores que ya tienen uno, si su Organismo no ha efectuado las aportaciones correspondientes, queda sin efecto su derecho al autoseguro, o en el mejor de los casos, se ve retrasado su efecto al tener que someterse a dictamen jurídico.

Por esta razón, tal vez sería conveniente estudiar la posibilidad de presionar al pago de las aportaciones, cobrando a los Organismos un cargo adicional en proporción al tiempo de retraso, con la finalidad de salvaguardar los derechos de sus trabajadores, o en su caso, auxiliarse de las organizaciones sindicales respectivas para el pago oportuno de las aportaciones.

Por otra parte, en virtud del índice de crecimiento de la demanda habitacional del país y en particular de los Trabajadores al Servicio del Estado, FOVISSSTE, pese a sus más legítimos esfuerzos, sólo ha logrado satisfacer en parte este tipo de demanda, sin embargo, el incremento al monto de la aportación para que ésta se efectuara sobre 6% ó 7% del sueldo básico, en lugar del 5%, sería una alternativa para proveer a FOVISSSTE de más recursos con que hacer frente a su compromiso social, o bien, hacer afectas a esta aportación a otras partidas de percepción, tales como horas extras, compensaciones por servicios especiales, quinquenios, gratificaciones, etc., medida que a su vez reportaría mayores beneficios a FOVISSSTE en primera instancia y a los trabajadores al momento de la devolución de sus depósitos.

b) La información por aportación 5%

La presentación de la información que respalda el pago -- por 5%, al igual que el pago mismo, queda al libre juicio de los Organismos, por lo que el atraso de la mayoría de los Organismos ha ocasionado que FOVISSSTE opere Eficazmente, este aspecto es de vital importancia porque esta información sirve de base para la toma de decisiones en cuanto a la distribución de los créditos, la recuperación de los mismos y la devolución de los depósitos a cada trabajador y señalo eficazmente, porque de hecho lleva doce años operando regularmente y obteniendo resultados satisfactorios, en cuanto justifican su existencia en

el devenir del tiempo transcurrido desde su creación, no obstante, no se puede decir que en este aspecto su operación haya sido eficiente, en virtud de tener más de diez años de retraso en la recepción y procesamiento de esta información, situación que conlleva a la actual existencia de sistemas que al parecer duplican el trabajo pero que no satisfacen los objetivos, tal es el caso de la devolución de depósitos, cuya problemática será evaluada en su oportunidad.

En base a lo anterior y en relación al cuestionamiento -- formulado sobre si la capacidad del Fondo está siendo eficazmente aprovechada, se puede deducir que en este aspecto la respuesta no es la que se puede esperar de una estructura tan sólida como la del FOVISSSTE y por ese motivo, estimo posible optimizar la eficiencia operativa de esta actividad, en base a las siguientes consideraciones:

Ante la inminente devolución decenal de depósitos a los trabajadores prevista para el año 1982, se creó la "Sección de Integración de Cuenta Individual", con la que se esperaba rehacer el "archivo maestro" que manejara esta información, para procesar la atrasada y hacer frente, de la mejor manera posible, a este serio compromiso, cuyo alcance, dadas las condiciones del Fondo, amenazaba grandemente su imagen como institución.

Sin embargo, al derogarse el artículo de la Ley del ISSSTE que marcaba dicha derogación, por considerar que esta medida -descapitalizaría al Fondo de manera ostensible, el proyecto de Integración de la Cuenta Individual siguió operando, pero sin el valioso apoyo que le fue originalmente otorgado, mientras -que las devoluciones por muerte, incapacidad total o permanente y jubilación, al reducirse nuevamente su promedio normal, -se siguieron efectuando en base a hojas de servicio expedidas por los Organismos correspondientes.

Las alternativas sugeridas para optimizar esta situación son de carácter hipotético, toda vez que se ha delegado la importancia de contar con un archivo automatizado, actual por --trabajador y por Organismo, que a su vez provea a todas las --áreas de información histórica o de tipo estadístico, para la toma de decisiones. Sin embargo, ha habido interesantes pro--puestas para solucionar este problema, todas las cuales no se han aceptado por diversas razones y para no tocar aspectos demasiado técnicos, sólo se sugieren las siguientes medidas de -carácter genérico.

- Que le otorgue nuevamente el apoyo financiero y técnico que por su problemática se le retiró al no tener que efectuar -la devolución decenal. Implantando un sistema más sencillo pero más eficiente.
- Que el alcance del sistema a implantar abarque períodos a -largo plazo, a fin de evitar caer en los errores anteriores de planeación.

- Que a través de la experiencia recabada, en cuanto a la dificultad que presenta la elaboración, revisión y procedimiento de determinados formatos que contienen información heterogénea, se unifique y simplifique la presentación de la misma, para lo cual se consideren las observaciones y su gerencias de los Organismos que la elaboran.
- Que se sancione de alguna manera a los Organismos por el in cumplimiento de la presentación de esta información.
- Que para implantar el sistema, se tome un año base como ini cio, a fin de no arrastrar el atraso del sistema anterior - trabajando en paralelo la presentación de información recien te con el nuevo sistema y recuperando la información atrasa da del sistema anterior, de esta manera conciliar el saldo de la información con el importe pagado.

### 5.2.2 Recuperación de Créditos

Al analizar la recuperación de créditos otorgados por - - FOVISSSTE, se pudo observar que es una actividad que dada su - propia naturaleza, requiere un complejo control, mismo que se ha venido adecuando satisfactoriamente, ya que se realiza en - diversas formas.

1. Cuando el trabajador es empleado activo, FOVISSSTE se auxi lia de la información y el pago, que según la orden de des cuentos efectúa quincenalmente el Organismo Aportante.

2. Cuando el trabajador se separa provisional o definitivamente del Sector Público, la recuperación del crédito se efectúa mediante el pago directo del propio trabajador, ya sea en las oficinas del propio Fondo, o a través de cualquiera de las sucursales del Banco Mexicano Somex.
3. Cuando FOVISSSTE desplaza sus unidades móviles con representantes de la Oficina de Recuperación de Créditos hasta los Módulos Sociales de toda la República.

En este punto es fácil observar la evidente preocupación de FOVISSSTE por ejercer un mayor control sobre la captación de los ingresos por este importante concepto, toda vez que, la contratación del servicio bancario, así como la acción de las unidades móviles, ha redituado grandes beneficios que desde luego han incrementado los índices presupuestados de recuperación, por lo que en general se considera que los esfuerzos encausados para lograr su objetivo si se están canalizando de manera eficiente y bajo la misma proyección, considero que en un período no mayor de dos años, se logrará su optimización, dado que, están aprovechando adecuadamente los recursos materiales y humanos asignados para su objetivo.

Sin embargo, es posible optimizar su operación y para ese efecto se ofrecen las siguientes alternativas:

1. Vincular más estrechamente la comunicación entre el Organismo Aportante y el Fondo, en cuanto a las bajas tempora-

les o definitivas de sus trabajadores, para que FOVISSSTE a su vez, se ponga en contacto con los trabajadores titulares del crédito y así obtener de ellos el pago de las amortizaciones respectivas, e informarles oportunamente sobre los incrementos por concepto de cuotas de administración y mantenimiento.

2. Vigilar que el sistema de cómputo se encuentre actualizado en todo momento, para evitar la actual necesidad de recurrir a la presentación de los comprobantes de descuento o de los pagos efectuados por los trabajadores, cuando éstos solicitan sus Estados de Cuenta, ya sea para su propio control, o bien, al momento de liquidar su crédito, dichos Estados de Cuenta, considero que deberían hacerse llegar a cada trabajador con cierta regularidad (por lo menos anualmente) hasta su domicilio.
3. Estudiar la posibilidad de cobrar intereses moratorios o el equivalente a una pena convencional para regular y controlar la recuperación de los créditos.

### 5.2.3 Ingresos Diversos

El importe de estos ingresos, al derivarse de las operaciones principales de FOVISSSTE, está integrado por los siguientes conceptos:

1. Intereses sobre Inversiones en Valores de Banco de México otras Inversiones Gubernamentales.
2. Intereses sobre Financiamientos a Constructores.
3. Intereses sobre Vivienda Financiada y Créditos Unitarios - concedidos.

