

145
2el.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

“REINGENIERIA DEL PROCESO DE
ADQUISICION DE VIVIENDA DE
INTERES SOCIAL”.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
INGENIERO MECANICO
ELECTRICISTA
P R E S E N T A :
FELIPE RAMIREZ CORNEJO

ASESOR LIC. LUIS MONDRAGON TOVAR



MEXICO

1997.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AL: G: D: G: A: U:

*Un punto en el círculo
y que se coloco en el cuadrado y triángulo; todo es maravilloso,
si no lo conoces, todo es vano.*

**El nacer es emprender la vida, este paso es
prolongarla, los dos surgen de una misma raíz, a la que
le dedico este escalón:**

a mis padres Susana y Pedro.

El comienzo, continuación y culminación significan un esfuerzo, cada uno con grado e intensidad diferentes. Alcanzar la meta solo es posible con el apoyo y el amor brindado por ustedes. *Gracias.*

A mis hermanos:

Renato

Ernesto

Ana Elisa.

**Con todo respeto a mis familiares, amigos, profesores
y profundo cariño a mi abuela *María Luisa.***

A mi alma mater.

**Un especial reconocimiento a quienes hicieron posible
la elaboración del presente texto:**

Luis Mondragón, Lourdes Arellano,

David Torres y Joaquín Piña.

In memoriam

**de mis abuelos: *Consuelo, Pedro y Eufracio*
y de mis tíos: *Oliva, Leopoldo y Jorge Antonio.***

LA CASA EN QUE SE VIVE

UNO

Desde que el hombre es hombre, el hombre buscó su casa. La construyó, más bien. Tal vez primero se refugió en las cuevas que lo quitaban de la lluvia y del viento, que lo guardaban del enemigo y le ponían ambiente para sentirse alrededor del fuego, comer, dormir, conversar y amar sin contratiempos.

Tal vez se refugió en los árboles, y extendió entre las ramas de esos árboles su techo.

Inventó la manera de reunirse, quizá bajo una carpa tensada sobre el campo. De mil maneras y con mil variantes imaginó, trazó su hueco de existencia y lo habitó de suyas.

En la historia del hombre, está muy al principio del invento sencillo e increíble de la casa del hombre.

Edificio primario. Testimonio de su arte y su conciencia. Lugar de estar y ser. Espacio habitado y preciso.

Personal. Familiar.

Indivisiblemente propio.

En la casa del hombre ha nacido la historia.

Sin las casas no puede entenderse la patria. En una casa, y como de una casa, surgió el tercero que completó a los dos, el cuarto o el quinto de los llamados vastagos que hicieron de ese pequeño grupo una familia.

Del grupo de familias se convirtió la tribu, un pequeño país reunido en torno al congreso de hogares.

Se completó el conunto y brotaron las calles en la pequeña aldea, caminos para el tránsito vecino, puentes de unión entre uno y otro albergue familiar, siempre distintos según los diferentes grupos, cada quien a su manera, su estilo de vivir y de adornar el sitio donde surge la intimidad de una asamblea de iguales en la sangre.

Todas las casas semejantes en lo que hace a las formas compartidas, al material a mano para erigir las paredes y techos, al empeño, consiento de contener el viento o la lluvia o la intemperie de lo que vibra afuera, amenazante. En las veces el sol que fatiga en exceso, otras veces el frío, para algunos la nieve, el frío desbordado, o la última agreda que alienta contra el ámbito del hombre.

La casa para estar, pareciera o idéntica en la reunión de todos, pero especial y única en el interno modo de vivir.

En la reunión de casas, en el sentido que adquiere así, espontáneamente, una comunidad, se crea la aldea, la villa, el pueblo todos según nuestros códigos modernos que empiezan a llamar a un pueblo, pueblo, y a un pueblo grande, una ciudad.

Se forma la ciudad.

Aparece de pronto, cuando se abren los ojos y se observa el congreso reunido de edificios distintos:

para vivir o trabajar,

para reunirse y divertirse,

para rezar o administrar

telaraña infinita,

caudricilla perfecta en los trazos variados del hombre convertido en arquitecto.

Ya no se trata solo de proteger únicamente el sueño y la privacidad del grupo.

Se trata de eso y además del gusto de vivir en una área para abrigar la vida.

Se trata de ese arte sencillo o completísimo de hacer de cada espacio un lugar donde habiten las ansias de crecer y educarse, de amar y comprender y pensar y detener el tráfigo del tiempo para sentir descanso, placidez, felicidad en suma.

La casa del hombre es para hacer que el hombre sea feliz.

Para que se ría y juegue y bese y hable y aprenda a convivir y a ser mejor persona de lo que puede ser en el afuera.

Y por eso se pinta y se adorna y se quiere hacer cómoda y noble la casa del hombre.

Y por eso las flores para inventar jardines.

Y el paso de la luz, y el resguardo en la sombra, y el suto del convivio.

Y nuevamente flores y animales y plantas.

Y un lugar para el fuego que transforma alimentos

Y una red para el agua y el asco

Y la luz para el foco y el radio y la televisión y el aparato eléctrico

Y la mesa que a todos nos reúne

Y la silla que de pronto nos ata al pensamiento o a la plástica.

La casa es un país

Debe ser un pequeño país. Con fronteras y ciudades generosas y un espacio de vida y de trabajo, de placer y descanso

Universo del hombre. Muerte de la persona. Hornos de gente nueva que comienza en la infancia corriendo en los cuartos y patios de la casa, y termina saltando hacia otra casa, quizás a otra región donde se pueda ser, empezando de nuevo, prolongación o rectificación de padres, de la familia núcleo que enseñó las primeras verdades para enfrentar la vida, siempre igual pero siempre distinta en el remuevo de cada generación inagotable

Todos guardan recuerdos de la casa primera

Se graba en la memoria la pared de las fotos, el rincón de las lágrimas, el lugar de la mesa, la cama, el corazón volcado y salpicado entre las risas, los gritos y las ordenes

Ahí aprendimos todo: a lo que sabe un beso y a lo que duele o sana una palabra. A lo que representa el calor de una madre o los gestos de un padre, y a lo que tienen de sabios los hermanos, de graciosos las horas de alegría, de pesadas las penas, de imposibles las épocas difíciles, de largos y tardados los minutos que nos dan esperanzas, o placeres, o traumas

En la casa aprendimos a calmar nuestras hambres, a paladear un vaso de agua, a conocer secretos, a despegar miradas y corvas.

Aprendimos la fiesta y el estudio, la pesadilla, el sueño, la enfermedad que nos abrió dolores, tal vez la muerte, seguramente la ternidad primera, inolvidable

Según fue nuestra casa, puede decir cualquiera que fue o que es nuestro destino

En la casa supimos de una madre: De la cuna saltamos a la cama y entramos en el risstro del padre y los hermanos.

Llegaron los parientes y hincamos las oas en la gente querida, nuestra gente

Después, por la ventana, conocimos la calle y aventuramos de inmediato la excursión por la acera, más allá de las plantas y los muros fronteros y la puerta resguardada hacia el arco desierto, rumbo al espacio abierto de los otros

Paraíso o infierno el de los otros, nos abrimos el mundo jalando los a pausas por la curiosidad y el miedo

La casa sirvió de resorte para entrar en la escuela, más tarde en el trabajo, siempre en el cruce e intercambio de los vecinos próximos. Supimos del camión, del auto, del viaje a la distancia, y regresamos siempre al origen de todo lo que nos dio un nombre, un apellido, una razón de ser, una manera de calibrar ausencias y presencias, lejanías y constancias.

No se nace para apretarse a solas en los muros estrechos de una casa, pero se quiere regresar a ella cuando llega el momento de la vejez. No siempre lo consigue el anciano, aunque a veces, si la muerte lo elige como ejemplo, el abuelo o la abuela se repliega en la casa y en ella se deshace como el tranquilo río de un vaso de agua.

Para nacer, para vivir... También para morir se necesita abrigo: un sitio exacto donde encontrar una manera de cumplir nuestro lapsus: el único, el presente.

Se necesita un ámbito.

Un punto de salida y de llegada cada vez que amanece.

Un lugar que sea nuestro aunque cambie de espacio apenas emprendemos la mudanza.

En realidad, lo que hace hogar el hogar no es necesariamente un cuerpo físico, es algo que se lleva con nosotros en el temperamento familiar, para instalarse luego, o de inmediato, en el sitio que de pronto elegimos.

o encontramos.

o caemos en él por accidente o desgracia, o por golpe de suerte, también pudiera ser.

Y en ese hueco aún sin contenido, en ese espacio vacío que sorprendemos, llegamos de repente a ocuparlo y llenarlo con nuestra concepción de hogar, con el misterio que nos hace distintos de todos los demás.

Hasta entonces se vuelve esta casa nuestra casa, y tal casa podrá viajar por siempre con nosotros de manera intangible, para hacerse de veras otra vez nuestra casa cada vez que ocupamos un espacio vacío.

Pero no es lo deseable. Ni lo mejor.

Lo mejor es la casa para siempre, en lo mental y emocional, encarnada en lo físico.

En sus muros de adobe o de tabique,

en su piel de aplomado de mezcla y de yeso y pintura,

en su distribución de cuartos,

en sus techos y puertas y ventanas,

en su patio o jardín,

en su fachada,

en el arreglo singular que hagamos dentro de ella de acuerdo con nuestro modo de ver.

Una casa que sea también un domicilio, un número en la cuadra, en la manzana.

Un lugar en el barrio al lado de vecinos con que intentar o pretender vivir la familia social.

Un rumbo, una colonia, definitivamente una ciudad.

La personalidad del hombre está volcada en la casa que habita.

Ojalá para siempre desde el momento en que decide formar una pareja y transformar su vida individual en vida de familia.

Ojalá desde siempre y para siempre.

Para crecer con ella y con los hijos hasta el tiempo en que llegue la hora de apagarse una vez completada la tarea de la vida.

DOS

Hay muchas formas de definir la casa en que se vive.

Todo tiene un nombre de acuerdo con el modo de existir, en relación con una categoría económica o social.

Las diferencias pueden aludir a injusticias y apremiantes conflictos de la lucha de clases, a la ira del pobre marginado que de pronto se venga y participa en las grandes proezas vengativas escritas por la historia, pero ese es otro tema, otro problema, y aquí sólo se anuncian las maneras de entender la morada donde el hombre se planta para existir y ser

*Se acumulan sinónimos que no lo son: Baratas de una lotería de techos
la choza y el jacal o el jacalón urbano
la cabuña, el tugurio, la cueva, el cuartucho, el cuchitril,
la vivienda de la vieja vecindad,
el cuarto de azotea o en la casa de huéspedes, la habitación del hotel,
el departamento en renta o en condominio, el dúplex,
la casa propiamente dicha
la residencia, la mansión, la hacienda, el rancho, el palacio
Y cuantísimos más*

*Todo tiene una forma arquitectónica precisa que condiciona al hombre
según viva en la choza, la cueva o el palacio, y según se despiante su casa en la mitad del campo o en él,
en cada caso, la respuesta a la necesidad*

*No es lo mismo la choza o el jacal en el campo, el jacalón urbano en el hacinamiento de una ciudad
perdida. En ambos casos, claro, se pierde dignidad, pero se llega a ella por caminos distintos.*

*Lo redondo del cuarto no es tragedia quizás en el jacal ranchero de formas heredadas y en ocasiones
bellas, pero se vuelve densa e insuportable cuando amontona gente asfixiada y enferma en la promiscuidad
de un barrio periférico*

*En la miseria extrema no hay casa para nadie, aunque el pobre consigue su morada a fuerza de batallas
mañutadas y sea como sea*

*No hay freno a su coraje. No hay límite a su urgencia
Y lo invade,
Y lo expropia
Y lo ocupa.*

*Y con tablas y palos y cartones y laminas levanta una morada
improvisa su casa en el rumbo perdido donde otros repiten su experiencia.
Paracaidistas son. Así los llaman
Invasores que llegan como de la basura misma, herederos ingenuos de una pobreza que nos lastima a
todos.*

*Estamos hablando de la urbe
Del tugurio insalubre en la ciudad perdida-improvisado barrio de nuestras periferias- se salta a la
vivienda donde apenas inicia la dignidad*

*Desde luego hay viviendas y vecindades
La historia nos ha dejado ejemplos de grandes vecindades sobrevivientes en las zonas céntricas de las
vastas ciudades del país*

*Los años desgajaron sus imágenes y apenas se rescata, en ocasiones, su huella arquitectónica
el ritmo de sus patios,
sus largas escaleras bifurcadas,
sus amplios corredores repartiendo viviendas, albrestando niños que corren y suben y bajan el zaguán a
la zona de broncos lavaderos donde la madre estruja la ropa de la huera*

Vecindades historia

Vecindades leyenda

*Las evocamos todavía en misclas y cuentos y películas, en obras para teatro, en canciones que dicen de
vivir en un cuarto o quinto patio, en ensayos sesudos donde se habla de la vida difícil y siempre
pintoresca de nuestras viejas vecindades ciudadanas*

Sea como sea, mejor o peor en lo que hace al juicio antropológico, allí se condensó una forma de vivir sin duda humana, ciertamente entrañable, hasta romántica pudiera definirse si se escucha el recurso evocador de los sabios poetas

Quedó poco de aquello, sobrevive si acaso, porque a la vecindad achaparrada y grande sucedió el edificio vertical que la demografía impuso como tipo

Un cajón de zapatos, le decían los abuelos porque contradecía su estética aprendida de niños.

Un cubo vertical en realidad, que fue adquiriendo gracia y armonía a fuerza de afinar y mejorar su arquitectura y convertir espacios supuestamente estrechos en cómodos lugares, merced a esa feliz distribución que fuimos entendiendo como "el estilo funcional"

La vieja vecindad se transformó en eso - en edificio funcional apretado y perfecto en su concepto, estilizado, hermoso cuando logró alcanzar su mejor expresión

Ya nadie se sorprende ni se molesta ahora con ese edificio funcional que se volvió más común para la clase media y proletaria:

También las clases altas entraron a edificios y en entraron un modo de convivir a plenitud, sin renunciar al lujo, a la comodidad extrema, al despilfarrar incluso de los espacios departamentales en verdades exclusivas.

Hay ejemplos de sobra

Cambió el concepto, en fin

Sobstistió lo demás - la residencia, la casa grande, por supuesto, con jardines y patios y cuartos liberinto, la mansión, el palacio - junto a formas antiguas para los no pudientes: el cuarto de azulejo o de hotel, o, desde luego y siempre, el jacalón improvisado de la marginalidad donde la vida es forzosamente triste.

Lo que interesa repetir, después de todo, es que cambió el concepto y este generó necesidad, costumbre, modo de ser urbano

Toda una clase nueva -la clase media entre alta y proletaria- descubrió y promovió la vida en edificios, que tipifica el día de hoy a la familia ciudadana

El edificio acorta diferencias

Equilibra el sistema

Uniforma el paisaje visual y existencial

Puede quererse o rechazarse, admitirse o impuarse, pero se impone hoy como el único modo para vivir en una misma ciudad hecha de tantos habitantes, desbordada de gente, imparabla en su cecio crecimiento de aguacero tenaz

Somos gotas de lluvia en este inmenso charco

Piedrecillas de grava para la mezcla urgente del edificio que vamos construyendo poco a poco entre todos

Vecinos de la cuadra, de barrio, del moderno conjunto

Cohabitanes metidos en una misma olla donde hierve y se cuece una nación

Ciudadanos en busca de una casa

Inquilinos que pagan, puntuales o impuntuales, una renta

Proprietarios al fin de ese sitio marcado entre paredes donde todo se vuelve enteramente propio como claro reflejo de nuestra irrenunciable identidad

TRES

Como un derecho natural se concibe el derecho a tener una vivienda.

Nadie lo pone a discusión. Nadie lo niega

Es justo e irrefutable.

Nace a la par y de la misma noción que el derecho a la vida

Es el mismo criterio el que lorige. De sentido común.