Al respecto, caben algunas consideraciones, dado que el objetivo primordial de FOVISSSTE no es obtener utilidades; estos ingresos no representan un papel importante en el contexto general de su función financiera, sin embargo, en lo referente a los intereses cobrados sobre créditos otorgados para Vivienda Financiada, o bien, sobre Créditos Unitarios, la tasa del 4% anual sobre saldos insolutos que se aplica actualmente se considera muy baja, en virtud de que los plazos que otorga el Fondo para la recuperación del crédito, está entre los 10 y 20 años, razón por la cual, en base a estudios socio-económicos actuales, es factible incrementar la tasa en función de los ingresos de cada trabajador, por otra parte, si FOVISSSTE invirtiera aquellos recursos que no utilizará en un corto plazo, en otro tipo de inversión de inmediata realización, obtendría mayores rendimientos que los obtenidos por Banco de México y de más inversiones gubernamentales.

En conclusión, se puede detectar que, al estar perfectamente regulado este tipo de operaciones, FOVISSSTE no tiene libertad de desarrollar sus propias políticas, pero en concordancia con el esquema gubernamental a que está sujeto, se puede pensar que al cumplir con lo que le ha sido estipulado, el Fondo está siendo eficiente y por lo tanto, está aprovechando óptimamente este tipo de recurso financiero.

#### 5.2.4 Ingresos por Cuenta de Terceros

Como se pudo observar en el capítulo anterior, las partidas que integran este rubro, corresponden básicamente a las retenciones y cobros efectuados a terceros, situación que financieramente no afecta al Fondo, en virtud de que no representan un ingreso real, sino virtual y cuyo importe es transitorio en los registros del FOVISSSTE, porque tiene su contrapartida, -- que es el rubro conocido como "erogaciones derivadas de ingresos por cuenta de terceros". Por esta razón, al igual que el rubro de ingresos diversos, se puede considerar que está siendo eficientemente realizado, en tanto se apegue a las disposiciones legales respectivas.

#### 5.2.5 Financiamiento de Vivienda

El financiamiento de vivienda, al ser el objetivo fundamental del FOVISSSTE, es la principal partida de egresos, por tal motivo, el desarrollo de su operación es de vital importancia para el Fondo, en razón de la actual situación del país, -

ya que la principal característica del mercado de vivienda, es que su oferta está constituida por habitaciones de precios altos, destinados a una clase de ingreso medio alto, que limita la posibilidad de adquisición a los trabajadores que se encuentran por abajo de esa clasificación y que son quienes constituyen el mayor número de demandantes, aun con la creación de los fondos de vivienda, los precios, que en este caso deben denominarse costos, son sumamente elevados, asimismo, los enganches requeridos son sumamente elevados, las mensualidades altas, e incluyen además, pagos de anualidades y gastos de escrituración; a efecto de ejemplificar, se muestra a continuación el plan promedio de un condominio de los llamados de interés social, situado en el área periférica de la ciudad.

Valor total	\$ 2'500,000.00
Interés Social	18.5%
Enganche	625,000.00
Gastos de escrituración	175,000.00
120 mensualidades	35,500.00
Sueldo mensual requerido	129,962.50
Valor real	4'625,000.00

Es por esto, que la clase de ingreso bajo reclama una modificación a los planes de construcción, no sólo por lo que se refiere a los modelos de vivienda, sino también en lo relativo a los sistemas de financiamiento, por tanto, sería deseable -- que se pudieran aplicar los fondos que se mencionan legalmente

respecto al 40% del total de aportaciones acumuladas, como pago inicial en el momento del otorgamiento del crédito, en segunda instancia, que se otorgara una exención total del impuesto predial durante la vigencia del crédito y por otra parte, - capacitar en cada Módulo Social a sus habitantes para reducir el costo de las cuotas de mantenimiento.

Las alternativas que se presentan a FOVISSSTE para abatir costos por financiamiento de vivienda, sería implantar sistemas constructivos de viviendas en serie, auxiliándose con proyectos maestros idóneos para cada localidad, que disminuyan -- costos de instalaciones internas y externas, que a su vez mantengan la infraestructura física y social de los Módulos. Otra alternativa, es tratar de obtener la exención de pagos de licencias, derechos y cooperaciones realizadas para el desarrollo de la urbanización y construcción de los Módulos Sociales. Por último, agilizar el actual trámite de adjudicación de vivienda, ya que actualmente tiene una duración de tres a seis meses después de haber terminado el módulo, tiempo en que por ende, no se obtiene la recuperación respectiva, cuyo importe se podía utilizar en nuevos programas, todo lo cual se traduce en una importante descapitalización del Fondo.

#### 5.2.6 Adquisición de Terrenos

Al venir desarrollando en este trabajo de investigación - la tesis de que el problema de la vivienda es resultado del mo

vimiento demográfico acelerado y que ha provocado un rápido proceso de urbanización que concentra las presiones demográficas - sobre áreas relativamente pequeñas del territorio disponible, - encareciendo el precio de la tierra y los costos de construcción, que elevan las rentas de las viviendas disponibles, se tiene -- que pensar que el problema se debe atacar prioritariamente en - los núcleos urbanos del país donde sea mayor la presión demográfica, es por eso que FOVISSSTE acertadamente ha establecido una estrategia de solución para el mismo, definiendo el sistema de núcleos urbanos del país, a través de un método de asignación - prioritaria de esos núcleos mediante criterios de orden demográfico, económico, social y político, que señalan lineamientos hacia un desarrollo equilibrado del país; ahora bien, para tal -- efecto se creó una reserva territorial, cuyo objetivo es la adquisición de terrenos a bajos costos y la formulación de proyectos de inversión. Esta reserva determina y detecta las características de la ciudad de acuerdo con el Marco Social de Referencia y los lineamientos que al efecto marca su Cabeza de Sector, es decir, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con la que una vez estudiadas las alternativas que se derivan del análisis urbano, así como las demandas propias de cada localidad, en congruencia a las metas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano, el proceso de localización de la reserva territorial resulte fácilmente determinable, con la participación del coordinador FSTSE de cada entidad y localidad.

En este caso, se recomienda asimilar las políticas fijadas para inducir a un cambio gradual en la adquisición y uso del suelo y que se agrupan en tres tipos fundamentalmente.

1. De crecimiento.- Controlando la expansión urbana para optimizar la ocupación de zonas actualmente subutilizadas en lo referente a su capacidad instalada en infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
2. De conservación.- Preservando y aprovechando los espacios abiertos de uso público, de nivel urbano y metropolitano. Manteniendo las áreas para explotación agropecuaria intensiva.
3. De mejoramiento.- Propiciando una distribución más equilibrada de usos del suelo urbano a través de la relocalización de establecimientos industriales, administrativos y de abasto.

#### 5.2.7 Crédito Unitario

Otras de las partidas de inversión que se considera que está destinada a satisfacer los objetivos primarios del Organismo, para establecer y operar el sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito para la adquisición en propiedad de una vivienda, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, o redimir de pasivos contraídos por estos conceptos, es la que corresponde a la asignación de recursos financieros para la adjudicación de créd

ditos unitarios. Este crédito, que se otorga a los trabajadores titulares de depósitos mediante contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, tiene las siguientes características:

- Sin enganche
- Tasa del 4% anual sobre saldos insolutos
- Plazo de 10 a 20 años para financiamiento de adquisición o construcción.
- Para financiamiento de reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, el plazo podrá ser menor de 10 años, de acuerdo con los ingresos del trabajador.

El FOVISSSTE ha participado en la resolución del déficit de vivienda en México con gran cantidad de créditos otorgados por este concepto, razón que en parte satisface sus objetivos institucionales, sin embargo, el importe máximo que otorga - - (1'500,000.00), no es suficiente para la adquisición de una vivienda de interés social al menos, puesto que como se ejemplificó con anterioridad, el valor promedio de ésta fluctúa entre los dos millones y medio de pesos. En función a esto, FOVISSSTE debería canalizar estos recursos a la construcción de Módulos Sociales adicionales, o en su defecto, actualizar el importe - de estos créditos a los precios de mercado, para no orillar al trabajador adjudicatario a contraer pasivos para completar el importe necesario para la adquisición de vivienda.

### 5.2.8 Devolución de Depósitos

El cumplimiento del artículo 54-E de la Ley del ISSSTE, - en el que se encuentra consignada la devolución a cada trabajador de los depósitos constituidos a su favor, parece sencillo, sin embargo, reviste una gran complejidad desde el punto de -- vista operativo y administrativo y representa uno de los grandes problemas financieros que afrontan los fondos de vivienda.

Por principio, como se comentó en su oportunidad, FOVISSTE no ha podido constituir la denominada "cuenta individual", que es el registro de todas las aportaciones desde septiembre de - 1972, debido a la dificultad de las entidades gubernamentales para proporcionar quincenalmente las incidencias que se presen -- tan en sus nóminas, por lo que se refiere a las altas, bajas y cambios de sueldo de sus trabajadores, toda vez que algunas -- las cuentan por miles. Por esta circunstancia, no se ha cum -- plido con la fracción I del artículo de referencia ante la im -- posibilidad de determinar en el momento de otorgamiento del -- crédito el total del 40% acumulado, lo que evidentemente perju -- dica a los trabajadores, porque no ven disminuido el monto de su crédito con esta aplicación, además, se genera interés so -- bre este porcentaje no aplicado inicialmente.

Esta grave anomalía, que como se ha podido observar, - - afecta de manera ostensible la exactitud y la certeza de efec -- tuar una correcta devolución de depósitos, en virtud de que - se efectúa con documentación proveniente de los propios Orga --

nismos Aportantes, duplica esta actividad porque los Organismos presentan por cada trabajador la información quincenal de sus movimientos y posteriormente, deben plasmar esta misma historia laboral en hojas de servicios para que se pueda efectuar la devolución, en virtud de que FOVISSSTE no cuenta con la información necesaria para verificar al menos el monto de las devoluciones.

La sugerencia para la actividad de devolución de depósitos, que actualmente la realiza toda una sección específica, es reiterar la imperiosa necesidad de implementar el sistema de cuenta individual, cuya sección indebidamente tiende a desaparecer, en los aspectos de recepción y procesamiento de la información que respalda el pago de la aportación 5%.

### 5.3 COMENTARIOS

#### PROBLEMATICA JURIDICA DEL FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE

Los elementos jurídicos del FOVISSSTE fueron incluidos en el contexto de la Ley del ISSSTE, motivo por el cual presentan omisiones que no permiten calificar el Decreto del 28 de Diciembre de 1972 como elemento jurídico completo, de sólida estructura y cabalmente orgánico, porque no define jurídicamente al Fondo, ni le otorga personalidad jurídica diferente al ISSSTE, contiene principios reglamentarios incompletos y su derivación del artículo 43 en su fracción segunda, señala un patrimonio aparte, que por su estructura jurídica fundamental más parece un fideicomiso que un patrimonio autónomo.

Por tal motivo, el FOVISSSTE se puede calificar como institución auxiliar de crédito de acuerdo a los siguientes puntos:

1. Su operación es de carácter financiero y los sistemas de contabilidad y auditoría están sujetos a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de acuerdo con lo establecido por la fracción del artículo 54 del Decreto que lo creó.
2. Al regular FOVISSSTE sus operaciones por los órganos mencionados en el punto anterior, su función consiste en la operación de los recursos como créditos a terceros y en

el Sistema Bancario Mexicano, toda operación de crédito es estrictamente bancaria.

3. Las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda, quedan en el sistema jurídico de México regulados en su funcionamiento, actividades y vigilancia, por las disposiciones contenidas en el capítulo séptimo de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares, cuyo artículo primero establece: "La aplicación de esta ley será hacia todas las empresas que tengan por objeto el ejercicio habitual de crédito dentro del Territorio Nacional.
4. El artículo segundo de la misma ley establece que para dedicarse al ejercicio del crédito, se requiere la concesión federal y fue el Estado precisamente quien dió a FOVISSSTE esa atribución.
5. En los términos de los artículos 54-E y 54-Z de la Ley -- del ISSSTE, el Fondo debe constituir depósitos individuales con las aportaciones del 5% adicional a los sueldos de los trabajadores al servicio del Estado y tales depósitos constituyen funciones expresamente reservadas a los Bancos.

## PROBLEMATICA FINANCIERA DEL FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE

En el desarrollo de la presente investigación, se han señalado las principales actividades de índole financiera que plantean una problemática de operación al FOVISSSTE, no obstante, a continuación se presente un análisis detallado de las acciones externas que repercuten en sus operaciones.

Por lo que respecta a las aportaciones 5%, éstas presentan frecuentemente un atraso que limita su óptima operación, así, - para enero de 1983 existía un adeudo correspondiente al ejercicio de 1982 de 3645 millones de pesos, de los cuales, 3105 correspondían a las aportaciones del Gobierno Federal y 540 a los Organismos Descentralizados: cantidad que es igual al 46.55% - del presupuesto autorizado para el año de 1983.

Lo anterior puede significarse de forma más sencilla pero apreciable, tomando en consideración el valor promedio de construcción para el área metropolitana en ese mismo año de - - - \$307,770.55 en un total de 15,987 viviendas que dejaron de construirse en perjuicio de los trabajadores del Gobierno Federal y si a esa cantidad sumamos los rendimientos de capital que no -- percibieron a la tasa de inversión de 9.2125%, tendríamos 335 millones más, que también representan otras 1471 casas habitación de orden deficitario.

Por otra parte, analizando el procedimiento de Control Presupuestal que ejerce el Gobierno Federal sobre FOVISSSTE, que -

año tras año reduce la disponibilidad destinada a los diferentes rubros que la integran, se tiene que para 1983, la reducción total significó 1340 millones de pesos, pasando de 9246 a sólo 7906 millones de presupuesto autorizado, que acumulado al déficit de aportaciones antes mencionado, agrava aún más esta irregularidad.

Si bien es cierto que FCOVISSSTE no está en posibilidad de solucionar por sí solo el problema de vivienda del país, es evidente que este tipo de anomalías lo agrava. Sin embargo, la merma en los recursos financieros del Fondo, también dependen del lento proceso de entrega de vivienda en Módulos Sociales, o del otorgamiento de los créditos por parte de los Sindicatos, además del adeudo de los Titulares de Crédito.

Como dato ilustrativo, mencionaré las cifras que presenta el estado de adjudicaciones de vivienda financiada al mes de Julio de 1983; en el área metropolitana existían pendientes de adjudicarse 1025 viviendas que importaban 234 millones y en el área del interior de la república 4516 viviendas vacías con un costo de orden de 1350 millones de pesos; o sea, un total de 1584 millones de activo improductivo, que además genera gastos adicionales, por el concepto de vacíos que se componen de vigilancia, mantenimiento y en ocasiones de reparación. Adicionalmente, aun cuando el proceso de establecimiento de los descuentos de los trabajadores como pago de los créditos parece sencillo, no lo es así, ya que en el mejor de los casos, --

cuando se trata de trabajadores que cobran mediante cheque de la Tesorería de la Federación, se observa un rechazo en este trámite del 10% por cambios de plaza, o de zona pagadora. También hay suspensión de descuentos cuando el trabajador recibe un incremento de salario, o solicita una licencia sin goce de sueldo. Por su parte, los trabajadores, que no obstante conocen su obligación de pagar por caja cuando no se le instale el descuento y hayan transcurrido 45 días desde la fecha en que le fue otorgado el crédito, o en los casos de suspensión, no lo hacen así, debido principalmente a la escasez de recursos económicos para la manutención de su familia o la satisfacción de otras necesidades, situación que ha originado un adeudo acumulado de 1983 del orden de 108 millones de pesos, mismos que al recuperarse no se gravan con intereses moratorios.

Como se puede observar, todas estas causas constituyen algunos de los problemas financieros del Fondo, que escapan a sus medidas de control interno, en virtud de que depende de las pautas normativas que rigen su operación dentro del contexto general de Gobierno Federal.