El derecho a vivir, que es un derecho a ser, y el derecho a existir, que presupone el cómo.

Cómo existir. De que manera. Dónde.

Algunos ni lo piensan. Heredan una casa, y va. Tienen acceso, manera de adquirir educación, profesión y hasta fortuna, y se hacen de una casa, la reciben, la convierten en suya sin pasar por problemas ni detenerse en culpas

A veces tienen dos, o hasta tres o hasta más

la casa chica o grande y una casa de campo para el fin de semana.

o la casa en la playa para gozar el mar,

o el rancho de los viejos,

o la cabaña rústica subiendo la montaña, o el casco de una hacienda...

que se va

Pero hay quien tiene poco, o no lo suficiente, y con eso reclama el derecho a tener su vivienda.

Nadie lo discute. Nadie lo pone a discusión. Nadie lo niega.

Con esa casa sueña el que trabaja y sueña

La casa del obrero. Propiedad de su esfuerzo. Cántico de su familia. Espacio del hogar del obrero.

En México, desde que la Revolución se hizo gobierno, el hombre que trabaja, trabaja para eso: su vivienda, la suya, antes que todo, tan pronta y tan urgente como el pan en que vuelca su salario.

Como el pan y el vestido es la vivienda

Indispensable, no solamente necesaria y útil. Definitivamente indispensable

La casa del obrero, de la familia obrera:

la casa en que se vive para siempre, va siendo realidad en la conquista del derecho vital y existencial de la vivienda.

Todo lo que hace hogar es un simple sitio

Lo que hace casa, en fin, es nuestra casa

Para satisfacer esa necesidad se necesita inteligencia, ingenio, humanidad

Inteligencia para buscar y descubrir en dónde y cómo habrá de desplantarse un edificio o la grandiosa muchedumbre de edificios de un moderno conjunto habitacional.

Para elegir los materiales que se encuentran a mano en la región y dibujar con ellos un semblante

Para ajustarse al clima, al entorno ecológico, para solucionar problemas, para no crearlos como un hacimiento torpe, voraz, precipitado.

Aquí surge el ingenio

La maestría que orquesta el ingeniero cuando en vez de imponer formas dictadas por los negos de pura geometría coma y adapta las formas de vida de toda una región y las transforma en cuartos, en espacios, en tonos de armonía y en detalles.

el tabique aparte,

la teja colorada,

la ventana que se inventa un perfil,

la escalera de fado torciéndose aguilísima,

*el espacio en la esquina que recuerda un corral,
la cocina de modo que permita los ritos de la comida en casa,
aquel techo en declive,
un lugar donde quepan las macetas,
un patio para todos donde jueguen los niños y donde pegue el sol,
el árbol de la vieja querencia,
la ventana abierta a los salidas,
el cuarto del aseo, higiénico y sencillo, que de circulación al traín familiar de las montañas ...*

Cómo hacer que esta casa, que será nuestra casa, recoja las herencias del recuerdo, donde nada se extraña de lo bueno que se vivió en la infancia

Cómo hacer para dar a las costumbres un cauce, y sobre todo, cómo hacer, ahora sí, para dignificar los hábitos y corregir las estrecheces y destruir por fin el lastre de la misalubridad

*Trabaja el ingeniero en su técnica que debe ser y es descubrimiento
Abre los ojos al entorno*

*Descubre entre la gente a la gente sujeta de sus fases: premisa en la tarea de construir precisamente para ella. No para el hombre abstracto de un proyecto en teoría. Para la gente aquella:
el gordito de entrete, el obrero de la fábrica nueva,
la familia del El Pezón y la tía o la nuera del compadre vecino que trabajó en el campo de chamuco y hoy
está en la armadora de la calle Poniente.*

Viviendas para los hombres del lugar que sólo se resuelven cuando se sabe un poco más de las costumbres y la historia de los núcleos sociales

Casas que son la casa de cada quien, pensada y antelada para siempre.

La casa en que se vive

La casa que se gana trabajando y ejerciendo un derecho

La casa de los padres y los hijos: para nacer, para existir, para ir viviendo ...

Indice

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

	<i>Pág.</i>
INTRODUCCIÓN	iv
OBJETIVO	ix
JUSTIFICACIÓN	xi
CAPÍTULO 1 Seguridad Social en materia de Vivienda.	
1.1. Antecedentes históricos de Seguridad Social	2
1.1.1. Preliminares.	2
1.1.2. La Seguridad Social en el Edad Antigua.	2
1.1.3. La Seguridad Social en la Edad Media.	3
1.1.4. La Seguridad Social en la Edad Moderna.	5
1.1.5. La Seguridad Social en Mexico.	6
1.2. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.	15
1.2.1. Preliminares.	15
1.2.2. Creacion	15
1.2.3. Marco Juridico.	17
1.2.4. Organizacion Interna.	19
1.2.5. Autonomia Fiscal.	21
1.2.6. Administracion de Recursos.	23
1.2.7. Otorgamiento de Créditos.	24

	<i>Pág.</i>
CAPÍTULO II	
¿Qué es Reingeniería?	
2.1. Preliminares.	29
2.2. Descripción.	30
2.3. Procedimiento para aplicar Reingeniería.	35
2.4. Administración del Cambio.	43
2.5. Reingeniería aplicada a los Recursos de la Tecnología de la Información.	47
2.6. Reingeniería aplicada a los Recursos Humanos.	49
CAPÍTULO III	
Proyecto de Reingeniería	
3.1. Preliminares	54
3.2. Documento Pro-acción	55
3.3. Declaración de Visión.	55
3.4. Reingeniería del Proceso de Adquisición de Vivienda.	56
3.4.1. Instalación de la tecnología de software BPR.	56
3.4.2. Aplicación de la tecnología de software BPR al proyecto.	58
3.4.3. Simulando escenarios con la tecnología de software BPR.	97
3.5. Manual de Organización	105
3.6. Manual de Procedimientos.	129
CONCLUSIONES	166
PROPUESTAS	170
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	174
LEGISLACIÓN CONSULTADA	177
ANEXO 1	180
ANEXO 2	209

Introducción

Para 1867, en México, liberales y conservadores así como las tendencias y facciones más destacadas dentro de ellos, representados por monárquicos y republicanos, centralistas y federalistas, y librecambistas y proteccionistas, llevaban más de medio siglo de estar enzarzados en una guerra civil tratando de imponer la vía que cada uno consideraba idónea para conducir al país que recién había surgido a la vida independiente.

De esta cruel lucha, campesinos despojados del usufructo de sus tierras y artesanos progresivamente arrinconados por la más alta productividad de las máquinas, se hacieron en las nuevas fábricas, a las cuales les urgía desarraigar a la fuerza de trabajo de sus localidades y alanzarla donde ellas se encontraban.

Y ya que las empresas y particularmente las industrias recién implantadas estaban transfiriendo mano de obra ahí donde la necesitaban, la misma lógica del proceso tornaba ineludible que los empresarios ofrecieran, muy por lo bajo, que en el nuevo centro de trabajo los obreros contarían con viviendas que sustituyeran las que perderían al cambiar de localidad.

Así nació en este país la vivienda obrera, como una necesidad derivada de la circunstancia en que surgía la propia industria. Los empresarios capitalistas no dejarían de aprovechar en su beneficio la existencia de la abundante reserva de mano de obra a su alcance y la baja de precio a que ello daba lugar. Esto quería decir que los trabajadores no contaban con suficientes elementos de presión como para obligar a los patronos a conceder un ápice más de lo mínimamente indispensable para mantener en actividad su fuerza de trabajo.

Así las cosas, podía pronosticarse con certeza cuál sería el carácter de la vivienda que los patronos ofrecerían a sus trabajadores: se parecería a aquella con la que tradicionalmente habían contado los campesinos en lo referente a número de cuartos, dimensiones, materiales y sistemas constructivos, pero se las modificaría significativamente al otorgarles una nueva disposición de conjunto. Es decir, se trataría de no más de dos

cuartos, salvo contadas excepciones, en uno de los cuales se colocaría el brasero y serviría de cocina y en el otro se llevarían a cabo el resto de las actividades cotidianas de una familia; el ajuar no podía ser más sencillo, unas cuantas sillas, una rústica mesa Necoxtla, un rinconero, un canasto, un baúl para la ropa o un clavo para colgarla. El que podía compraba una cama de tablas y el que no, descansaba en un petate.

Se las dispondría contiguas a fin de que los muros entre ellas fueran medianeros, formando crujeas que a su vez, se colocarían una frente a la otra para poder contar con un patio en el que se ubicarían los lavaderos y los excusados que, así, se convertirían en comunes. Se las cubría mediante una estructura conformada con morillos sobre los cuales se colocaba teja plana de barro o mediante un terrado sobre vigas de madera. Los terminados en pisos y muros variaban dentro de ciertos patrones, pudiéndose aplanar los muros de mampostería tanto en exteriores como en interiores, dejando el tabique aparente cuando este se había empleado en los muros, dinteles y jambas de puertas. En los pisos se colocaban firmes de cemento y en la mayoría de los casos, simplemente se apisonaba tierra.

El carácter inaugural que en todos sentidos representaba este nuevo tipo de organización del trabajo en nuestro país explica, que tanto en la disposición de cada una de las viviendas obreras como en la del centro de trabajo en su conjunto, se haya retomado en algunos casos casi literalmente el partido general de las viejas haciendas. Este es el caso, por ejemplo, de las viejas fábricas de Puebla, integradas con su gran patio a través del cual se accedía a la escuela, tienda de raya, a la capilla y a la casa del hacendado e, incluso, a la casa para los huéspedes, y en una ala separada el cuartero de los peones.

Los primeros testimonios sobre viviendas para obreros son las papeleras de San Rafael y de Loreto, en el Distrito Federal (fundadas entre 1892 y 1905, aproximadamente) y las de la fábrica textil de Metepec, en el estado de Puebla (establecida hacia 1898), hacen ver que las condiciones de habitabilidad que proporcionaban no eran tan deleznable como ha llegado a sostenerse y que muy probablemente hayan sido las condiciones en que se otorgaban las que las han hecho pasar a la historia como testimonios de la opresión empresarial.

Si bien éstas eran las viviendas propiamente obreras, es decir, las construidas para ser habitadas específicamente por los trabajadores de las fábricas, en muchos casos no podían menos que buscar alojamiento fuera del centro de trabajo. La proporción en que esto acontecía era variable en cada caso; ello, no obstante, se puede considerar que llegó a generalizarse cuando el desarrollo general del país permitió que los grandes centros urbanos contaran con fuentes de energía, insumos y acceso a mercados, de manera expedita. Cuando esto sucedió, las empresas ya no tuvieron necesidad de ofrecer vivienda al interior de sus establecimientos para contar con fuerza de trabajo disponible. En esta situación, los trabajadores de estas empresas se convirtieron en demandantes de vivienda en los poblados y centros urbanos, en habitantes de vecindades.

La falta de privacidad y la coerción que todo ello suponía convirtió al problema de la vivienda junto con el monto de los salarios y la duración de la jornada, en una de las reivindicaciones permanentemente exigidas por los trabajadores. Contra todo lo que al respecto se ha dicho en pocas ocasiones de los más de quinientas huelgas estalladas durante el porfiriismo (como las luchas gestadas en Cananea y Río Blanco), los trabajadores obtuvieron mejoras en estos renglones, sentando precedente que habrían de ser de la mayor importancia muy pocos años después, cuando se convertirían en exigencias incluidas en programas de partidos políticos y posteriormente encontrarían un lugar relevante en el renovado texto constitucional.

En este orden de ideas, la investigación se desarrolla en tres capítulos:

La Seguridad Social como dignificadora de la clase obrera, ante el atropello de la burguesía, evoluciona con el fin de establecer bases sólidas de bienestar a los trabajadores y sus familias. El primer capítulo establece precedentes históricos que culminan en la promulgación de la Carta Magna del 5 de febrero de 1917 y en el cuerpo del Artículo 123, fracción XII del apartado "A" (la garantía del derecho a la vivienda), que con inequívoca fuerza señala los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores "habitaciones cómodas e higiénicas", mediante aportaciones obrero-patronales y del Gobierno Federal a un "fondo nacional de la vivienda", a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Más de cincuenta años transcurrieron para ver reflejado este proyecto en acciones reales; la creación de un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que administrara los recursos de este fondo, que por decreto del 21 de abril de 1972 se le denominaría "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)".

Sin embargo, el Instituto soslaya el problema que se le presenta al trabajador en la selección e integración del expediente de la vivienda; surge así, una nueva oportunidad de aplicar los conocimientos que la Ingeniería Industrial aporta

La Reingeniería es el medio para volcar los esfuerzos de eficiencia y calidad hacia el destinatario final, con el fin de lograr mejoras espectaculares en medidas críticas y contemporáneas de rendimiento. Así, el segundo capítulo establece una metodología a efecto de rediseñar el Proceso de Adquisición de Vivienda en el mercado abierto, mediante un Crédito Otorgado a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT

El último capítulo, conjunta los conceptos plasmados de toda la investigación; el proyecto de reingeniería se auxilia de la tecnología de software, sólo para estructurar y no rediseñar. El resultado final es la creación de un "Manual de Organización" y un "Manual de Procedimientos" que busca en todo momento dignificar al trabajador. Para esto, se propone al Consejo de Administración del Instituto una reforma y adición a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT" para la integración de *Grupos Profesionales en Servicios de Asesoría y Gestoría Inmobiliaria* que brinden al Trabajador Derechohabiente del Instituto un servicio de calidad en asesoría y gestoría inmobiliaria.

Objetivo

Rediseñar el *Proceso de Adquisición de Vivienda* en el mercado abierto, mediante un crédito otorgado a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con el fin de alcanzar mejoras espectaculares en medidas críticas y contemporáneas de rendimiento, tales como costo y tiempo.

Justificación

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un órgano descentralizado de la Administración Pública Federal, que durante el ejercicio de 1997 otorgará 105,735 créditos, más que cualquier otro instituto de Seguridad Social.

El proceso de adquisición de vivienda presenta serias deficiencias, por lo que es necesario proponer un rediseño que beneficie a los trabajadores derechohabientes del Instituto, la reingeniería es el medio para volcar los esfuerzos de eficiencia y calidad hacia el destinatario final de los servicios, con el empleo de esta técnica se establece una metodología para que el trabajador reduzca el tiempo y costo que emplea para seleccionar e integrar el expediente de su vivienda. Respetando las restricciones de la vasta normatividad jurídica, se establecen bases sólidas para la integración a nivel nacional de un nuevo sistema de otorgamiento de crédito.

Capítulo I
Seguridad Social en materia de Vivienda

1.1. Antecedentes históricos de Seguridad Social

1.1.1. Preliminares

El objetivo fundamental de este primer inciso en nuestra investigación es conocer, en forma general, cuáles fueron los antecedentes históricos de la Seguridad Social en el mundo, desde la Edad Antigua, pasando por la Edad Media, Moderna y Contemporánea, para posteriormente hacer referencia a su desarrollo en México.

1.1.2. La Seguridad Social en la Edad Antigua

En el principio de la civilización, la sociedad más ilustrativa que podemos encontrar es la Polis Romana, en la que es necesario recordar la situación de las personas que se agrupaban en diversas clases sociales.

Roma fue formada por la reunión de tres tribus: *Romnes*, cuyo nombre deriva de Rómulo, constituida por latinos, *Ticenses*, que traen el suyo de Tito Tacio, formada también por latinos, y por último *Lúceres*, de procedencia etrusca, que por lo avanzada de su civilización dominó a las otras durante la monarquía.

La actividad del romano se reducía a la agricultura y a la guerra para subsistir. La sociedad era dominada por la aristocracia, al igual que el Estado. Los plebeyos no formaban parte del pueblo romano. La reforma serviana incorpora a medias al plebeyo a la vida ciudadana.