## CONCLUSIONES

## C O N C L U S I O N E S

### PRIMERA

La participación del FOVISSSTE en la resolución del déficit de vivienda en México, debe evaluarse considerando tanto el aspecto cualitativo como el aspecto cuantitativo, es decir, el número de viviendas construidas o financiadas, como las características y cualidades de tales viviendas, porque en especial, los Módulos Sociales representan para sus beneficiarios no sólo una vivienda higiénica y cómoda, sino toda una infraestructura, compuesta por una serie de elementos que responden a las necesidades sociales de:

- a) Subsistencia.- Agua potable, drenaje, comercios, limpieza.
- b) Seguridad.- Vigilancia, protección contra incendios, alumbrado público.
- c) Identidad.- Organización cívica, plazas, lugares de encuentro y señalamientos y servicios públicos como correo y teléfono.
- d) Oportunidades y estímulos.- Centro social, o casa del trabajador, escuelas, áreas deportivas, jardines, transporte colectivo, etc.

Elementos todos que propician su integración a la comunidad y que a su vez, proporciona una vida más placentera.

## SEGUNDA

En relación con el régimen global de 6.75 millones de viviendas, la construcción y/o financiamiento de 711128 créditos por parte de FOVISSSTE de 1973 a 1983, representan la satisfacción del 1%, sin embargo, en relación con el número de Trabajadores al Servicio del Estado, estimada en 1'620,000, que representan el 5.92%, considerándose aceptable en relación de los recursos que maneja.

## TERCERA

El FOVISSSTE debería tener libertad para invertir los recursos que no sean utilizados a corto plazo, en valores de inmediata realización que obtuvieron rendimientos más satisfactorios que los recibidos del Banco de México, a efecto de incrementar sus recursos y programas de vivienda.

## CUARTA

El FOVISSSTE podría disminuir los costos de la vivienda - que financia, implantando "sistemas constructivos" como viviendas progresivas (en serie) y proyectos maestros idóncos a cada localidad, que abatan los costos de instalaciones externas e internas, sin que por ello se rompa la infraestructura física, política y social del módulo.

## QUINTA

También con la finalidad de abatir costos, sería conveniente obtener la exención de pagos por concepto de licencias, derechos y cooperaciones que se efectúan en el desarrollo de la urbanización y la construcción de los Módulos Sociales.

## SEXTA

Es necesario implementar un sistema ágil de adjudicación de vivienda, ya que este trámite se lleva de tres a seis meses posteriores a la terminación del Módulo Social, lo que implica la inmovilización del capital del Fondo y por consecuencia, -- una descapitalización.

## SEPTIMA

El costo del financiamiento de FOVISSSTE, es cinco veces menor que el costo del crédito comercial, lo que representa -- para los beneficiarios la posibilidad de disponer de más recursos para la alimentación, educación, vestido, etc., de tal -- suerte, que la participación de FOVISSSTE en la resolución del déficit de vivienda significa adicionalmente una contribución a la redistribución de la riqueza, especialmente teniendo en -- cuenta que los créditos se otorgan preferencialmente a los trabajadores de más ingresos.

## OCTAVA

El pago de los créditos de FOVISSSTE representa un descuento máximo del 30% de los ingresos de los beneficiarios, en tanto que el pago de los créditos comerciales representan del 40% al 50% de sus ingresos y en parte, porque se conceden a plazos mayores, todo lo cual, representa importantes ventajas para los trabajadores al servicio del Estado.

## NOVENA

FOVISSSTE debería ser autónomo y no depender del ISSSTE, - para estar regido por el sistema bancario nacional, a fin de -- que sus operaciones resulten coordinadas, congruentes y complementarias a las de otros organismos similares.

## DECIMA

En función de la anterior conclusión, se puede pensar en - que este fondo clasifique como institución auxiliar de crédito.

## UNDECIMA

En México se deberían implementar políticas auténticas de coordinación de vivienda entre organismos públicos y privados - (mediante la Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de Vivienda), con el fin de coadyuvar al plan de desarrollo urbano, a efecto de evitar que concurren si multáneamente dos o más organismos de una localidad, ya que es to provoca costos más elevados al ser insuficientes la mano de obra y los materiales de que se dispone en cada localidad. La

## OCTAVA

El pago de los créditos de FOVISSSTE representa un descuento máximo del 30% de los ingresos de los beneficiarios, en tanto que el pago de los créditos comerciales representan del 40% al 50% de sus ingresos y en parte, porque se conceden a plazos mayores, todo lo cual, representa importantes ventajas para los trabajadores al servicio del Estado.

## NOVENA

FOVISSSTE debería ser autónomo y no depender del ISSSTE, - para estar regido por el sistema bancario nacional, a fin de -- que sus operaciones resulten coordinadas, congruentes y complementarias a las de otros organismos similares.

## DECIMA

En función de la anterior conclusión, se puede pensar en - que este fondo clasifique como institución auxiliar de crédito.

## UNDECIMA

En México se deberían implementar políticas auténticas de coordinación de vivienda entre organismos públicos y privados - (mediante la Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de Vivienda), con el fin de coadyuvar al plan de desarrollo urbano, a efecto de evitar que concurren si multáneamente dos o más organismos de una localidad, ya que es to provoca costos más elevados al ser insuficientes la mano de obra y los materiales de que se dispone en cada localidad. La

conurrencia de los organismos de vivienda, en forma sucesiva y no simultánea, representaría para las localidades, además de los beneficios de su objetivo particular, una contribución al desarrollo de su economía, ya que se daría empleo a la mano de obra local y se aprovecharía la actividad comercial también local de manera más uniforme.

## BIBLIOGRAFIA

## B I B L I O G R A F I A

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Nueva Ley Federal del Trabajo. (México: 1o. de Mayo de 1970).

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. (México: Diario Oficial del 31 de Mayo de 1941).

Reformas y Adiciones a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. (México: Diario Oficial -- del 29 de Diciembre de 1970).

Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (México: Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1959).

Decreto de Reformas y Adiciones a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales a los Trabajadores del Estado. (México: Diario Oficial del 28 de Diciembre de 1972).

Decreto que crea al Instituto Nacional del Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular. (México: Diario Oficial del 20 de Febrero de 1971).

Circulares en relación a la vivienda de interés social.  
(México: Banco de México).

Ley del Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores. (México: Diario Oficial del 24 de Abril de 1972).

México: Agenda Estadística 1970. (México: Dirección General de Estadística 1970).

Fondo de la Vivienda ISSSTE: Objetivos, Estructuras y Funcionamiento. (México: Julio de 1979).

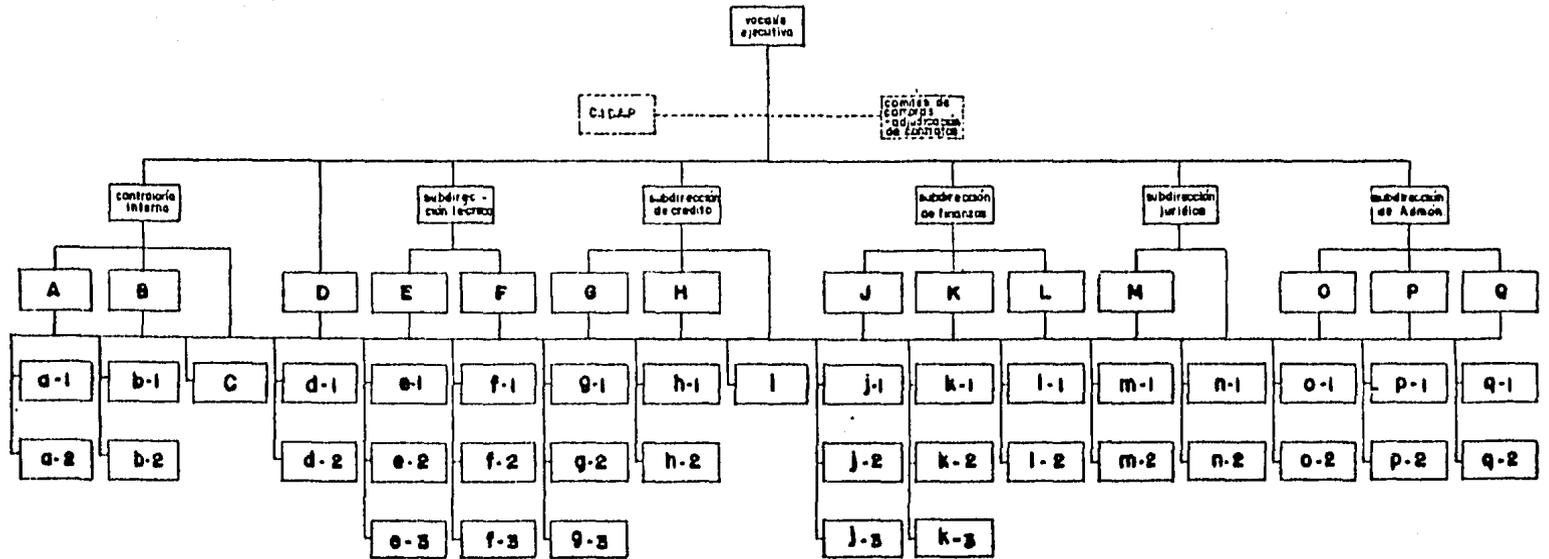
El Módulo Social de Vivienda. México: FOVISSSTE 1975).