Como puede apreciarse, ya encontramos una sociedad romana dividida en clases sociales: *Patricios* y *Plebeyos*. Los Patricios formaron la casta que durante siglos dominó a los Plebeyos, quienes solo formaban parte del Senado y votaban en los comicios. Su cohesión era muy fuerte, debido al culto religioso.

La plebe no formaba parte de lo que se llamaba pueblo romano integrado, y en los primeros siglos carecían de todo derecho, posteriormente fueron incorporados

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

paulatinamente a la vida ciudadana, para obtener la igualdad, tanto en su vida familiar como social y política

Otra de las clases sociales que formaban parte de la sociedad romana fueron los *esclavos*, la más desprotegida, ya que no contaban con ningún derecho, considerándoseles como un objeto, y ni siquiera como clase. En esa condición, los hombres quedaban bajo la potestad y propiedad de un dueño. La esclavitud fue una institución muy arraigada en la antigüedad, en todos los pueblos y culturas

La situación de los esclavos era adquirida por nacimiento y cautividad. Entre los romanos y sus aliados imperaba el derecho del más fuerte de una manera absoluta, donde aun en tiempo de paz se hacen prisioneros, que pasaban legalmente como esclavos.

Y recordemos que la principal característica del pueblo romano era la de ser conquistador. De hecho, pertenecer al ejército romano se consideraba un privilegio. La prestación de este servicio al monarca romano era compensado con el otorgamiento de tierras y esclavos, cuando conquistaran a un pueblo.

1.1.3. La Seguridad Social en la Edad Media

En el siglo XII se hizo prevalecer la autoridad del rey sobre los señores feudales, y si bien es cierto que tal estado de cosas no fue el desideratum, políticamente hablando, el pueblo, cansado de la lucha por las transformaciones gubernamentales, desvió sus anhelos hacia la consecución de mejores condiciones económicas. La paz, impuesta por la organización feudal, fue el punto de partida del movimiento comunal, así como de la manumisión de los siervos.

Surge la llamada "Corporación", la cual era la reunión de todos los artesanos de una misma industria, caracterizándose por su estructura tripartita en la que los *maestros* estaban a la cabeza siendo el grado máximo de la jerarquía; después seguían los *compañeros* subalternos de los maestros, los cuales no eran sino simples obreros, y por último se encontraban los *aprendices*. Debido a los derechos y facultades exorbitantes de los maestros, los *compañeros* trataron de emanciparse

mediante sistemas de asociación obrera semejantes a una sociedad de seguros mutuos.

En su reglamento se estipula la obligación para los maestros de atender a los obreros en caso de enfermedad, a pesar de que la corporación se preocupaba ante todo de la producción de la industria y de la defensa económica para los intereses de determinadas y escasas personas, siendo nulatoria la solidaridad que se pretextaba para su tolerancia por parte del gobierno, pues el cuerpo corporativo, lejos de establecer la igualdad en el trabajo, se enseñoreó en la anarquía y el monopolio. Esta anarquía corporativa hizo reaccionar a los compañeros haciéndose menos eficaz la ayuda mutua y el socorro en casos de enfermedades y accidentes ocurridos en el trabajo.

Las corporaciones aparecieron después de las invasiones, y fueron conocidas en Francia con el nombre de Corps de Metier. En el siglo X se le encuentra en pleno funcionamiento, su apogeo corre de esos años a los siglos XV y XVI, en que principiaron a declinar por causa de las nuevas relaciones económicas. En su periodo de grandeza alcanzaron fuerza política considerable, y contribuyeron al progreso de la cultura en las ciudades.

Las finalidades principales de la corporación eran defender el mercado contra los extraños, impedir el trabajo a quienes no formaban parte de ella y evitar la libre concurrencia entre los maestros. Estos principios aclaran la diferencia esencial con los sindicatos de trabajadores, pues mientras éstos son armas en la lucha de clases, tratan las corporaciones de establecer el monopolio de la producción y evitar la lucha dentro de la misma clase, estas funciones, sobre todo la primera, dan origen a las clases patronales.

En definitiva, estas fueron las primeras luces de lo que hoy en día conocemos como *Seguridad Social*, y que con los años se ha ido modificando, tratando de que exista una repartición más justa de la riqueza en beneficio de las mayorías desprotegidas.

1.1.4. La Seguridad Social en la Edad Moderna

Las leyes de seguridad social fueron aprobadas y aplicadas a la clase trabajadora, con lo que se inicia un movimiento de gran trascendencia para la vida de las naciones que adoptan el sistema, que tiende a resolver en forma pacífica las fricciones y diferencias entre la burguesía y la clase obrera, permitiendo que el producto de su trabajo no sólo sea remunerado en efectivo, sino además en servicios y prestaciones que lo protegen del riesgo y la angustia provocada por la incertidumbre del futuro.

Paradójicamente, la legislación del trabajo en Alemania estaba bastante atrasada en comparación con la de Inglaterra, en cambio, en materia de seguridad social se encontraba a la vanguardia.

La Ley de Seguridad Social en Alemania, aprobada en 1883, establece la creación de asociaciones locales para los fines administrativos. El seguro contra accidentes daba derecho al trabajador a indemnización independientemente de las circunstancias en que se recibiera el daño mientras trabajaba, el costo íntegro de los pagos por este seguro estaba a cargo de los patrones, la pensión por vejez e invalidez era cubierta por los patrones a los obreros, y subsidiada por el gobierno.

En esos momentos, la seguridad social no pasaba de ser mero concepto, sin que tuviera el sentido real que tiene en la actualidad, pues de hecho el seguro amparaba solamente a un sector de la sociedad, quizás en ese momento hubiera podido llamarse como tal *Seguridad Social*.

La seguridad social ha madurado con la experiencia y la ampliación de prestaciones que han llevado a hacer de este sistema una de las bases del bienestar y el equilibrio nacionales.

Actualmente la seguridad social está integrada en un conjunto de leyes aplicadas en forma preferente a los obreros, poniendo a su disposición servicios y subsidios para momentos críticos, con lo cual se tiende a incrementar el bienestar social.

1.1.5. La Seguridad Social en México

Durante la conquista, los invasores abusaron sin piedad ni misericordia de los indígenas. Las grandes diferencias entre españoles, criollos e indios había de estallar en la lucha de independencia, cuyas causas internas y externas no son el caso examinar en este trabajo. Sin embargo, resulta importante mencionar que después de diez años de guerra, nació un nuevo país, que a pesar de haber nutrido al viejo mundo con sus metales, presentaba un erario raquítico, una estructura administrativa viciada y débil, una indefinición total a su forma de gobierno y filosofía política.

En nuestro país, la seguridad social comienza a darse en la época de la independencia, en la cual el pensamiento social más avanzado entre los caudillos fue el de don José María Morelos y Pavón, quien expresó sus ideas en el documento *Sentimientos de la Nación*, de 1813, y en cuyo Artículo 12 se estipula que "... debe moderarse la opulencia y la indigencia, y de tal suerte aumente el jornal del pobre, que mejore sus costumbres, aleje la ignorancia, la rapiña y el hurto".

Los únicos antecedentes verdaderos de la legislación moderna sobre aseguramiento de los trabajadores y de sus familiares, se encuentran a principios de este siglo, en los últimos años de la época porfiriana, en dos disposiciones de rango estatal: la Ley de Accidentes de Trabajo del Estado de México, expedida el 30 de abril de 1904, y la Ley sobre Accidentes de Trabajo, del Estado de Nuevo León, expedida en Monterrey el 9 de abril de 1906. En estos dos ordenamientos legales se reconocía, por primera vez en el país, la obligación para los empresarios de atender a sus empleados en caso de enfermedad, accidente o muerte, derivados del cumplimiento de sus labores. Para 1915 se formuló un proyecto de Ley de Accidentes que establecía las pensiones e indemnizaciones a cargo del empleador, en los casos de incapacidad o muerte del trabajador por causa de un riesgo profesional.

La base constitucional de seguridad social en México se encuentra en el Artículo 123 de la Carta Magna promulgada el 5 de febrero de 1917. Ahí se declara "de utilidad social el establecimiento de cajas de seguros populares como los de invalidez, de vida, de cesación involuntaria en el trabajo, de accidentes y de otros con fines similares".

En 1929, el Congreso de la Unión modificó la fracción XXIX del Artículo 123 constitucional para establecer que "se considera de utilidad pública la expedición de la Ley del Seguro Social, y ella comprenderá seguros de Invalidez, de Vida, de Cesación Involuntaria del Trabajo, de Enfermedades y Accidentes, y otros con fines analogos. En diciembre de 1942, el Presidente Ávila Camacho envió a las Camaras la iniciativa de ley. Se trataba de "proteger a los trabajadores y asegurar su existencia, su salario, su capacidad productiva y la tranquilidad de la familia, contribuir al cumplimiento de un deber legal, de compromisos exteriores y de promesas gubernamentales". El Congreso aprobó la Iniciativa, y el 19 de enero de 1943 se publicó en el Diario Oficial la Ley del Seguro Social

Ahi se determina desde los articulos iniciales que la finalidad de la seguridad social es garantizar el derecho humano a la salud, la asistencia medica, la protección de los medios de subsistencia y los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo. Como instrumento básico de la seguridad social se establece el Seguro Social, y para administrarlo y organizarlo se decreta la creación de un organismo público descentralizado, con personalidad y patrimonio propios, denominado *Instituto Mexicano del Seguro Social*. Se determinó que empezaría a funcionar en el Distrito Federal a partir de enero del año siguiente; mientras tanto se procedió a la inscripción de los patrones

En 1992 fue instituido en nuestro país el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), una plataforma que le permitiera a cada trabajador la posibilidad de formar, integrar y componer un patrimonio en base a las aportaciones obrero-patronales y del Gobierno Federal.

Sin embargo, las crisis economicas de los ultimos tiempos han afectado seriamente la situación financiera y, por consiguiente, operativa del Seguro Social. Durante todo el año de 1995 se realizó un profundo proceso de autoexamen, para detectar todo aquello que habia dejado de ser funcional, y buscar, con la colaboración de los involucrados y de la población en general, la solución a los problemas de fondo. De este proceso surgió la iniciativa de una Nueva Ley del Seguro Social, aprobada por el Congreso de la Unión y publicada en el Diario Oficial en diciembre de 1996, que

entre otras cosas modifica radicalmente el Sistema de Pensiones el cual tiene los siguientes objetivos

1. Garantizar una pensión digna a través de un sistema más justo, equitativo y viable financieramente.
2. Motivar la participación activa del trabajador, asegurando la plena propiedad y control del trabajador sobre sus ahorros, y permitiendo la libre elección por el trabajador de la Administradora de Fondos para el Retiro *AFORE* que administrará los recursos de su cuenta individual
3. Contar con una mayor aportación del Gobierno, a través de una cuota social diaria a cada cuenta individual y garantizando una pensión equivalente a un salario mínimo general para el Distrito Federal a aquellos trabajadores que no alcancen dicho monto en el momento de su retiro. Esta pensión se actualizará anualmente, de conformidad al Índice Nacional de Precios al Consumidor.
4. Promover la administración transparente de los recursos de los trabajadores, canalizándolos a fomentar actividades productivas para el desarrollo Nacional, a través del impulso de inversiones en vivienda e infraestructura, que a su vez generen empleos a los mexicanos

A partir de 1997, el trabajador asegurado dispone de una Cuenta Individual en la que se depositan las cuotas obrero-patronales y Gobierno Federal por concepto de seguro de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, así como los rendimientos que dicho patrimonio vaya generando. Se integrará por las subcuentas *de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, de vivienda y de aportaciones voluntarias*. Respecto a la subcuenta de vivienda, las *AFORES* deberán hacer entrega de los recursos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en los términos de su propia ley

La operación de las *AFORES* está definida en las Leyes del Seguro Social (*LSS*), de los Sistemas de Ahorro para el Retiro (*LSAR*) y su Reglamento (*RLSAR*) así como por los Acuerdos y Circulares de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (*CONSAR*). Ver *Tabla 1*

ENTRADAS <i>Aportaciones</i>	PROCESOS	SALIDAS <i>Beneficios</i>
	Contratación del trabajador por parte de la empresa	
PATRONES a retiro: 2% del SBC	Registro en el IMSS	Pensión de Retiro
PATRONES a cesantía y vejez: 3.15% del SBC	Integración a la base de datos Unificación de Cuentas	Cesantía y Vejez Riesgos de Trabajo
TRABAJADORES a cesantía y vejez: 1.125% del SBC	Selección de la AFORÉ Confirmación	Pensión por invalidez Vida
GOBIERNO FEDERAL a cesantía y vejez: 0.225% SBC	Recaudación Individualización Registro en la AFORÉ Traspaso de Cuentas	Seguro de desempleo Gastos de matrimonio
	Inversión	

Tabla 1

El Salario Base de Cotización (SBC) se integra con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria y gratificaciones, percepciones, alimentación, habitación, primas, comisiones, prestaciones en especie y demás que marca la L.F.T. Está limitado a quince veces de S.M.G. en el D.F. pero aumentará un salario mínimo por año, hasta llegar a 25.

Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro

Tendrá las facultades siguientes

I. Regular, mediante la expedición de disposiciones de carácter general, lo relativo a la operación de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, la recepción, depósito, transmisión y administración de las cuotas y aportaciones correspondientes a dichos sistemas, así como la transmisión, manejo e intercambio de información entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, los institutos de seguridad social y los participantes en los referidos sistemas, determinando los procedimientos para su buen funcionamiento.

- II. Expedir las disposiciones de carácter general a las que habrán de sujetarse los participantes en los sistemas de ahorro para el retiro, en cuanto a su constitución, organización, funcionamiento, operaciones y participación en los sistemas de ahorro para el retiro, tratándose de las instituciones de crédito e instituciones de seguros. Esta facultad se aplicará en lo conducente.
- III. Emitir en el ámbito de su competencia la regulación prudencial a que se sujetarán los participantes en los sistemas de ahorro para el retiro.
- IV. Emitir reglas de carácter general para la operación y pago de los retiros programados.
- V. Establecer las bases de colaboración entre las dependencias y entidades públicas participantes en la operación de los sistemas de ahorro para el retiro.
- VI. Otorgar, modificar o revocar las autorizaciones y concesiones a que se refiere esta ley, a las administradoras, a las sociedades de inversión y a las empresas operadoras.
- VII. Realizar la supervisión de los participantes en los sistemas de ahorro para el retiro. Tratándose de las instituciones de crédito, la supervisión se realizará exclusivamente en relación con su participación en los sistemas de ahorro para el retiro. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, de común acuerdo, establecerán las bases de colaboración para el ejercicio de sus funciones de supervisión.
- VIII. Administrar y operar, en su caso, la Base de Datos Nacional SAR.
- IX. Imponer multas y sanciones, así como emitir opinión a la autoridad competente en materia de los delitos previstos en la ley.
- X. Actuar como órgano de consulta de las dependencias y entidades públicas, en todo lo relativo a los sistemas de ahorro para el retiro, con excepción de la materia fiscal.
- XI. Celebrar convenios de asistencia técnica.
- XII. Recibir y tramitar las reclamaciones que formulen los trabajadores o sus beneficiarios y patrones en contra de las instituciones de crédito y administradoras conforme al procedimiento de conciliación y arbitraje establecido en la ley y su reglamento.
- XIII. Rendir un informe semestral al Congreso de la Unión sobre la situación que guardan los sistemas de ahorro para el retiro.
- XIV. Dar a conocer a la opinión pública, reportes sobre comisiones, número de afiliados, estado de situación financiera, estado de resultados, composición de cartera y rentabilidad de las sociedades de inversión, cuando menos en forma trimestral.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Así como, previa opinión del Comité Consultivo y de Vigilancia, publicar información relacionada con las reclamaciones presentadas en contra de las instituciones de crédito o administradoras

XV. Elaborar y publicar estadísticas y documentos relacionados con los sistemas de ahorro para el retiro, y

XVI. Las demás que le otorguen las leyes

Administradoras de Fondos para el Retiro AFORE

Son entidades financieras que se dedican de manera exclusiva, habitual y profesional a administrar las cuentas individuales y canalizar los recursos de las subcuentas que las integran en términos de las leyes de seguridad social, así como a administrar sociedades de inversión

Las administradoras tendrán como objeto

I. Abrir, administrar y operar las cuentas individuales de conformidad con las leyes de seguridad social. Tratándose de las subcuentas de vivienda, deberán individualizar las aportaciones y rendimientos correspondientes con base en la información que les proporcionen los institutos de seguridad social. La canalización de los recursos de dichas subcuentas se hará en los términos previstos por las leyes de seguridad social.

II. Recibir de los institutos de seguridad social las cuotas y aportaciones correspondientes a las cuentas individuales de conformidad con las leyes de seguridad social, así como recibir de los trabajadores o patrones las aportaciones voluntarias.

III. Individualizar las cuotas y aportaciones de seguridad social, así como los rendimientos derivados de la inversión de las mismas

IV. Enviar al domicilio que indiquen los trabajadores, sus estados de cuenta y demás información sobre sus cuentas individuales y el estado de sus inversiones, por lo menos una vez al año, así como establecer servicios de información y atención al público

V. Prestar servicios de administración a las sociedades de inversión

VI. Prestar servicios de distribución y recompra de acciones representativas del capital de las sociedades de inversión que administren.

VII. Operar y pagar, bajo las modalidades que la Comisión autorice, los retiros programados

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

- VIII. Pagar los retiros parciales con cargo a las cuentas individuales de los trabajadores en los terminos de las leyes de seguridad social.
- IX. Entregar los recursos a la institucion de seguros que el trabajador o sus beneficiarios hayan elegido, para la contratación de rentas vitalicias o del seguro de sobrevivencia
- X. Los analogos o conexos a los anteriores

Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro

Las sociedades de inversion, administradas y operadas por las administradoras, tienen por objeto exclusivo invertir los recursos provenientes de las cuentas individuales que reciban en los terminos de las leyes de seguridad social

Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR

Deberan realizar las siguientes funciones

- I. Administrar la Base de Datos Nacional SAR
- II. Generar y mantener actualizado un listado de los trabajadores que no hayan elegido administradora, que contenga su domicilio y el nombre de su patron
- III. Llevar el sistema contable que les sea aprobado por la Comisión
- IV. Mantener actualizada la Base de Datos Nacional SAR, entre otros datos, con
 - a) La informacion del registro y la afiliacion de trabajadores en las administradoras e institutos de seguridad social respectivamente;
 - b) Los números de seguridad social y claves unicas de registro de poblacion a los trabajadores, que les proporcione el Instituto Mexicano del Seguro Social, y en su caso, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y
 - c) La informacion de los retiros realizados con cargo a las cuentas individuales
- V. Recibir del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores la informacion relativa a los trabajadores, a los que dicho Instituto les asigne o les cancele creditos, así como informar de lo anterior a las administradoras
- VI. Informar al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de las aportaciones y descuentos que se reciban y correspondan a trabajadores a los que se les haya asignado un crédito del mencionado Instituto

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- VII. Informar a quien la Comisión les indique, las tasas de rendimiento de la cuenta concertadora que, a su vez, les haya informado el Banco de México.
- VIII. Informar a las administradoras sobre las tasas de rendimiento que deberán aplicar a las subcuentas de vivienda de los trabajadores que tengan registrados en términos de lo dispuesto por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que, a su vez, les haya informado el Banco de México
- IX. Las demás que señalen la ley, el reglamento y su título de concesion

Entidades Receptoras

La recaudación de las cuotas del seguro, de las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda y, en su caso, de las aportaciones voluntarias, se llevará a cabo por las entidades receptoras, que actuarán por cuenta y orden de los institutos de seguridad social respectivos

Instituciones de Crédito Liquidadoras

Las instituciones de crédito liquidadoras deberán

- I. Recibir los recursos de la cuenta concertadora para ser transferidos a las administradoras
- II. Entregar los recursos provenientes del seguro y, en su caso, de las aportaciones voluntarias, así como de las cuotas del seguro de retiro a las administradoras, y
- III. Reportar diariamente a la Comisión, la recepción y entrega de los recursos mencionados en las fracciones anteriores.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.*Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS*

Pondrá a disposición de las entidades operadoras la información relativa a su Catálogo Nacional de Asegurados, así como las actualizaciones periódicas del mismo, en los términos que acuerde con la Comisión.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT

Entregará directamente a las empresas operadoras y al Instituto Mexicano del Seguro Social la información relativa de sus afiliados, así como las actualizaciones periódicas de esta información.

Uno de los aspectos medulares de la seguridad social es proporcionar a la ciudadanía un sistema de pensiones eficiente y financieramente sustentable, que garantice de manera transparente y justa el otorgamiento de una pensión para los trabajadores al momento de su retiro, en los casos de incapacidad o en caso de muerte.

Es incongruente la ley cuando se refieren a la seguridad jurídica del derechohabiente, ya que no toman en cuenta a los trabajadores en el periodo de transición que, por voluntad propia, se acojan a la ley vigente del Seguro Social para efectos del pago de su pensión, ya que no les serán devueltas sus aportaciones del INFONAVIT y del SAR posteriores al 1° de enero de 1997 y, en caso de optar por el nuevo sistema, no tendrán en lo económico reconocimiento alguno de sus aportaciones hechas con anterioridad al 31 de diciembre de 1996, al Instituto Mexicano del Seguro Social.

El Instituto Mexicano del Seguro Social manejará una cuenta concertadora los cuatro primeros años, con lo cual tendrá un potencial mercado cautivo de trabajadores indecisos sin mayor gasto de publicidad, lo que es inequitativo con respecto a las demás AFORES.

1.2. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

1.2.1. Preliminares

El actual Artículo 123 constitucional y la Ley Federal del Trabajo constituyen los lineamientos legales más importantes que determinan los derechos esenciales de los trabajadores, tendientes a lograr el equilibrio entre el capital y el trabajo.

Los principios fundamentales de la Seguridad Social tienen como fin dignificar a la clase trabajadora, que tradicionalmente se le ha considerado como la parte más débil de esa relación.

El derecho a la vivienda como parte de las garantías sociales, nace con el fin de conceder un medio decoroso de vida para la clase social, explotada por la burguesía.

1.2.2. Creación

En el año de 1917, y en el cuerpo del Artículo 123, los constituyentes estipularon con inequívoca claridad que correspondía al Congreso de la Unión y a las legislaturas de los estados expedir leyes sobre el trabajo a partir de las bases que ellos puntualmente determinaron.

Cincuenta y tres años transcurrieron entre el momento en que fue sancionado el derecho de los trabajadores a contar con una vivienda "cómoda e higiénica", y la posibilidad de verlo funcionando en la práctica. Corría el año de 1971, y el movimiento obrero aprovechó que el nuevo gobierno mostraba gran interés en crearse una imagen favorable, borrando de la memoria los hechos que en los años próximos pasados habían conmocionado la conciencia nacional para, en esa coyuntura favorable, enarbolar de nueva cuenta la vieja bandera. Personas, ánimos y circunstancias coincidían para acceder a una nueva manera de plantear la solución a la demanda, máxime si se tenía en cuenta que la última formulación de la Ley Federal

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

del Trabajo hacia depender la solución, de nueva cuenta, de la fuerza que tuvieran los trabajadores para persuadir a la clase patronal

En la exposición de motivos que precedió la propuesta de modificación constitucional presentada en febrero del año siguiente por la Presidencia de la República, se sintetizaban las limitaciones que después de más de medio siglo se habían registrado en las citadas leyes:

Eran tres básicamente, que solo protegían a un reducido número de trabajadores, que el grueso de las empresas confrontaba serios problemas para en forma individual asumir la carga económica que representaba el cumplimiento de la exigencia obrera y que las diferencias de diverso orden entre las empresas nacionales dificultaba la creación de una ley que abarcara a todas sin pasar por alto la particularidad de cada una.

El texto constitucional reformado, más escueto, no incluyó todos los renglones anteriores, y a cambio enfatizó el carácter financiero y crediticio que tendría el fondo que se crearía "mediante las aportaciones que las empresas hicieron a un Fondo Nacional de la Vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permitiría otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquirieran en propiedad tales habitaciones".

Por su propio peso para la necesidad de crear un organismo que administrara los recursos recaudados, se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patronos, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha ley regula las formas y procedimientos a los cuales se sujetan los trabajadores para adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

Sus finalidades estaban acoradas. Sus recursos también. Su nombre había sido anticipado. Era una propuesta que congenaba fructíferamente las demandas, superaba los escollos y apuntaba rutas. No se podía pedir más... y se echó a andar.

Surge el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT): Su ley constitutiva data del 21 de abril de 1972

En ella se especificaron su carácter, funciones, organización y recursos. Se trataba de un organismo de servicio social, entre cuyos objetivos diferenciales estaban los de establecer y operar un sistema de financiamiento que permitiera a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones, pagar los pasivos que hubieran adquirido por estos conceptos, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores. En este sentido cuidaría de "que sus actividades se realizaran dentro de una política de vivienda y desarrollo urbano, para ello podrá coordinarse con otros organismos públicos".

1.2.3. Marco Jurídico

La clase obrera ha considerado que la solución del problema habitacional de los trabajadores constituye una condición indispensable para la elevación de su nivel de vida. Por tal motivo, las organizaciones sindicales lucharon durante varios decenios para que se reglamentara adecuadamente la disposición relativa al Artículo 123 constitucional en sus apartados "A" y "B".

La Ley del INFONAVIT fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972, y en ella se reglamentan las bases de la institución, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 123, apartado "A", fracción XII de nuestra Constitución y de la Ley Federal del Trabajo en su Título Cuarto, Capítulo III, en el cual se consigna una fórmula que busca armonizar los derechos del trabajo con los del capital y objetivos de crecimiento económico con los de justicia social. Ver Anexo 1.

Para su funcionamiento el Instituto cuenta con diversos órganos de administración los cuales se encuentran reglamentados de la siguiente forma:

1. Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Se hace referencia a la integración de sus órganos internos, así como el personal, sus funciones y designaciones

2. Reglamento de la Asamblea General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En él se establece la forma de integración, iniciación de los periodos, las sesiones ordinarias y extraordinarias, la convocatoria, los asuntos que se ventilarán en las sesiones permanentes, el modo en que se efectuarán las votaciones, forma en que serán presididas las sesiones, los debates, además de la duración y funciones de los integrantes de la asamblea

3. Reglamento del Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En él se contempla la integración del consejo, lo relativo a sus sesiones, tanto ordinarias como extraordinarias, lugar en que se han de celebrar, la orden del día, quórum necesario para sesionar, suspensión y levantamiento de sesiones, forma de computar y ordenar las votaciones, rotación de la presidencia, designación del secretario, así como sus facultades y obligaciones

4. Reglamento de la Comisión de Inconformidades y Evaluación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Se vislumbra la rotación bimestral de su presidencia, sus atribuciones de inconformidad o controversia sobre evaluación y personalidad del promovente, reglas para obtener la suspensión definitiva del procedimiento de ejecución, todo lo relativo al recurso de inconformidad, controversias de evaluación, dictámenes y resoluciones

5. Reglamento de las Comisiones Consultivas Regionales y de las Delegaciones Regionales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Regula el establecimiento de las comisiones, su integración, los requisitos para ser miembro, atribuciones y funciones, las sesiones ordinarias y extraordinarias, así como el quórum, el nombramiento de los delegados regionales, requisitos, funciones y atribuciones, así como su ausencia temporal

6. Reglamento para la imposición de Sanciones Administrativas por violaciones a las normas de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y a sus Disposiciones Generales. Contiene la obligatoriedad y objeto del reglamento, autoridad a la que corresponde la aplicación del reglamento en casos de violación a la

ley del Instituto, de la autoridad competente a audiencia, reglas para acreditar personalidad, ofrecimiento de pruebas, admisión y momento para ofrecerlas, resoluciones cuantías de las multas, regías y sus montos, cumplimiento forzoso de los actos que originaron, denuncia ante el Ministerio Público Federal, así como todo lo concerniente a las notificaciones

7 Reglamento para la continuación voluntaria dentro del régimen del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores En este reglamento se encuentra contemplada la posibilidad de que el trabajador jubilado pueda permanecer en el régimen voluntario, así como los requisitos que deberán satisfacer, la presentación de la solicitud y su declaración, la resolución que le recaiga, el monto de las aportaciones que deberá cubrir, sus obligaciones causas de terminación, además de sus derechos.

1.2.4. Organización Interna

Los órganos que conforman la estructura del INFONAVIT son

Asamblea General
Consejo de Administración
Comisión de Vigilancia
Director General
Directores Sectoriales
Comisión de Inconformidades y de Valuación
Comisiones Consultivas Regionales

La Asamblea General es el órgano supremo, y estará integrada por 15 miembros por cada una de las partes que conforman la Institución (obreros, patrones y Gobierno Federal). Aprobará los presupuestos de ingresos y egresos, los planes de labores y de financiamiento del Instituto para el siguiente año. Se debe reunir por lo menos dos veces al año para cumplir las funciones que tiene encargadas.

Aprobará los estados financieros que resulten de la operación en el último ejercicio, así como los dictámenes de la Comisión de Vigilancia y el informe de actividades de la Institución.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Señalan lo relativo a la jurisdicción de las Comisiones Consultivas Regionales del Instituto, así como expedir los reglamentos del mismo, las necesidades para cumplir los fines del Instituto que no estén otorgadas a otro órgano. Artículos 6 al 11 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

El Consejo de Administración se integra por 15 miembros, 5 por cada sector que conforma al Instituto. Decidirá sobre las inversiones de los fondos y el funcionamiento del Instituto. Resolverá operaciones cuando por acuerdo no correspondan a la Asamblea General y propondrá a ésta lo relacionado a las Comisiones Consultivas Regionales, aprobará los presupuestos de ingresos y egresos, los planes de labores y de financiamiento, así como los estados financieros que sean presentados a la Asamblea General, además del Informe del Director General. Al igual que la Asamblea, el Consejo debe sesionar dos veces al año.

Presentará para aprobación los reglamentos del Instituto, los nombramientos del personal directivo y de los delegados regionales que se le propongan, los tabuladores y prestaciones del personal, establecerá las reglas para el otorgamiento de créditos, y determinará las reservas para asegurar la operación de la Institución. Artículos 6 y 12 al 16 de la Ley del Instituto.

La Comisión de Vigilancia integrada con 9 miembros propuestos en número de 3 por cada sector. Se entiende que la Comisión, para cumplir con sus funciones, deberá sesionar constantemente, nombrando un Auditor Externo para que audite y certifique los estados financieros del Instituto. Artículos 17 al 20 de la Ley del Instituto.

La Comisión de Vigilancia se rige por su reglamento tomado en acuerdo número 21 de la Asamblea General del 9 de febrero de 1973, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de febrero de ese mismo año.

El Director General es nombrado por la Asamblea General, a proposición del Ejecutivo Federal. Tiene que ser mexicano por nacimiento y de reconocida honorabilidad, experiencia técnica y administrativa para poder cumplir con las

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

funciones que tiene encomendadas Artículos 22 y 23 de la Ley del Instituto; además, del 1 al 4 del Reglamento Interior.

Los dos Directores Sectoriales son nombrados por la Asamblea General, a propuesta de los representantes de los trabajadores y de los patrones, uno por cada sector, que son el enlace entre el Director General y los sectores que representan. Estos directores tienen derecho de voz en el Consejo de Administración, pero no voto. Artículo 24 de la Ley del Instituto, así como 5 y 6 del Reglamento Interior.

La Comisión de Inconformidades y Valuación, integrada tripartitamente, con un miembro de cada sector. Los miembros son designados por el Consejo de Administración, a propuesta de cada sector. La función de la Comisión es conocer, sustentar y resolver los recursos que patrones, trabajadores o beneficiarios promuevan ante el Instituto. Asimismo, es el órgano encargado de determinar las aportaciones de las empresas a que se refiere el Artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo. Artículos 25 y 16 fracción X de la Ley del Instituto.