INFONAVIT: Boletín Informativo No. 20. (México 1974).

FOVISSSTE: Marco Social de Referencia. (México: -----  
FOVISSSTE, Abril 1979).

Análisis de las realizaciones de la Banca Privada e Instituciones del Estado. Banco de México (Abril de 1979).

ANEXO I  
 FONDO DE LA VIVIENDA I S S S T E  
 ORGANIGRAMA GENERAL



DESCRIPCION DEL ORGANIGRAMA GENERAL

FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE

VOCALÍA EJECUTIVA

- CIDAP
- Comité de Compras; Comité de Adjudicación de Contratos

CONTRALORIA INTERNA

- A. Subcontraloría de Control
  - a.1 Jefatura de Normatividad
  - a.2 Jefatura de Control y Evaluación
- B. Subcontraloría de Auditoría y Supervisión
  - b.1 Jefatura de Auditoría de Obra
  - b.2 Jefatura de Auditoría Financiera y Administrativa
- C. Jefatura de Quejas y Denuncias

JEFATURA DE SERVICIOS DE ORIENTACION, INFORMACION Y RELACIONES  
INSTITUCIONALES

- D. Jefatura de Orientación, Información y Relaciones Institucionales
  - d.1 Departamento de Orientación e Información
  - d.2 Departamento de Relaciones Institucionales

## SUBDIRECTOR TECNICO

- E. Jefatura de Servicios de Estudios y Proyectos
  - e.1 Departamento de Normas, Estudios Urbanos y Arquitectónicos.
  - e.2 Departamento de Reserva Territorial
  - e.3 Departamento de Proyectos.
- F. Jefatura de Servicios de Control de Desarrollo de Obras
  - f.1 Departamento de Control de Obras
  - f.2 Departamento de Costos y Presupuestos
  - f.3 Departamento de Control de Estimaciones

## SUBDIRECTOR DE CREDITO

- G. Jefatura de Servicios de Crédito
  - g.1 Departamento de Crédito Metropolitano
  - g.2 Departamento de Crédito Foráneo
  - g.3 Departamento de Adjudicación de Vivienda
- H. Jefatura de Servicios de Evolución Socio-económica
  - h.1 Departamento de Estudios Socio-económicos
  - h.2 Departamento de Recepción de Vivienda
- I. Departamento de Recepción y Control

## SUBDIRECTOR DE FINANZAS

- J. Jefatura de Servicios de Planeación Financiera
  - j.1 Departamento de Programación y Evaluación
  - j.2 Departamento de Analisis Financiero
  - j.3 Departamento de Control Financiero y Desajustes Constructivos.