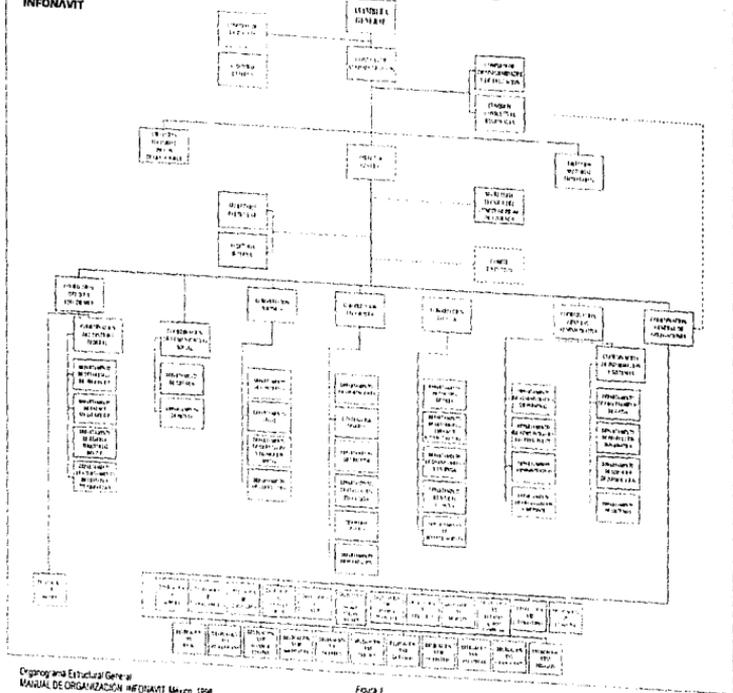
Además de los órganos antes mencionados, el Instituto, de conformidad con su Reglamento Interior, cuenta para el mejor desempeño de sus funciones con tres Subdirecciones: la Técnica, la Financiera y la Jurídica; con las Delegaciones Regionales necesarias; una Unidad de Organización y Métodos; y una Comisión Interna de Administración. Artículos del 7 al 23 del Reglamento Interior. El Organograma Estructural General del Instituto se describe a detalle en la *Figura 1*.

1.2.5. Autonomía Fiscal

Consiste en la facultad que le otorga el Código Fiscal de la Federación al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para que este tenga personalidad jurídica y patrimonio propio; el Instituto se auxilia de su personal, para realizar inspecciones y auditorías, sujetándose a las reglas establecidas.



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES ORGANOGRAMA ESTRUCTURAL GENERAL



Organograma Estructural General
MANUAL DE ORGANIZACIÓN INFONAVIT México, 1996

Figura 1

1.2.6. Administración de Recursos

El Instituto obtiene sus recursos por medio de las aportaciones obrero patronales, el Gobierno Federal y excepcionalmente en el régimen voluntario con las aportaciones de los particulares así incorporados, y los dividendos por la inversión de los anteriores.

Dichos recursos son motivo de una administración a efecto de que se cumpla con las funciones y fines propios del INFONAVIT. La Ley del Instituto establece que el mismo tiene por objeto: "administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda".

Los recursos del INFONAVIT se destinarán

I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto. El importe de estos créditos deberán aplicarse:

- a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas nuevas (Línea I) o usadas (Línea II, mercado abierto);
- b) La construcción en terreno propio (Línea III), ampliación, remodelación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores (Línea IV);
- c) El pago de los pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por cualquiera de los conceptos señalados en los incisos a y b que anteceden (Línea V);

II. Financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Estos financiamientos solo se concederán por concurso, tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

Los ingresos estimados para el año de 1997, ascenderán a \$14,492.2 millones de pesos, cifra superior en 22.2% respecto a lo presupuestado para 1996, de los cuales \$9,359.7 millones de pesos corresponden a las aportaciones, multas y recargos, \$4,564.3 millones de pesos ingresarán por recuperación de créditos, \$174.9 millones por productos financieros y el resto por otros ingresos.

Por lo que respecta a los egresos, la inversión prevista en el Programa de Financiamiento supera en un 22.8% a la presupuestada en 1996. De esta manera, para 1997 la inversión estimada asciende a \$12,246.7 millones, que será aplicada al financiamiento de vivienda y al programa de investigación y desarrollo. Asimismo, se tiene presupuestado el ejercicio de \$1,217.2 millones para gastos administrativos, inversiones propias y reservas, así como una erogación de \$550.6 millones por concepto de entrega de los depósitos individuales.

Las disponibilidades financieras que resultan de restar los ingresos estimados, los compromisos de gastos ya establecidos, hacen posible que el Instituto otorgue 105,735 créditos durante 1997, de los cuales al Estado de México le corresponden 6,946 (6.52%), distribuidos de la siguiente forma: Toluca 903, Valle de Bravo 69, Zona Metropolitana 4,294 y Otros 1,680.

1.2.7. Otorgamiento de Créditos

Artículo 47 de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

"El Consejo de Administración expedirá las reglas conforme a las cuales se otorgarán en forma inmediata y sin exigir más requisitos que los previstos en las propias reglas, los créditos a que se refiere la fracción I del Artículo 42. Dichas reglas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

Las reglas antes citadas tomarán en cuenta entre otros factores la oferta y demanda regional de vivienda, el número de miembros de la familia de los trabajadores, los saldos de la subcuenta de vivienda del trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado las aportaciones a la misma, si el trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.

Los trabajadores podrán recibir crédito del Instituto por una sola vez."

Las reformas y adiciones a las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de junio de 1996, por acuerdo número 44350 del H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en sesión número 534, de fecha 29 de mayo de 1996, que concretan las políticas aprobadas por este órgano colegiado en materia de demanda, a fin de que las políticas

en materia de oferta de vivienda tengan también su reflejo en el marco normativo institucional. Ver Anexo 1.

Esta reforma modifica el procedimiento para el otorgamiento de los créditos, de tal suerte que sea una herramienta ágil, transparente y funcional, que permita brindar certidumbre al derechohabiente en el momento de ejercer su crédito, simplificando los requerimientos documentales y disminución de los tiempos de trámite, se define un nuevo procedimiento el cual tiene las siguientes características fundamentales.

- a) Es un proceso de selección transparente y sencillo por el cual se inscriben los trabajadores para solicitar el otorgamiento de un crédito
- b) Se continúa utilizando un sistema de puntuación para que los derechohabientes se inscriban al proceso de selección de crédito. Este nuevo sistema da un mayor peso a los bimestres de cotización y al ahorro voluntario del trabajador
- c) Elimina el número de folio para determinar el orden de la atención de las solicitudes de crédito
- d) Es un acto de confianza y simplificación administrativa para la recepción de solicitudes de los derechohabientes que deseen obtener un crédito, no se requiere ninguna documentación, es a la calabrú. En su oportunidad, dichos datos son verificados minuciosamente
- e) La solicitud de crédito es entregada, en un formato prellenado, exclusivamente a los trabajadores que alcancen la puntuación mínima exigible
- f) La recepción de las solicitudes de crédito se lleva a cabo exclusivamente durante los periodos previamente definidos por el Instituto. Dichos periodos se establecen en cada entidad federativa, municipio, localidad o región, considerando entre otros factores el programa de créditos aprobado, de la demanda existente y la oferta de la vivienda.
- g) Del total de los trabajadores que por haber alcanzado la puntuación mínima exigible hayan quedado inscritos, el Instituto selecciona a los derechohabientes acreditables, considerando la antigüedad laboral de cada trabajador, expresada en función del número de aportaciones bimestrales al fondo

Sin embargo, esta reforma no contempla el tiempo en el cual el trabajador o su representante realizan la selección de la vivienda y los trámites a efecto de integrar el expediente técnico objeto del crédito.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Al realizar un análisis detallado en la Delegación VII, Estado de México, del INFONAVIT, se observa que el derechohabiente a partir de que se le otorga su crédito, tiene únicamente 60 días que le son insuficientes para seleccionar una vivienda e integrar la siguiente documentación:

- Acta de nacimiento, comprador y vendedor, original y copia.
- Acta de matrimonio, comprador y vendedor, original y dos copias, en su caso
- Acta de nacimiento del cónyuge, comprador y vendedor, original y dos copias.
- Acta(s) de nacimiento de (los) dependiente(s) económico(s)
- Identificaciones oficiales con fotografía, comprador y vendedor
- Copia de la Carta de asignación de crédito
- Copia del título de propiedad o escritura que acredite la propiedad del vendedor tanto del terreno como la construcción
- Certificado de Libertad de Gravamen, original y dos copias.
- Dos juegos de planos detallados de la construcción
- Avalúo bancario original y tres copias certificadas
- Carta de certificación de ingresos
- Carta de designación de beneficiarios
- Carta opción
- Última modificación del salario IMSS
- Registro Federal de Causantes
- Alineamiento y número oficial actualizado
- Boleta del impuesto predial al corriente, original y tres copias.
- Boleta del consumo de agua al corriente, original y tres copias.
- Carta de certificación de no adeudo del impuesto predial.
- Carta de certificación de no adeudo del consumo de agua.
- Carta de certificación de no adeudo de aportaciones de mejoras.
- Certificado de Clave y Valor Catastral
- Licencia de construcción
- Aviso de terminación de obra
- Póliza de Garantía
- Saldo de la Subcuenta de Vivienda de la Cuenta Individual del SAR.

Es importante mencionar que el INFONAVIT da una plática de información, pero no entrega ningún instructivo para llevar a cabo el trámite, por lo que el

derechohabiente se encuentra incapacitado, además si no reúne la documentación necesaria en el plazo establecido se le cancela el ejercicio de su crédito, pero si la vivienda no es autorizada técnicamente por el Instituto le será notificado que en un plazo no mayor de 25 días deberá integrar el expediente de otra vivienda. El *derechohabiente, de trabajador se convierte en asesor de bienes raíces y especialista en trámites*, por lo que en muchos casos es despedido de su empleo al faltar constantemente y solicitar un sinnúmero de permisos. Recordemos que si el trabajador no cuenta con un empleo en el momento del ejercicio de su crédito este es cancelado. Al final el trabajador no desea saber nada del Instituto, decide conservar su empleo y perder su derecho a contar con una "habitación cómoda e higiénica".

Es necesario que los mecanismos administrativos y financieros del INFONAVIT se revisen, y su estructura se adecue a las necesidades sociales de la clase trabajadora. Los patrones tienen una obligación constitucional en gran medida incumplida, y los trabajadores un derecho a una vivienda digna hasta ahora inalcanzado. El Gobierno, como encargado de regular la vida económica y social, tiene la obligación de crear estructuras que permitan un desarrollo equilibrado de lo ya creado, de corregir desviaciones y de hacer operante la prestación de servicios con el objeto de cumplir las necesidades de vivienda.

El Proceso de Adquisición de Vivienda en el mercado abierto, mediante un Crédito Otorgado a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT, presenta la problemática en la selección e integración del expediente de la vivienda, siendo el rediseño de éste, el objetivo fundamental de nuestro estudio.

Capítulo II
¿Qué es la Reingeniería?

2.1. Preliminares

Ante los cambios vertiginosos de finales del siglo XVII y principios del XVIII, la industria mundial toma un auge sin precedentes, la mecanización en los procesos permite producir más en un tiempo menor, surge la Ingeniería Industrial responsable del mejoramiento e implantación de sistemas integrados por personas, materiales, equipo y energía. Se vale de los conocimientos y posibilidades especiales de las ciencias como matemática, física y sociales, junto con los principios, métodos de análisis y el diseño para especificar, predecir y evaluar los resultados que se obtendrán.

La Ingeniería Industrial es un instrumento capaz de elevar la productividad con base en la planeación, organización, estructuración de sistemas y personas. Asimismo, optimiza los recursos y preve la necesidad a corto y mediano plazo, utilizando elementos históricos, estadísticos y analíticos, alcanzando un nivel de confiabilidad con un elevado grado de certidumbre, desechando especulaciones y fundamentando nuestras decisiones y acciones. Partiendo de la premisa *Siempre existe un método mejor*.

La Reingeniería integra apropiadamente y utiliza herramientas actuales de la Ingeniería Industrial y de la administración moderna, para desarrollar y analizar información clave que nos permita identificar oportunidades de cambio radical en los procesos esenciales. Este concepto apareció en un artículo publicado en la prestigiada publicación *Harvard Business Review* firmado por Michael Hammer, con el título *Reengineering Work. Don't Automate, Obliterate*.

En este capítulo se analiza su filosofía y se establece una metodología a efecto de rediseñar el proceso de adquisición de vivienda en el mercado abierto, a través de un crédito otorgado a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

2.2. Descripción

Michael Hammer define a la *Reingeniería* como el cuestionamiento fundamental y el rediseño radical del sistema organizacional total, con objeto de lograr mejoras dramáticas en parámetros críticos de desempeño, como lo son *costo, tiempo, calidad y servicio*.

Engloba cuatro grandes características: *Fundamental, Radical, Espectacular y Procesos*; este último el más importante de todos, es un conjunto de actividades que recibe uno o más insumos y crea un producto de valor para el cliente, constituye el objetivo primario de los esfuerzos de reingeniería. Aunque esta visión puede parecer rígida y quizá simple, no lo es. Con frecuencia los procesos no se definen ni se comprenden con facilidad y, cuando se examinan en detalle, la mayoría de ellos son bastante complejos.

Cuando se observan procesos, cada nivel de detalles que se descubre parece revelar consigo aspectos adicionales, saber cómo y por qué se realiza el trabajo en cada uno de estos niveles, es el fundamento de la reingeniería. Al rediseñar un proceso, las actividades y las personas que los realizan cambian, la forma en que se mide y se recompensa el rendimiento de los empleados, el papel de los directores, los ejecutivos y hasta lo que ocurre en la mente de los trabajadores.

El *Diamante Organizacional* está integrado por cuatro actividades: *procesos, estructuras organizacionales, sistemas de control, medición y desempeño, y cultura corporativa*. Los enlaces son claves, el punto superior del diamante, procesos, determina el segundo, estructuras organizacionales. La forma en que se realiza el trabajo establece la naturaleza de las actividades, y como se agrupan y organizan las personas que los ejecutan. Los procesos fragmentados que se encuentran en las instituciones llevan a actividades estrechamente especializadas y a organizaciones basadas en departamentos funcionales. Los procesos integrados llevan a actividades multidimensionales que se organizan mejor en equipos de procesos.

De igual manera, las personas que desempeñan actividades multidimensionales y están organizadas en equipos tienen que evaluarse por medio de

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

sistemas administrativos apropiados. En otras palabras, actividades y estructuras, determinados ellos mismos por los diseños de proceso, a su vez llevan al tercer punto del diamante, el tipo de sistemas administrativos que debe tener una institución.

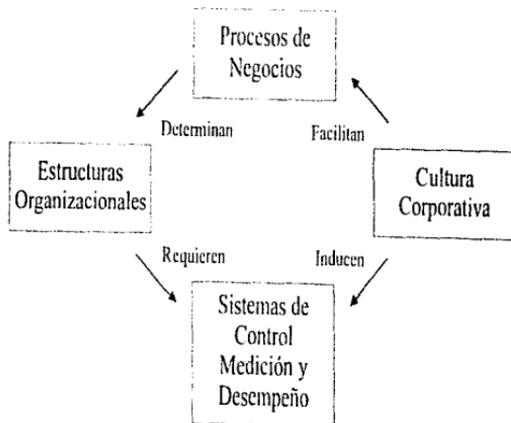
Los sistemas administrativos son los principales formadores de los valores y las creencias de los empleados, cuarto punto del diamante, por valores y creencias. Entendemos las cuestiones y preocupaciones que la gente de la organización considera importantes, y a las cuales presta atención significativa. Ver Figura 2.

Las instituciones no son las que rediseñan procesos, son las personas. Como seleccionar y organizar al personal que realiza la reingeniería es clave para el éxito del esfuerzo. La Estructura de Gobierno de un esfuerzo de reingeniería está sustentada por un Líder, alto ejecutivo con ambición, visión, inquietud y curiosidad intelectual. Dueño del Proceso, gerente responsable de un proceso específico y del esfuerzo de reingeniería enfocado a él. Equipos de reingeniería, está conformado por un grupo de individuos dedicados a rediseñar un proceso específico, que diagnostican el proceso, supervisan su reingeniería y su ejecución. Comité Directivo, un cuerpo formulador de políticas, compuesto de altos funcionarios que desarrollan la estrategia global de la institución y supervisan su progreso. Zar de reingeniería, responsable de desarrollar técnicas e instrumentos a efecto de lograr sinergia entre los distintos proyectos. Consultores, grupo de asesoría el cual ofrece herramientas de administración e informática a través de soporte y actualización.

La relación que guarda esta estructura se define informalmente de la siguiente manera. El líder nombra al Dueño del Proceso, quien reúne el Equipo de Reingeniería (para rediseñar el proceso) con la asesoría del Zar y los Consultores, bajo las políticas y auspicios del Comité Directivo. Ver Figura 3.

La reingeniería busca una mejora radical en lugar de una de carácter general continuo, se concentra en los procesos esenciales, plantea escenarios a través del Benchmarking, y utiliza las técnicas básicas de Justo a Tiempo JIT y Administración de la Calidad Total TQM como activadoras. El esfuerzo debe producir

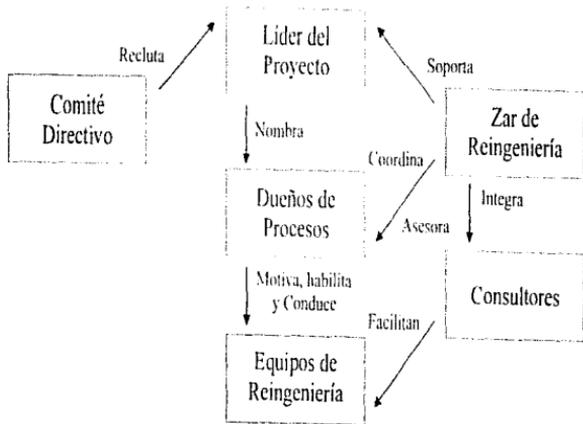
Diamante Organizacional



Adaptación a Hammer, Michael y Champy, James
REINGENIERÍA Ed Norma Colombia, 1994

Figura 2

Estructura de Gobierno



Adaptación a Hammer, Michael y Champy, James
REINGENIERÍA. Ed Norma Colombia 1994

Figura 1

resultados que mejoren la eficiencia operacional a tal grado que abran nuevas oportunidades, debe cuestionar los propósitos, principios y suposiciones en los que se enfoca a los procesos y no a las funciones departamentales.

Justo a Tiempo *JIT*, Administración de la Calidad Total *TQM*, Reingeniería de Procesos de Negocios *BPR* y Benchmarking, son cuatro filosofías de orientación hacia los procesos. *JIT* demanda la reorganización total de las operaciones con el objeto de reducir al mínimo las actividades inútiles, que no agregan valor; alinearlas y equilibrarlas con la demanda. Se enfoca fuertemente en la reducción del tiempo total del proceso y en funciones individuales. *TQM* busca crear un ambiente de trabajo en el cual hacer bien las cosas desde la primera vez sea la meta, donde la calidad sea diseñada e integrada en cada actividad en lugar de ser inspeccionada después de hecha e inculcar una actitud mental de mejora continua. Benchmarking es la continua comparación y medición de una organización con otra de las líderes para la obtención de información requerida para la mejora en el desempeño.

Los objetivos que persigue la reingeniería son

- Mejorar y simplificar radicalmente los procesos principales.
- Realizar cambios espectaculares que beneficien a los usuarios.
- Satisfacer los intereses y requerimientos del cliente
- Eliminar las actividades que no agregan valor al proceso
- Lograr mejoras importantes de rendimiento
- Comprimir los procesos horizontal y verticalmente
- Reducir el tiempo del proceso
- Alcanzar la excelencia en los procesos
- Impulsar la innovación y la creatividad en la institución.
- Proporcionar un mejor servicio
- Eliminar la burocracia

Algunos principios que se han podido identificar son:

- Los procesos deben ser sencillos.
- El usuario debe ser incluido en el proceso.

- Alguien debe estar a cargo de la totalidad de un proceso.
- Hay que descartar las ideas preconcebidas
- La estructura organizacional debe ser plana, y no piramidal
- Es importante ver las cosas con los ojos del cliente
- Los directores tienen la responsabilidad de entrenar a su gente.
- Los sistemas de información son esenciales para rediseñar los procesos.
- Deben eliminarse las barreras funcionales que existen entre los departamentos.
- En la ejecución de un proceso debe intervenir el menor número de personas.
- El trabajo y los empleados deben ser organizados en torno a los procesos, y no en torno a departamentos. deben ser promovidos con base en sus habilidades, y capacidad para resolver problemas y mejorar el proceso

2.3. Procedimiento para aplicar Reingeniería

Adam Smith, en 1776, estableció los principios de la *división del trabajo* en su libro *La Riqueza de las Naciones*: "La productividad del trabajo se debía a tres circunstancias, al aumento de destreza de todos los obreros, al ahorro de tiempo que suele perderse al pasar de una actividad a otras, y al invento de un gran número de máquinas que facilitan y hacen breves las labores". Las bases sobre las cuales están organizadas las empresas se adaptaban magníficamente a las condiciones de una era anterior, pero ya no más. Tecnologías avanzadas, la desaparición de fronteras entre mercados y las nuevas expectativas de los clientes, quienes ahora tienen más opciones de donde escoger, se han combinado para provocar que las metas, métodos y principios básicos de organización de las corporaciones tradicionales se vuelvan obsoletas.

Una institución debe aplicar la reingeniería cuando desee lograr una mejora espectacular en su rendimiento, brindar un mejor servicio al usuario y reducir sus costos. La metodología que se describe a continuación proporciona la estructura para un proyecto completo, técnicas útiles para el desempeño de las actividades y terminología comunes a todos los niveles, sigue una secuencia lógica que comprende cuatro fases, antecedidas por una etapa preparativa llevada a cabo en caso necesario.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Fase 0. Preparación

Fase 1. Identificación

Fase 2. Comprensión

Fase 3. Rediseño

Fase 4. Implantación

0. Preparación

Una responsabilidad importante del Líder del Proyecto es identificar cuáles mejoras potenciales podran dar origen a proyectos de reingeniería. El grupo encontrará posibilidades en su propio análisis continuo y en las ideas de todos los empleados de la institución. Recibirá sugerencias de los directores e incluso del Consejo de Administración.

Los objetivos de un proyecto de cambio variaran según la fuerza que los oriente hacia el cambio, en consecuencia, no pueden darse por hecho. Estos objetivos se convierten en los factores de éxito y son la base para evaluar la respuesta del esfuerzo, por tanto deben estar bien definidos.

Es importante que en la definición inicial del proyecto se incluya la perspectiva de todos los directores. Con frecuencia, existen diferencias incluso entre las personas que aprobaron la solicitud del cambio. Al obtener la información y el respaldo de esos individuos, se puede alcanzar un consenso. Este mecanismo resulta útil para definir objetivos y manejar expectativas, es el primer punto de interacción entre la estructura de la institución y el equipo del proyecto de reingeniería.

El documento *Pro-acción* es un argumento convincente en favor del cambio, tiene que llevar la idea de que rediseñar es indispensable para el mejor desempeño de la Institución. Este es un requisito crucial porque los empleados que no estén convencidos de la necesidad del cambio no se inclinarán a tolerarlo, e incluso pueden obstaculizarlo. El proceso de desarrollar este argumento trae la ventaja adicional de forzar a la administración a examinar desapasionadamente a la Institución y su desempeño en el contexto de un amplio ambiente de servicio.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La *Declaración de Visión*, lo que la Institución tiene que llegar a ser, les da a los empleados una meta específica por la cual trabajar. Al exponerla, la administración se obliga a pensar claramente sobre el propósito de su programa de cambio y sobre el grado de cambio que se necesita efectuar mediante la reingeniería.

Finalmente, todos los niveles de administración deben aprobar cada meta y cada requisito. Por las razones ya enunciadas, es importante que los directores convengan el valor del esfuerzo que se está realizando y que estén de acuerdo sobre las necesidades y los factores de éxito. Esta parte debe quedar por escrito de manera que el gerente del nivel inferior deba firmar un documento de la definición del proyecto, el cual se presentará al nivel siguiente. De este modo, el proyecto contará con suficiente apoyo en todas sus etapas, aun cuando se presenten cambios en la administración.

1. Identificación

El esfuerzo inicial debe tener éxito por sí mismo y además debe dar confianza al proceso de reingeniería de manera que se pueda instituir un programa de cambio continuo.

Con el ánimo de lograr un entendimiento inicial de las solicitudes de reingeniería, deberá realizarse un análisis sencillo del impacto. Cada proyecto que pase la primera etapa se considerará con un sólido potencial de aceptación. La revisión y el análisis subsecuente deberán identificar, en primer lugar, los departamentos que probablemente puedan estar involucrados en el esfuerzo. Esta actividad determinará los límites iniciales del análisis del impacto. A continuación, los requerimientos del cambio deberán utilizarse para establecer los procesos involucrados en el esfuerzo; esto se logra con la revisión de todos los procesos conceptuales en cada departamento afectado y determinando cuáles de esos procesos se verán afectados por los requerimientos del esfuerzo de reingeniería.

Una revisión de los planes políticas y procedimientos de los departamentos implicados dará una idea de toda la extensión del esfuerzo. A mayor proporción de políticas y procedimientos afectados, más profundo será el impacto del

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

proyecto. Además, deberá valorarse el efecto probable sobre el apoyo de los sistemas de información, los sistemas de comunicación

Dado que la administración se inclina a percibir a las instituciones en términos de su estructura organizacional, puede ser difícil encontrar los límites de los procesos. Las interfaces del proceso se interceptan de manera no muy clara. La mayor parte de los procesos cruzan muchas líneas organizacionales, desde los niveles más bajos del organograma hasta el punto en donde se separan las divisiones independientes. Pocos procesos, sin embargo, parecen cruzar los límites divisionales.

El alcance de un proyecto de reingeniería es el límite del proceso al que se va a aplicar. Como se enfatiza, no está definido por fronteras organizacionales; por consiguiente, debe abarcar un proceso completo. Determinar el campo de acción del proyecto inicial resulta particularmente crítico porque, si el esfuerzo fracasa, es posible que no haya oportunidad para emprender uno nuevo. Determinar la primera actividad al establecer el alcance también es difícil, porque la institución todavía no habrá aprendido a visualizar los procesos que sean de preferencia para la estructura organizacional

Al terminar esta fase se habrá:

- Destinado recursos para el proyecto
- Creado y revisado el plan del proyecto
- Identificado al líder del proyecto BPR
- Seleccionado el proceso candidato
- Determinado el principio y fin del proceso
- Identificado el propósito del análisis

2. Comprensión

El trabajo técnico del proceso de reingeniería comienza con esta etapa. Los funcionarios habrán definido y aprobado los límites del proyecto, las actividades incluyen la definición de los modelos, el desarrollo de la información necesaria y el análisis del flujo de trabajo. Aunque puede parecer un trabajo simple, no lo es porque implica escudriñar políticas, reglas, valores agregados, costos, flujos, modelos

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

conceptuales de los procesos, funciones, estructura organizacional, definiciones de trabajo y sistemas de computación que estén relacionados con el proceso. Trazar las interrelaciones, cuantificar modelos y determinar los requerimientos de información, pueden ser actividades muy complejas. Por último, el proceso de familiarización que adquiere el equipo de cambio con la información recopilada requiere un esfuerzo intenso.

Esta refinación suministrará estimados más precisos de los costos y beneficios potenciales del proyecto. Además, se describirá el efecto probable del proyecto sobre los flujos de trabajo. Se identificarán todas las funciones en los flujos de trabajo que parecen tener áreas problema. Luego se examinarán los diagramas de relación para aprender los detalles de trabajo que se está llevando a cabo. Se observará la tecnología utilizada para apoyar las funciones. Es necesario seguir el problema, retrocediendo en el flujo de trabajo, para determinar si el problema es causado por algo relacionado en otro proceso; además, debe revisarse para detectar debilidades obvias que puedan ocasionar o aumentar los problemas. Estas brechas suelen ser por procedimientos, y casi siempre implican comunicaciones deficientes, trabajo definido de manera incorrecta, procedimientos de trabajo frágiles, imprecisión en la identificación de las tareas, apoyo técnico deficiente, etc. Una vez que se han aislado las causas de los problemas y también los problemas potenciales, el analista notificará a todas las unidades involucradas en el proceso. Los directores y los empleados claves en las labores deberán verificar el análisis.

A diferencia de los proyectos que se emprenden para resolver problemas o para hacer dinámico un departamento, los proyectos para mejorar el proceso casi siempre comienzan con la identificación de una oportunidad. Como resultado, la actividad se orienta a analizar todas las interfases de los procesos. Este procedimiento se volverá a emplear para identificar los departamentos potenciales afectados.

El desafío de los proyectos para mejorar el proceso es garantizar que se tengan en cuenta todas las actividades y apoyos afectados. Estos proyectos pueden estar expuestos a análisis insuficientes, porque comienzan con una oportunidad que es más una solución que un problema.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Una herramienta para llegar a una buena comprensión consiste en utilizar el *Mapeo del Proceso*, ya que en el se captarán las actividades que conforman actualmente al proceso en cuestión, las relaciones entre ellas y su flujo. En caso de ser necesario, se puede optar por hacer un mapeo de segundo nivel, en el que se descomponga el proceso en actividades más específicas para visualizarlas de forma más clara.

Después de analizar esta fase se habrá

- Formado el equipo de BPR
- Observado y registrado todos los pasos del proceso
- Identificado el flujo y secuencia en un mapa de proceso
- Determinado el alcance para el rediseño
- Seleccionado al Dueño del Proceso
- Registrado las medidas de desempeño

3. Rediseño

En esta etapa se diseñan nuevos procesos alternativos. Incluye la solución de los problemas descubiertos en la etapa anterior y la producción de nuevos modelos y flujos de trabajo. Además, cuando resulte apropiado, esta etapa puede producir nuevos diseños de la estructura organizacional; por consiguiente, existe una gran probabilidad de que el apoyo de computación varíe al modificar las tareas que apoyan el flujo de trabajo para reflejar los cambios requeridos.

Se utiliza la información reunida y estudiada en los niveles anteriores, el flujo de trabajo y los análisis del proceso desarrollados para crear procesos a efecto de simular la nueva operación. Éstos se utilizarán para determinar cuál es el mejor diseño. Habrá tantos escenarios de simulación como formas significativas y diferentes para hacer el trabajo requerido.

Varias acciones se requieren para crear un nuevo diseño. Se revisa el flujo de trabajo de todo el proceso para alcanzar las metas específicas establecidas para el proyecto en las etapas iniciales. Los cambios se reflejan en el flujo de cada uno de los departamentos afectados; a continuación, el nuevo proceso se optimiza para el

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

desempeño; y así; se rediseña y el flujo de trabajo de los departamentos se lleva a un nivel óptimo. La unión de estos dos aspectos conforma la nueva operación. Los cambios organizacionales se consideran cuando los flujos de trabajo de los departamentos alcanzan un grado óptimo.