K. Jefatura de Servicios de Presupuesto y Contabilidad

k.1 Departamento de Control del Ejercicio

k.2 Departamento de Tesorería

k.3 Departamento de Contabilidad

L. Jefatura de Servicios de Control de Ingresos

l.1 Departamento de Control de Aportaciones

l.2 Departamento de Recuperación de Créditos

SUBDIRECCION JURIDICA

M. Jefatura de Servicios de Municipalización y Titulación

M.1 Departamento de Municipalización

M.2 Departamento de Titulación y Notariado

N.1 Departamento de Estudios y Contratos

N.2 Departamento de lo Contencioso

SUBDIRECCION DE ADMINISTRACION

O. Jefatura de Servicios de Administración de Personal

o.1 Departamento de Planeación y Desarrollo

o.2 Departamento de Administración de Personal

P. Jefatura de Servicio de Adquisiciones y Servicios

p.1 Departamento de Compras

p.2 Departamento de Servicio

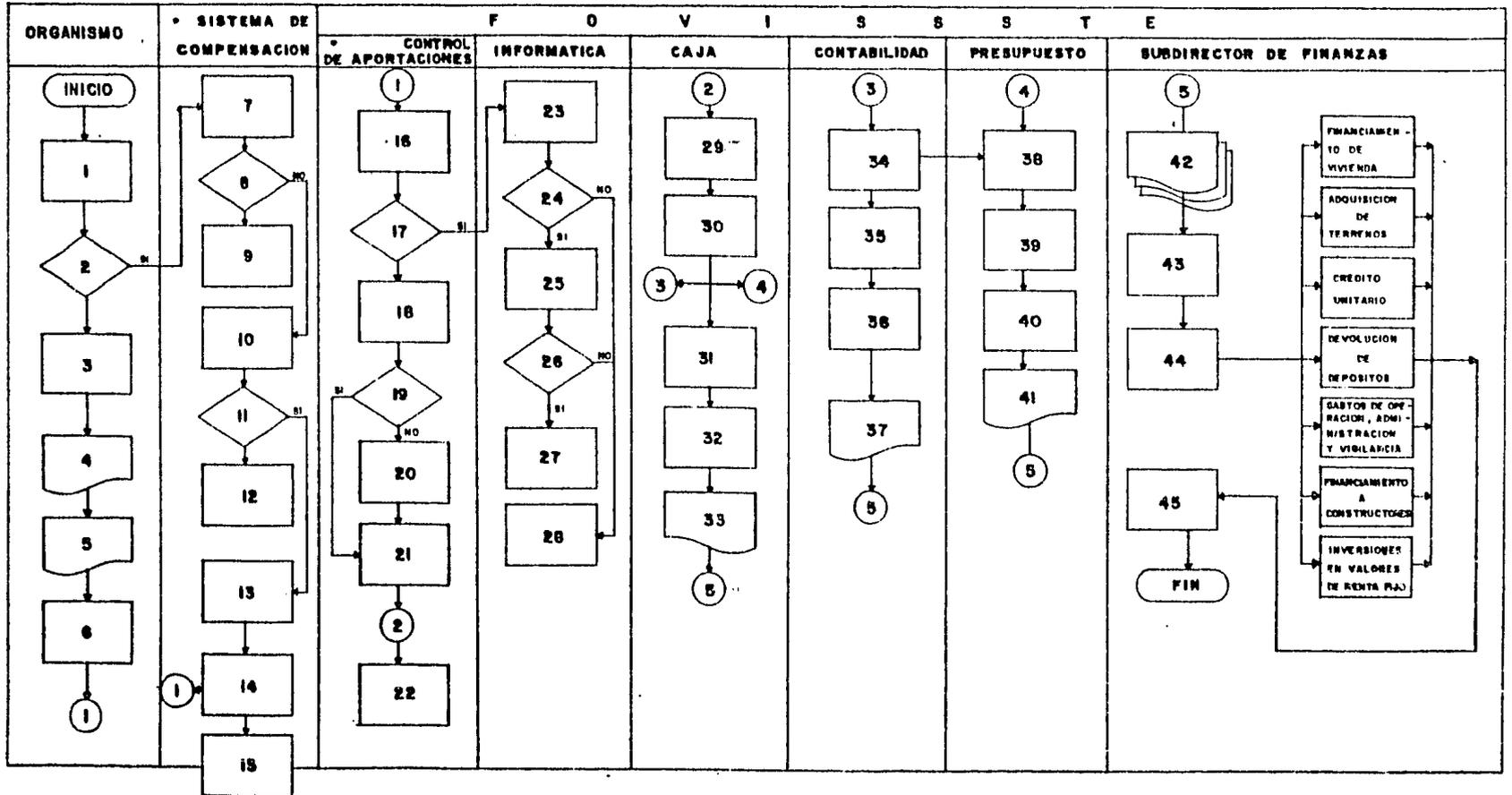
Q. Jefatura de Servicio de Informática

q.1 Departamento de Análisis y Programación

q.2 Departamento de Proceso de Datos

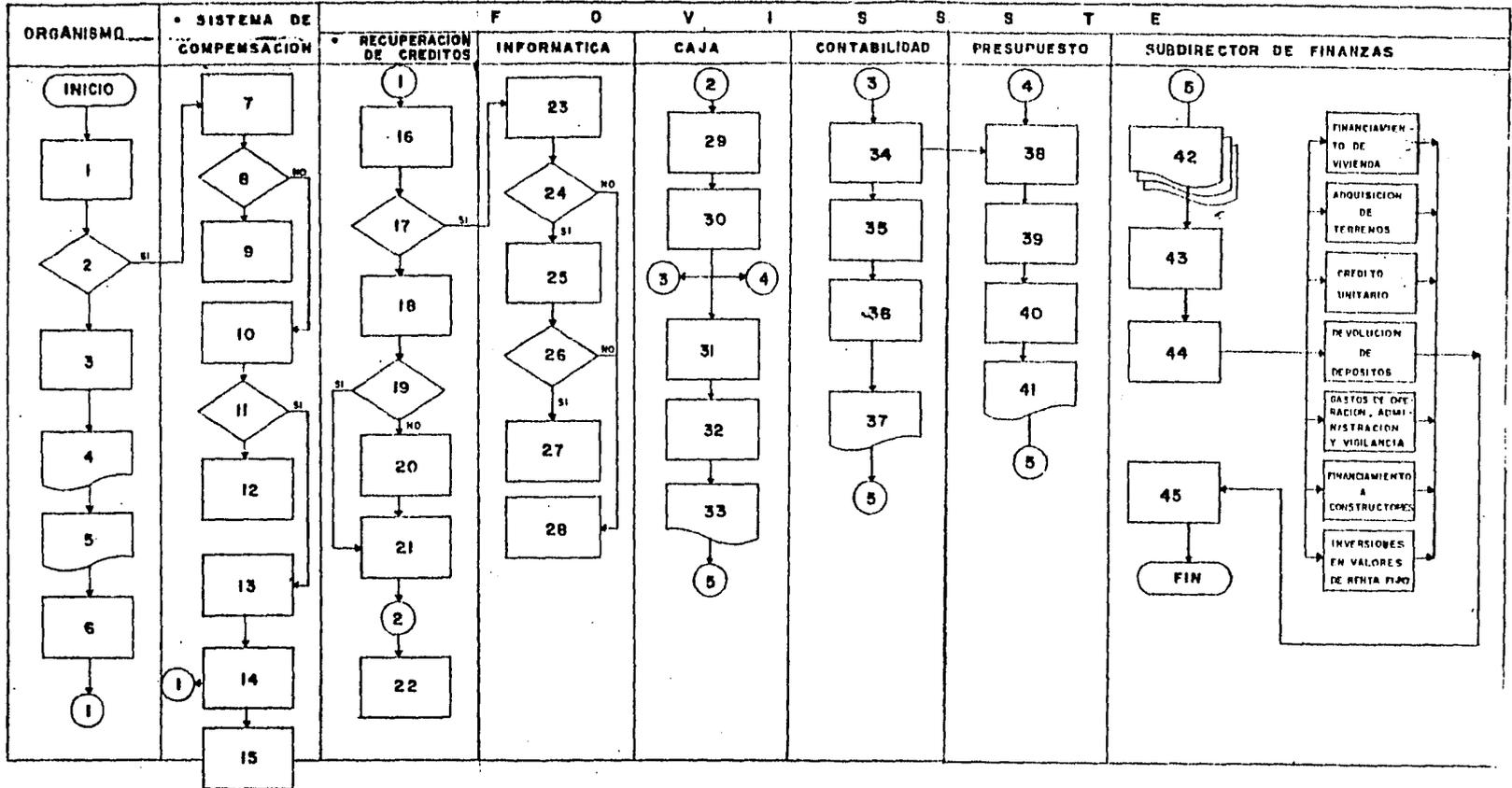
ANEXO 2

4.1.1. APORTACION 5 %

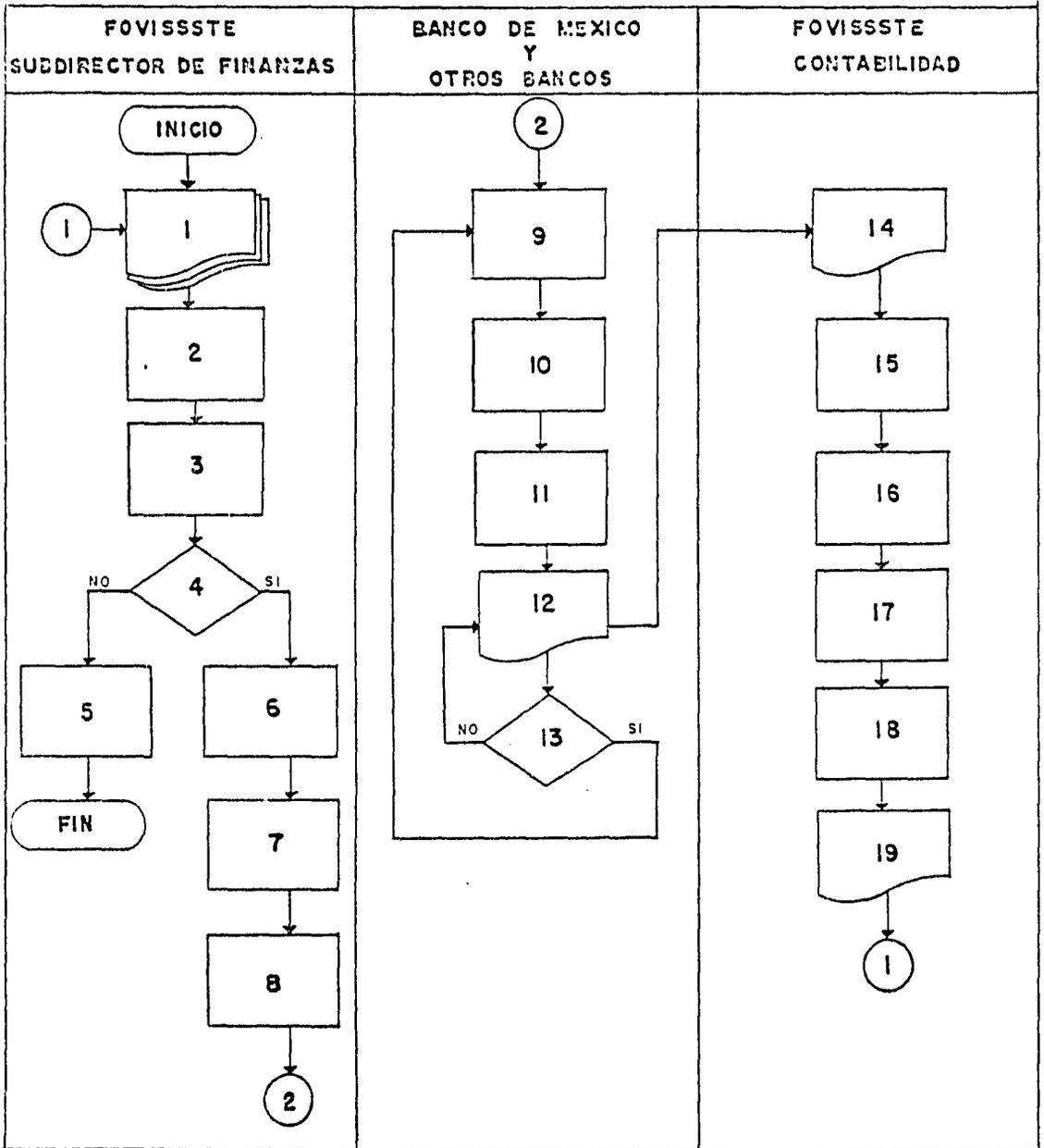


ANEXO 3

4.1.2 RECUPERACION DE CREDITOS

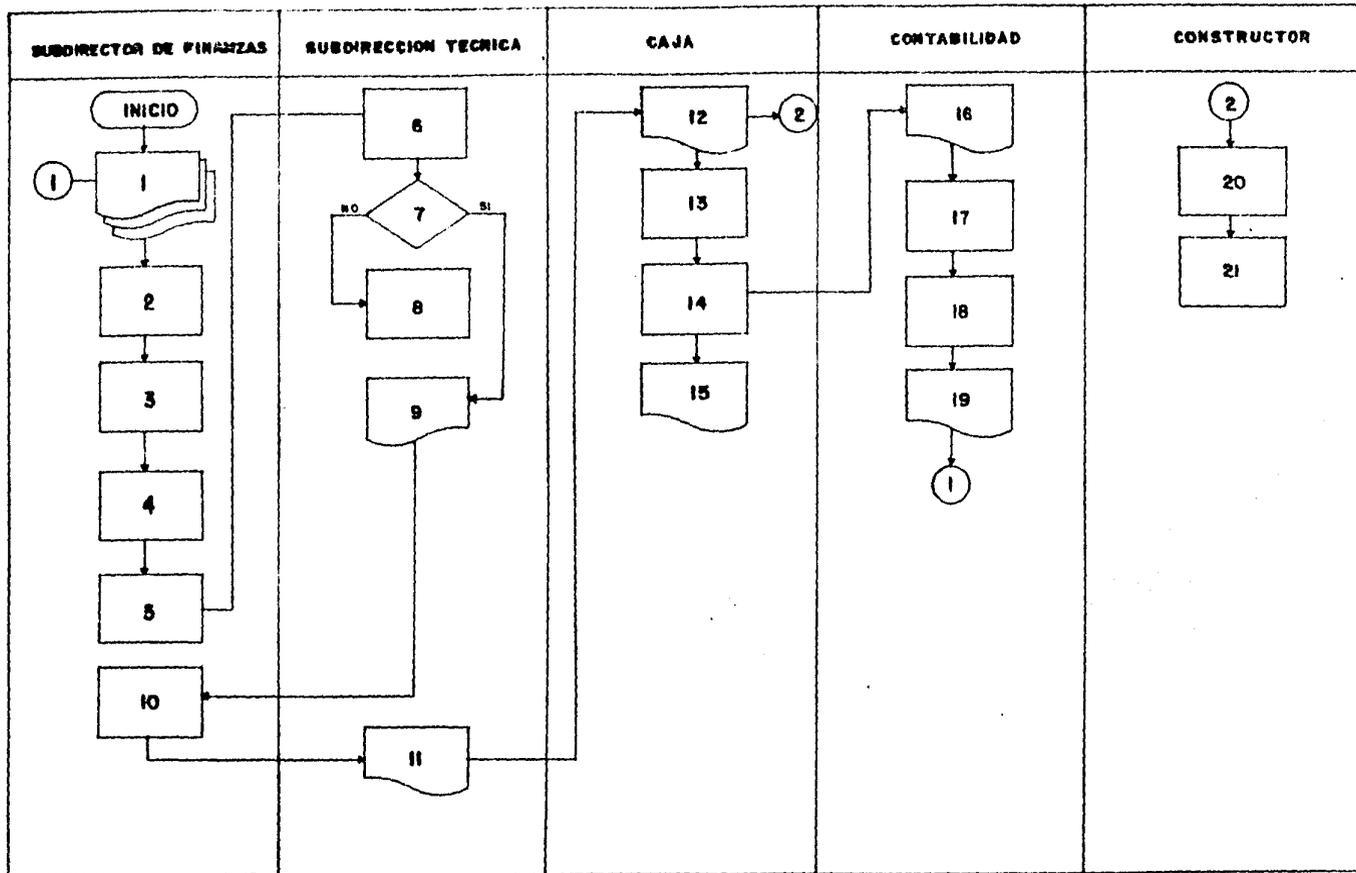