Las pruebas adicionales que deben realizarse son

1. Considerar las redundancias en actividades y procesos
2. Identificar las operaciones ineficaces e ineficientes
3. Buscar soluciones razonables a las causas de los problemas
4. Garantizar el uso pleno de la capacidad de la tecnología

Los diagramas de bloques y los mapas de flujo de proceso se volverán a elaborar varias veces. En primer lugar, las funciones presentarán en forma clara los procesos que son el tema del proyecto que se va a reestructurar. Después, se valorarán los impactos sobre otros procesos y se diagramarán nuevamente. En tercer lugar se cambiarán los detalles del trabajo utilizando los diagramas de relación, que suelen exigir que los mapas de proceso se rediseñen otra vez. Resulta esencial utilizar alguna forma de sistemas automatizados en la elaboración de estos diagramas.

La selección de la simulación de un diseño, con el fin de implantarlo, es el objetivo de esta fase: los directores y el personal deberán recibir la notificación de la decisión; tan pronto como sea posible, deberá incluir la programación del proyecto, el análisis detallado del costo-beneficio y la información sobre cualquier cambio con respecto a la versión original del diseño seleccionado.

Una vez rediseñado el proceso se habrá

- Identificado las áreas potenciales de mejora
- Clasificado las áreas de mejora
- Desarrollado mejoras específicas
- Calculado beneficios potenciales
- Identificado los requerimientos de apoyo
- Concluido las comparaciones de antes y después

4. Implantación

Implantar los cambios asociados con los proyectos de reingeniería es una labor complicada, la parte más difícil de cualquier cambio. El Plan de Implantación debe ser un documento flexible, debido a la necesidad de acomodarse al cambio. En realidad, el cambio debe estar controlado y deben permitirse modificaciones sólo cuando sean absolutamente necesarias, sin embargo, la capacidad para ajustarse a la realidad es un factor esencial para el éxito en cualquier esfuerzo de reingeniería.

La institución tendrá la oportunidad de mejorar las relaciones con su personal durante la implantación de la nueva operación. Las relaciones humanas deben utilizarse como base para enunciar ascensos, reubicaciones, cursos y concursos. La manera como se hagan estos enunciados puede marcar una gran diferencia en la búsqueda de confianza y apoyo por parte de los empleados.

Todos los servicios de apoyo y el uso del equipo relacionado con ellos debe coordinarse durante esta etapa, en la mayor parte de los casos, este apoyo se habrá integrado al nuevo diseño, este produce un enfoque muy diferente en los procesos, pero significa que cuando no están disponibles las capacidades de apoyo, buena parte del trabajo se tornará lento. Por tal razón, estos servicios de apoyo deben estar ubicados y probados por completo antes de cualquier movimiento del personal de la nueva operación.

Cuando el nuevo flujo de trabajo se implanta en un departamento, debe asegurarse que todas las interfaces con otros procesos y dependencias están funcionando en forma correcta. Los esfuerzos de reingeniería habituales incluyen dos o más departamentos. Cuando se implanta una nueva operación, el equipo de cambio deberá reorientarse desde la participación del proyecto hacia el mejoramiento continuo del proceso conceptual. Este cambio es necesario para comenzar el programa de mejoramiento continuo.

Por último, cuando se implanta el nuevo proceso, el mejor consejo que puede ofrecerse es probarlo y estar listo para suspenderlo. Ser cauteloso. La frustración por las demoras no es buena, pero se puede trabajar con ella, en la

especialmente si la implantación general es agradable. Sin embargo, la interrupción operación y la degradación de la calidad, causadas por problemas de implantación, no son aceptables por ningún motivo. El marco de referencia resumido se muestra en la *Figura 4*.

Una vez que se ha finalizado estas actividades, se habrá

- Creado un plan maestro de implantación
- Implantado el método de mejora
- Vigilado la mejora

¿Puede existir algo tan satisfactorio como concluir un proyecto de reingeniería?

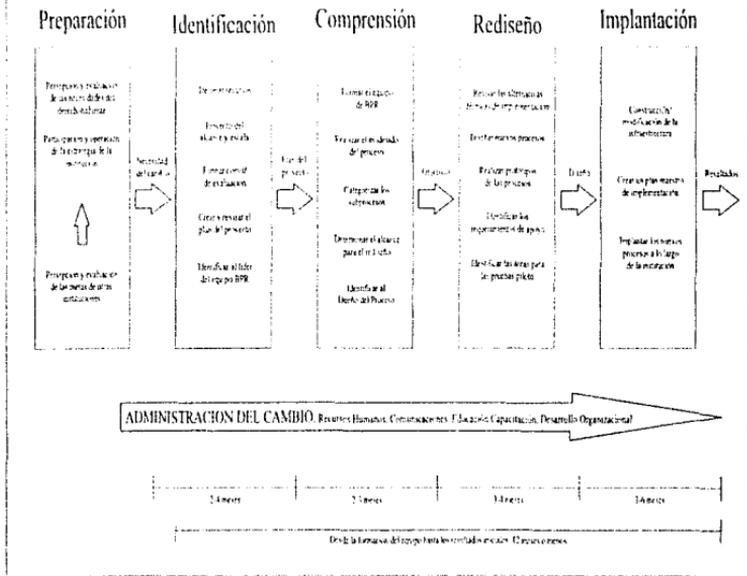
2.4. Administración del Cambio.

Para mejorar los procesos de una institución se han utilizado muchos métodos. Mejorar implica cambiar, por tal razón, en los últimos años se ha llamado proyectos de cambio a los esfuerzos en este sentido. Cada método para mejorar puede llamarse, en consecuencia, metodología de cambio, como es el caso de la reingeniería. Los proyectos para desarrollar los sistemas de información también pueden considerarse de cambio, cuando modifican los procesos. Todos estos métodos se utilizan en esfuerzos especiales llamados proyectos, estudios o intervenciones. En la mayor parte de los casos, el esfuerzo de cambio contiene otras actividades que se hallan incluidas en la metodología.

Existe la idea, muy difundida, de que la administración general del proyecto (que cubre planeación, localización de recursos, determinación de vías para el mismo y solución de problemas, entre otras actividades) no puede brindar todo el control necesario para los proyectos de cambio, ni para la reingeniería en particular. En tal sentido, resulta importante en la gerencia de cambio desarrollar un amplio marco de referencia para todas las formas de procesos de reingeniería, procesos que son en sí mismas actividades bien definidas y enfocadas de manera minuciosa.

La reingeniería emplea un enfoque de administración del cambio que se denomina *posicionamiento*, y que brinda una amplia estructura destinada al control

Metodología de la Reingeniería



Adaptación a Metodología de la reingeniería de Kotler
 Instituto de Ingeniería del Excmo. Secretario de Educación Pública
 Más allá de la Reingeniería. Ed. CECOSA México, 1995

Figura 4

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

del cambio Para lograr este objetivo, se incluyen todos los aspectos del cambio institucional:

1. Posicionamiento: el marco de referencia de todo el cambio institucional
2. Métodos tradicionales de administración de proyectos
3. Reingeniería: la metodología del cambio

El nivel de posicionamiento en este modelo representa la creación y utilización de una serie de técnicas, modelos y conceptos que forman la base para apoyar el cambio, esta base implica la definición de las metas de la institución

La Administración del Cambio es un conjunto de actividades que proporciona la entrada y el marco de *Planeación Estratégica* para la reingeniería y a través del cual se implantan los métodos para apoyar un cambio rápido y eficaz. El primer elemento del posicionamiento es la recopilación de datos acerca de la institución; se compara donde está hoy y donde quiere estar. Esta comparación se puede hacer en términos de la posición en un marco de referencia apropiado. Las instituciones del sector público pueden determinar, por ejemplo, que la confianza del público y el cumplimiento pleno de su misión sean sus indicadores primarios.

Sus objetivos van más allá de los que comúnmente se conocen, y son:

- Controlar el cambio de manera sistemática
- Facilitar el cambio en la medida de lo posible
- Eliminar las amenazas asociadas con el cambio
- Realizar el cambio como una serie continua de mejoras incrementales
- Agrupar los incrementos del cambio en proyectos de tamaño manejable
- Organizar a nivel directivo, departamental, estratégico y operativo, los datos relacionados con el cambio.
- Coordinar los programas de calidad a través de las líneas organizacionales.
- Brindar en forma individual el ambiente, la metodología y la reingeniería a los proyectos de cambio
- Administrar los proyectos de cambio y evaluar sus resultados cuando se concluyan.
- Determinar los cambios que la institución necesita para incrementar su desempeño

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

El posicionamiento es una reorientación básica en la actitud de la institución hacia el cambio, este cambio y no la reingeniería, implanta el paradigma cambiante. La reingeniería por sí misma no altera las actitudes prevalecientes hacia el cambio ni las capacidades para iniciarlo, puesto que estas modificaciones se hallan por fuera del alcance del proceso de reingeniería. Además, es necesario tener en cuenta que la reingeniería se dirige a procesos específicos, mientras que los cambios deben ocurrir en toda la institución.

El segundo elemento en importancia es la recopilación de información acerca de la forma como se dirige la institución. Esta información suministra un marco de trabajo para el cambio, define las relaciones entre los departamentos y sus respectivos procesos, proporciona una guía básica frente a la cual se puede medir el futuro cambio y respalda el análisis de las mejoras en costos y efectividad.

Después que los procesos de reingeniería se han instaurado, la Administración del Cambio impulsa una actitud hacia el los mecanismos que transforman muchos tipos de cambios en un conjunto de herramientas fáciles de usar.

La tercera parte de la Administración del Cambio es crear un ambiente en donde se pueda implantar el cambio con rapidez, eficacia y sin afectar a la institución. El índice de cambio aumentará con seguridad y puede que ya no se le trate como enemigo, debe convertirse en un aliado.

No obstante, las metas del cambio relacionadas con los esfuerzos de reingeniería son pocas y específicas. Las más comunes están dirigidas a

- Racionalizar la operación
- Reducir los costos
- Mejorar la calidad
- Aumentar los ingresos
- Mejorar la orientación hacia el cliente
- Fusionar departamentos

Cada una de estas metas es definida como objetivo primario en uno o más proyectos de reingeniería, sin embargo, no son las únicas posibles y la mayoría puede

dividirse. Algunas involucradas a otras, así dinamizar y fusionar implican que la meta general es la reducción del tiempo y costos de la operación

2.5. Reingeniería aplicada a los Recursos de la Tecnología de la Información

Es muy frecuente relacionar la reingeniería de los procesos con los servicios de información, sin embargo, es necesario aclarar que no se trata de una actividad de computación. Algunas técnicas de reingeniería proceden de la experiencia en el desarrollo de los sistemas de información mientras que otras surgen de la Ingeniería Industrial.

La tecnología puede utilizarse para realizar una actividad en forma más rápida que una persona, además, puede disminuir el tiempo empleado en la parte crítica de un proceso, permite archivar información y recuperarla más tarde con la rapidez, organización y capacidad de búsqueda necesarias, con costos crecientes para capacidades cada vez mayores. En esta área, la tecnología puede realizar funciones que no pueden esperarse, de manera razonable, de ningún grupo de trabajo, puede mover datos e información en un proceso, de un punto a otro casi de manera instantánea y en diversidad de formas.

La informática controla en forma directa las tareas en un proceso, aumentando en general la calidad del resultado, ya que elimina el error humano y el equipo automatizado puede proveer mediciones y controles de fabricación más exactos que los suministros por un individuo. Por estas razones, el control de los procesos mediante el uso de la información está muy bien establecida en la industria. La informática también puede aplicarse para mejorar los procesos de oficina y de conocimientos del trabajador que está vinculado a decisiones complejas.

Puede compararse la actividad que se está realizando con un conjunto de estándares, mientras se ejecuta el proceso o después que ha concluido. Así, pueden corregirse los problemas inmediatos que se detecten, y la función de monitoreo puede someterlos a prueba nuevamente. Las estadísticas relacionadas con calidad, desempeño, uso de suministros y resultados del proceso, pueden producirse y supervisarse por medio de esta función.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los datos necesarios para la toma de decisiones pueden recopilarse y emplearse en una parte del proceso para ayudar al personal a tomar mejores decisiones o, en algunos casos, para hacerlo de manera automática. Los datos pueden presentarse en forma apropiada, como gráficas, para que el proceso de decisiones sea más fácil. Puede asesorar en diferentes formas a los trabajadores para aumentar la velocidad y mejorar la calidad.

Cuando se orienta el trabajo de reingeniería, la información necesaria para analizar las contribuciones de la tecnología se encuentra disponible, de tal manera que los proyectos brindan el momento preciso para especificar el apoyo de la nueva tecnología.

Actualmente existen dos tipos principales de tecnología de información: unidades centrales de computación o *mainframes* y los computadores personales *PC*. En el futuro próximo, varios factores estrecharán las relaciones entre estas dos tecnologías, de modo que la informática de la próxima generación no serán las *PC* ni los *mainframes*, sino que tendrá características de ambos.

Estas dos clases de equipos, junto con las redes de comunicaciones, deberán construirse para fusionarse y brindar un servicio de información completo y sólido. La implantación de la tecnología en su nivel actual no resulta muy eficaz, ya que el personal invierte demasiado tiempo tratando de hacerla trabajar en forma conveniente, y las instituciones pierden datos con suma facilidad.

Por lo anterior se requiere desarrollar planes tecnológicos eficientes que formen parte de un proyecto de reingeniería, tomando en cuenta las siguientes actividades:

1. Valorar el apoyo de los servicios de información actuales y de la tecnología de oficina relacionados con los procesos que se estudian.
2. Encontrar las tareas y los subprocesos que tengan un requerimiento de información, especialmente crítico, para la información y la tecnología.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3. Determinar la forma de mejorar los procesos con la utilización de la tecnología de información y, además, como lograr los datos necesarios para la toma de decisiones en los puntos críticos dentro del proceso
4. Definir la arquitectura de la tecnología, el apoyo tecnológico y los sistemas de información que se requieran
5. Implantar las tecnologías necesarias, utilizando los modelos de reingeniería como una base
6. Utilizar los modelos de reingeniería sobre una base rutinaria para controlar el flujo de información dentro de la institución

Como capacitadora esencial en la reingeniería, la informática moderna tiene una importancia difícil de exagerar. Pero las instituciones deben dejar de creer que la tecnología es el único elemento para rediseñar sus procesos.

2.6. Reingeniería aplicada a los Recursos Humanos

El factor humano no puede ser secundario, el éxito de una institución dependerá del desempeño de sus trabajadores, no importa el tamaño de esa fuerza laboral. Si bien no es muy común encontrar una organización que emplee algunas personas que aporten menos de lo que reciben, cualquiera para sobrevivir sólo tolerará un mínimo porcentaje de estas personas, ya que en todos los casos un trabajador de bajo rendimiento puede afectar en alguna medida el desempeño. El proceso de reingeniería puede incluso depender más del desempeño de cada quien, si se diseña para lograr un proceso más eficiente que el anterior.

Los supuestos acerca de la administración de personal abundan más que los temas organizacionales, ya que ellos reciben mayor incidencia de aspectos emotivos. La administración presume que cualquier posición es importante y que entre las responsabilidades más relevantes de un director está el reto de obtener el máximo de cada persona.

La reingeniería ha encontrado a la Ingeniería Industrial en conflicto con la administración. Llevada a su extremo, la reingeniería puede definir cada movimiento del trabajo que se va a hacer. ¿Esto implica que las ganancias potenciales del

desarrollo de la organización y del mejoramiento de la calidad están en conflicto con la reingeniería? La respuesta afirma que en verdad tiene la capacidad para establecer un proceso de trabajo muy detallado, desconociendo por completo las capacidades de la gente, pisoteando cualquier vestigio de iniciativas que provengan de esta. Por fortuna no se necesita hacerlo de esa forma, del mismo modo que generaciones de ingenieros industriales lo han hecho, el proyecto de reingeniería puede moderar sus propios enfoques lógicos y mecánicos para trabajar con los valores humanos y con métodos que favorezcan la iniciativa y la flexibilidad individuales. Infortunadamente, la mayor parte de los proyectos de reingeniería no han vinculado ingenieros industriales ni especialistas de desarrollo de la organización, y han hecho caso omiso de estos temas, alcanzar un buen equilibrio entre los mecanismos de trabajo y el equipo de trabajo solo es posible si se conoce la necesidad de hacerlo.