**ANEXO 4**  
**FLUJOGRAMA DE INGRESOS DIVERSOS**  
**1) POR INVERSIONES EN VALORES**

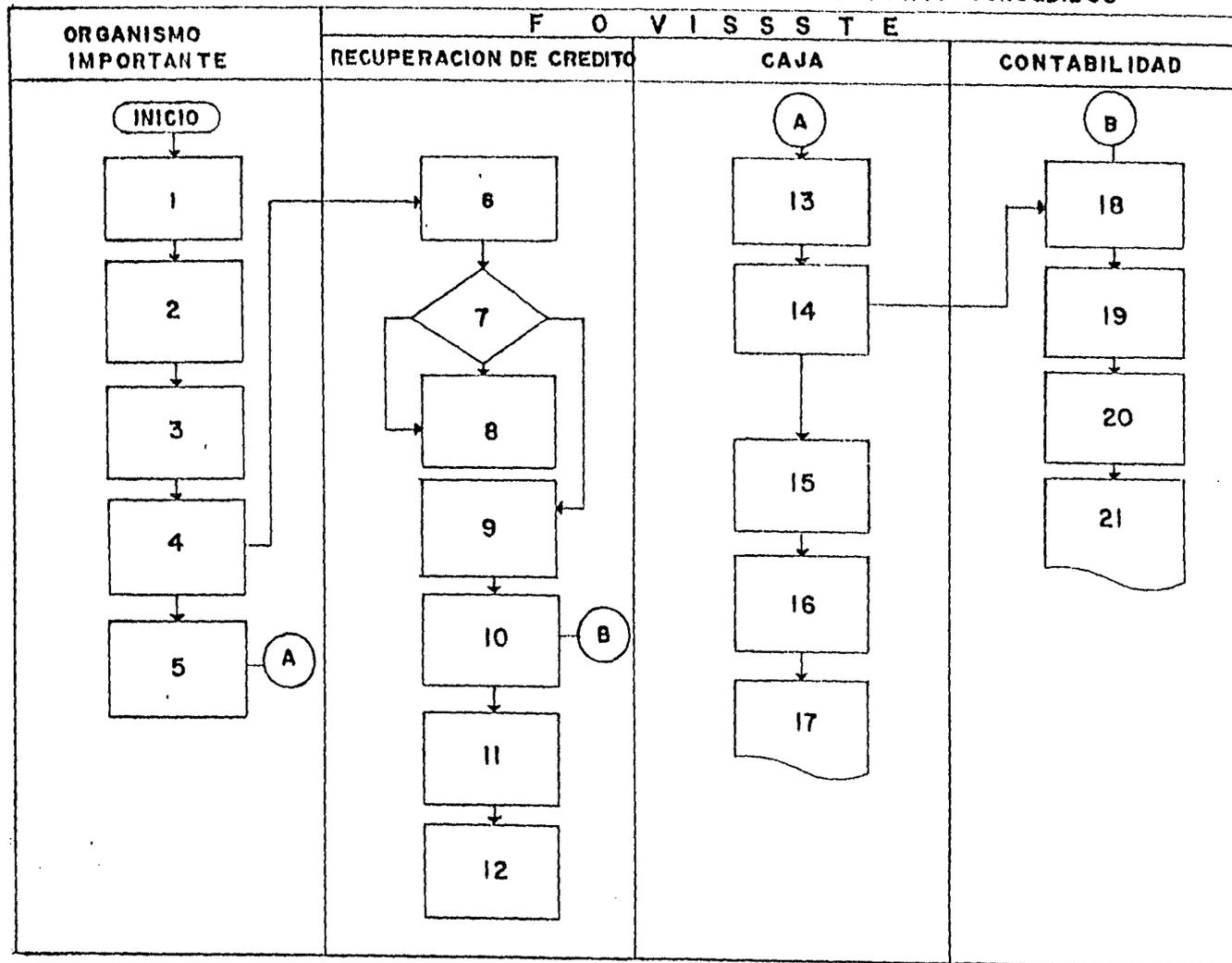


**ANEXO 8  
FLUJOGRAMA DE INGRESOS DIVERSOS**

**b) INTERESES SOBRE FINANCIAMIENTO A CONSTRUCTORES**



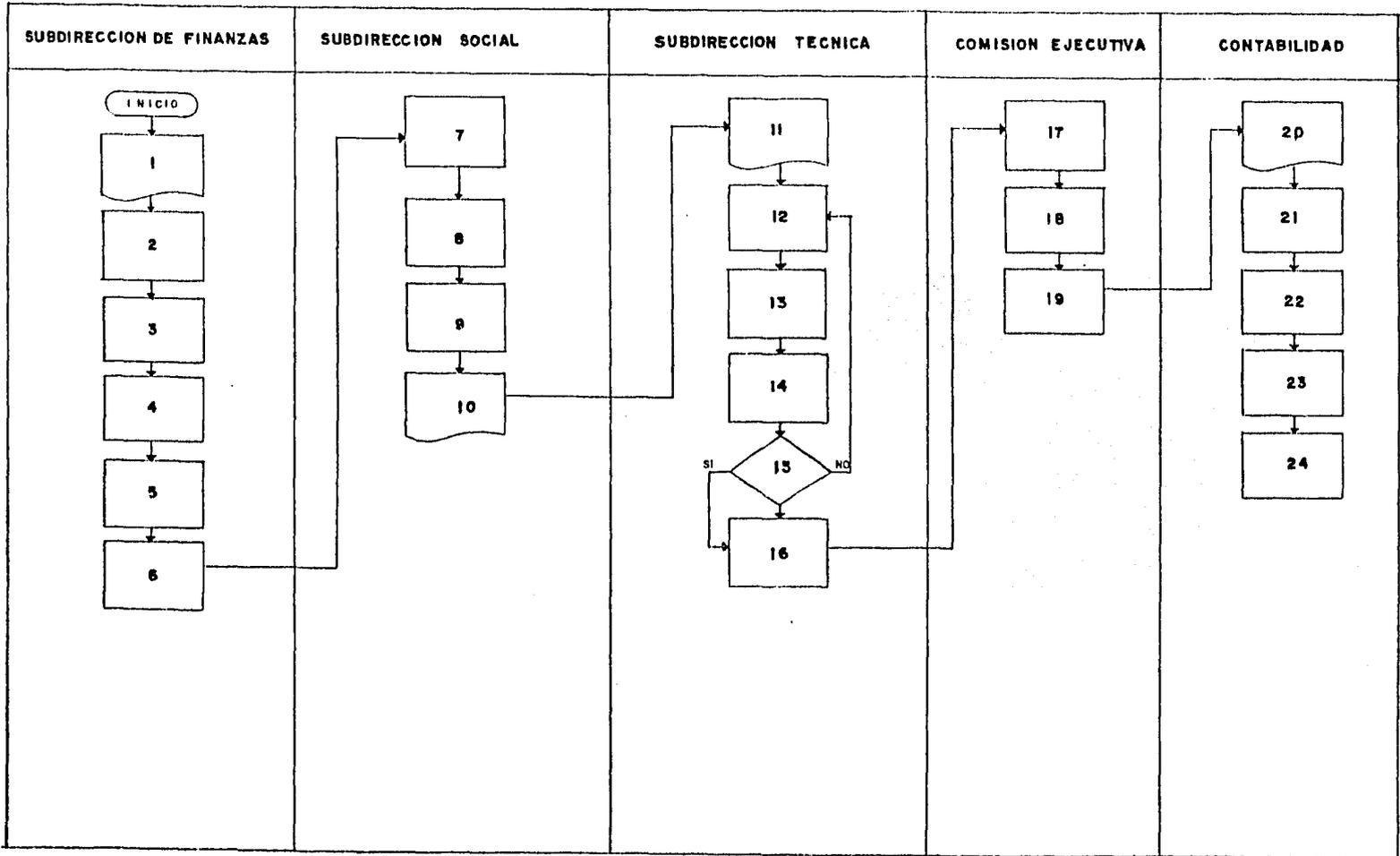
ANEXO 6 4.1.3 FLUJOGRAMA DE INGRESOS DIVERSOS  
 INTERESES SOBRE VIVIENDAS FINANCIADAS Y CREDITOS UNITARIOS CONCEDIDOS





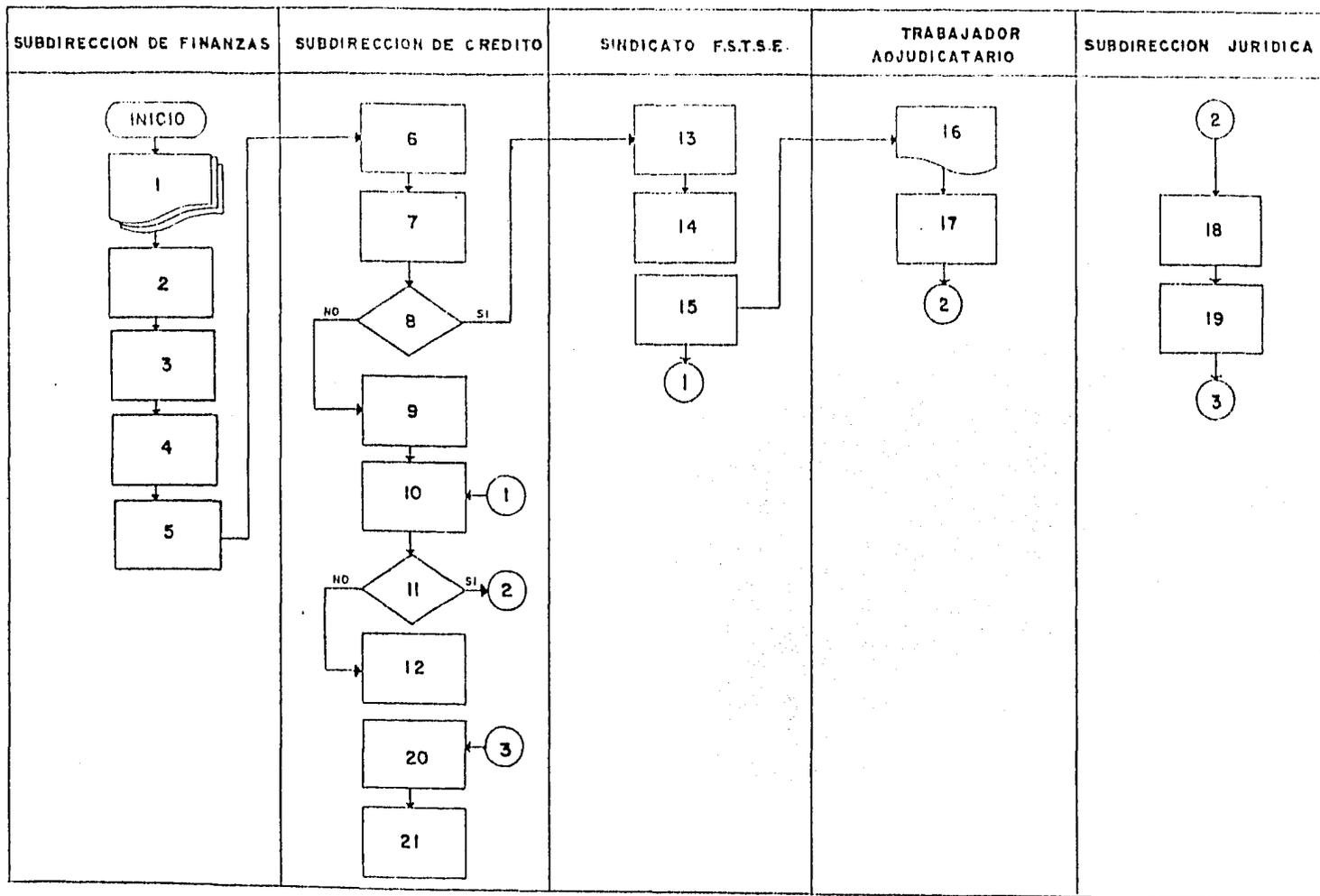
ANEXO 8

FLUJOGRAMA DE ADOUSICION DE TERRENOS



ANEXO 9

FLUJOGRAMA DE CREDITO UNITARIO



ANEXO 10

4.2.4. FLUJOGRAMA DE DEVOLUCION DE DEPOSITOS