Un amplio espectro de temas sobre el personal puede surgir a partir del proyecto de reingeniería: necesidad de vincular personal, entrenarlo, reubicarlo laboralmente, transferirlo, reestructurar partes de la organización, retirarlo o asesorarlo. Por lo común las únicas funciones regulares del departamento de recursos humanos que no se esperaran son las acciones disciplinarias, a menos que el proyecto este pesimamente gerenciado.

La importancia de los recursos humanos para el éxito del proyecto de reingeniería hace que esta área deba recibir atención desde el inicio mismo del proyecto. La participación del departamento de personal puede ayudar a identificar problemas mientras se cuenta con tiempo para solucionarlos, sin retrasar el proyecto, además aporta información relacionada con la planta de personal y ayuda a rediseñar los procesos, obviamente resulta muy deseable que los nuevos procesos sean compatibles con las políticas de personal. Sorprende que, con frecuencia, los planes que cuentan con la ayuda del staff de administración del personal se ajusten con facilidad a la política corporativa, mientras que aquellos que la excluyen casi nunca lo logran. Si dentro del departamento de recursos humanos la institución cuenta con expertos en desarrollo de la organización, estos podrán ser útiles en el diseño del proceso y en la dirección de los aspectos de la implantación.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Los temas que el proyecto de reingeniería enfrentará pueden no salir a la superficie hasta cuando se haya esquematizado un nuevo diseño del proceso de la institución; en este momento se hará evidente la necesidad de trasladar las destrezas del personal actual a los nuevos requerimientos del trabajo. Este aspecto es el elemento inicial de una formidable lista de muchos otros.

Los esfuerzos de reingeniería habrán producido un nuevo conjunto de procesos que exigirán cambios en el personal. Uno de los problemas que la reingeniería debe resolver es la fragmentación de las posiciones que se produce como resultado de las tentativas para reducir el esfuerzo sin aplicar el trabajo de reingeniería. En consecuencia, se supone que los nuevos procesos se habrán diseñado para que todas las posiciones puedan dedicarse al trabajo recién definido, lo cual depende, no obstante, de la manera como se divida el trabajo del proceso en responsabilidades individuales.

Todos los tipos de proyectos de cambio tienen la posibilidad de intimidar y desmoralizar al personal, ya que los cambios amenazan la seguridad de sus cargos, en años recientes y con más frecuencia de la esperada los proyectos de cambio han estado cubriendo escasamente las reducciones de personal. Sin embargo, en la mayoría de los casos, durante los esfuerzos de reingeniería es posible mantener los problemas relacionados con la moral del personal en un nivel tolerable. Además del manejo apropiado de las difíciles negociaciones con el personal como ya se analizó, algunas técnicas se aplican en forma directa a la moral misma.

Un factor muy importante es el tratamiento que recibe el personal por parte del equipo de cambio. Debe existir respeto por los trabajadores y por su trabajo. En ocasiones, las personas responsables del cambio critican el proceso sin intención de ofender, pero llegan a hacerlo, a pesar de opiniones contrarias: el trabajador promedio se interesa en el trabajo.

Para complementar y apoyar un proceso de reingeniería continuo, se necesitará una nueva capacidad administrativa de recursos humanos. El personal que desempeña esta función debe ser tan flexible como el nuevo ambiente de *cambio paradigmático* en donde se desarrollarán los procesos. Sin esta flexibilidad, siempre se

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

estarán cambiando las actividades de personal. El nuevo departamento de recursos humanos deberá estar en capacidad de tomar parte en forma productiva en los muchos proyectos de reingeniería que se llevarán a cabo. Se recomienda especialmente contar con un experto en desarrollo organizacional.

El staff de recursos humanos es uno de los participantes mas importantes en el esfuerzo por su capacidad de retirar los elementos amenazadores de los prospectos del cambio. Sus procesos y sus consejos deberan ayudar al personal a acostumbrarse al cambio y a confiar en la institucion. Ademas, el departamento de recursos humanos debera encontrar mecanismos para aumentar el sentimiento de identidad en todos los empleados

Uno de los objetivos claves a largo plazo al emplear la reingenieria es aumentar el autodesarrollo del personal elevar su nivel de respuesta y su contribucion, es decir, hacer al trabajador multidisciplinario. La medida en la que estos propósitos se mantengan e incrementen, será también la medida en la que las instituciones brinden un mejor servicio.

Capítulo III
Proyecto de Reingeniería

3.1. Preliminares

¿Es posible aplicar la Reingeniería en la Administración Pública?

Si. A través de diferentes medios se ha conocido que los gobiernos de Puebla y Nuevo León, y algunas oficinas públicas federales, han comenzado a implantar programas de modernización y soluciones de reingeniería.

En varios ámbitos del sector público existe el deseo de volcar los esfuerzos de eficiencia y calidad hacia el destinatario final de los servicios, que en este caso es difícil considerar como cliente y suele referirse como usuario o *derechohabiente*. Sin embargo, hay que considerar que las herramientas de la reingeniería deben aplicarse respetando las restricciones de la vasta *normatividad jurídica*, y en su caso propiciar los cambios necesarios, este es un hecho que no se manifiesta en el sector privado, pero que impone los mayores desafíos.

En el sector público existe un gran interés en la modernización de los procesos, y recientemente se anunciaron, por una parte, el Programa Nacional Informático, que es un ingrediente fundamental como disparador de la búsqueda de eficiencias, y el Programa de Modernización de la Administración Pública, más general pero que apunta a los mismos objetivos, en consecuencia surge el Subcomité de Reingeniería a instancias del Comité de Autoridades Informáticas de la Administración Pública CAIAP, dentro de sus principales funciones está divulgar los principios de reingeniería entre los funcionarios de alto nivel, así como insistir sobre la importancia del conocimiento de las Instituciones, los objetivos de cada proyecto, la instrumentación, el costo y el tiempo requerido para realizarlo.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un órgano descentralizado de la Administración Pública Federal, el cual se encarga de la prestación de seguridad social en materia de vivienda, sin embargo, *presenta un proceso deficiente, y su desempeño debe incrementarse.*

3.2. Documento Pro-acción

Actualmente el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores está realizando un esfuerzo en materia de demanda, a fin de que las políticas en oferta de vivienda tengan también un reflejo en el marco normativo institucional, sin embargo, para este año se atenderán más de seis mil solicitudes de crédito en el Estado de México y mil quientos serán en el mercado abierto durante este semestre, del cual un porcentaje significativo serán cancelados por no cumplir los requisitos exigidos.

Es responsabilidad de la Institución crear los mecanismos para que los derechohabientes satisfagan su necesidad de vivienda, actualmente emplean aproximadamente sesenta días y más de mil pesos en seleccionar una vivienda e integrar el expediente, el rendimiento en su trabajo disminuye y aumenta la incertidumbre familiar.

Las muchas mejoras incrementales, como la última reforma y adición a las reglas para el otorgamiento de créditos, que se han implantado no obtuvieron los resultados esperados por el derechohabiente. Es impostergable una mejora espectacular y radical en la disminución de los tiempos de trámite y costos de operación, la reingeniería busca una mejor forma de hacer el trabajo, es decir reinventar el proceso con el único fin que la satisfacción del usuario, sin que por esto se provoque el recorte del personal de la Institución, sino al contrario, elevar la calidad del servicio al implantar un amplio ejercicio entre los empleados y el derechohabiente.

3.3. Declaración de Visión

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores posee una administración dinámica, que permite dotar del derecho a una vivienda digna a cada vez más trabajadores derechohabientes del Instituto, a través de programas estratégicos en aspectos financieros, jurídicos, técnicos, sociales e informáticos.

La estructura organizacional es esbelta y plana, se enfoca hacia los procesos y no a los departamentos, cada empleado del Instituto está convencido de que su participación es trascendental para elevar el desempeño, cuyo objetivo es brindar mayor atención y servicio con el fin de satisfacer las necesidades del derechohabiente.

El Sistema Integral Automatizado de Información y Control (SIAIC) se establece como el medio más eficiente para que el Instituto reduzca sus tiempos de operación.

3.4. Reingeniería del Proceso de Adquisición de Vivienda

3.4.1. Instalación de la tecnología de software BPR

BPR Business Process Reengineering_{DR}, Tecnologías de Información para la Reingeniería, Mejoramiento y Documentación de Procesos de Negocios, Versión 2.1, es una herramienta de software para la reingeniería, mejoramiento de procesos. Desarrollada para trabajar en computadoras personales bajo el ambiente *Windows_{DR}*, minimiza la curva de aprendizaje al usuario al trabajar con un grupo de cinco ventanas esenciales, nace como resultado de la integración de diferentes metodologías de Reingeniería de Negocios y Sistematización Administrativa. Contando con una interfase visual, amigable y estandarizada en sus funciones, permite proveer en un método ágil y a la vez, poderoso que apoye a la identificación, definición, desarrollo, documentación, optimización, rediseño de los procesos y estructuras.

Permite representar de manera lógica y ordenada los procesos de la Institución, trabajando bajo un enfoque estructurado de Entradas-Proceso-Salidas. Parte de una definición inicial del *Inventario de Procesos*, integrando todos los elementos que lo conforman, *Estructuras, Actividades, Catálogos y Parámetros*. En el momento en que las actividades de los diferentes procesos son descritas, la generación de productos finales como los son: *Manuales de Organización, Mapas de Procesos, Estadísticas* y la creación de *Consultas y Relación ad-hoc* es automática. Permite no solamente representar los procesos, sino además ordenar y estructurar la información de tal manera que su explotación a través de la *Consulta a la Base de Datos* aumente la productividad en las actividades orientadas a la actualización y mantenimiento de los *Manuales de Procedimientos, Simula* múltiples escenarios objeto del rediseño, además de importar y exportar información a través de productos como *MS-Word_{DR}, MS-Excel_{DR}*.

Los siguientes elementos deberán estar contenidos en la edición estándar del paquete de empaque del BPR: *Business Process ReengineeringDR*

- Manual del Usuario
- 4 Discos de 3.5"
- Pastilla de Protección

Para ejecutar correctamente el BPR, se debe contar con un *hardware* y *software* mínimo instalado en la computadora, los requerimientos incluyen:

- Computadora *IBM PC* o compatible con procesador 486 o superior
- Disco Duro de 15 Megabytes de espacio mínimo disponible
- Drive de 3.5" de alta densidad
- Monitor SVGA o compatible
- 8 Megabytes de memoria RAM
- Sistema Operativo *MS-DOS_{DR}* versión 6.22 o superior
- *WINDOWS_{DR}* versión 3.11 o superior en modo estándar o enhanced
- Mouse

Para el correcto funcionamiento del programa se deben agregar dos líneas de comandos en el archivo AUTOEXEC.BAT que se encuentra en el directorio raíz del disco duro

```
SET TEMP=C:\TEMPORAL
SHARE /F:4096 /L:500
```

guardar las modificaciones, reinicializar la PC e ingresar a *WINDOWS_{DR}*.

Para instalar el software del BPR se debe

1. Insertar el disco etiquetado como "Disk 1" en el drive a.
2. Seleccionar la opción Ejecutar del menú Archivo del Administrador de Programas de *WINDOWS 3.11_{DR}* o del menú de Inicio de *WINDOWS'95_{DR}*.
3. Teclar a \setup.
4. Seguir las instrucciones del programa *Setup* que aparecen en la pantalla.
5. Hasta este momento se debieron de haber utilizado los primeros tres de los cuatro discos contenidos en el paquete del BPR, el disco cuatro contiene el conjunto de librerías utilizadas para la generación de los Mapas de Procesos, para instalarlas se deberá primeramente insertar el disco etiquetado como "Disk

4° en el drive a, luego se deberán seguir los pasos del 2 al 4. El programa *Setup* se puede ejecutar tantas veces como sea necesario.

Una vez que el programa *Setup* ha terminado se ejecución, se deberá colocar la *Pastilla de Protección* en el puerto paralelo. Se crea automáticamente un nuevo grupo de programas y un programa elemento, realizado esto se encuentra todo listo para arrancar haciendo Doble-Click al icono del BPR desde *WINDOWS₉₅* y poder empezar a trabajar.

Una vez iniciado BPR se observa la interfase inicial del ambiente de trabajo; para iniciar un nuevo proyecto se deben seguir los siguientes pasos:

1. Seleccionar la opción Proyecto del Menú General
2. Seleccionar la opción Crear del Menú Proyecto.
3. Seleccionar la opción Proyecto del Menú Crear

BPR le asigna el nombre temporal *PROYECT1 BPR* y lo guarda dentro del directorio BPR. El nombre *PROYECT1 BPR* permanece como identificador del proyecto hasta que es guardado con otro nombre.

3.4.2. Aplicación de la tecnología de software BPR al proyecto

El Proyecto de *Reingeniería del Proceso de Adquisición de Vivienda* en el mercado abierto, mediante un crédito otorgado a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en la Delegación VII del Estado de México, busca reducir el tiempo y los costos de la operación.

El *Inventario de Procesos* forma junto con la *Estructura Organizacional* los dos componentes esenciales mínimos necesarios para la representación de los procesos de la Institución. Se definen estos en el BPR, sujeto a los lineamientos del Procedimiento de Identificación que se observa en el Capítulo II del presente estudio, capturándose la información de la siguiente forma:

1. Seleccionar la opción Proceso del Menú General
2. Hacer Click a la caja que esta enseguida del desplegado Nombre y teclear *PROCESO DE ADQUISICION*

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3. Con el icono Insertar de la barra de herramientas agregar procesos y subprocesos.
4. Alimentar el Inventario de Procesos

Al momento de realizar esta operación deberán reflejarse los movimientos realizados tal como lo muestra la *Figura 5*

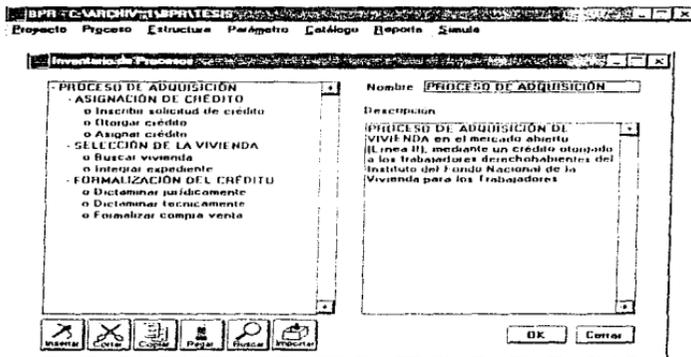


Figura 5

La *Estructura Organizacional* soporta la operación de los procesos; para insertar elementos en la estructura de BPR se debe:

1. Seleccionar la opción Estructura del Menu General
2. Hacer Click a la caja que esta enseguida del desplegado Nombre y teclear **ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL**.
3. Capturar la información insertando estructuras.

El resultado de la operación se muestra en la *Figura 6*.

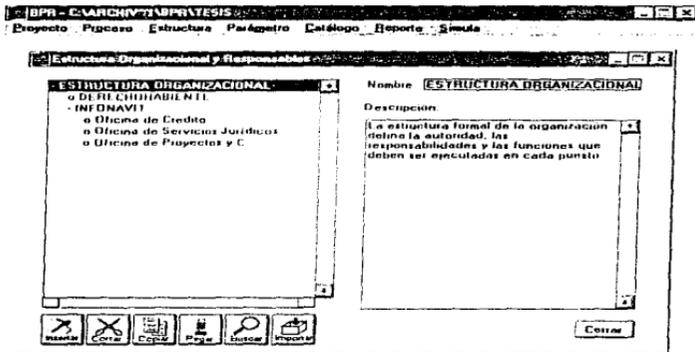


Figura 6

Los *Parámetros* y los *Catálogos de Documentos, Tablas/Archivos, Políticas, Controles, Herramientas, Lugares y Actividades Críticas*, constituyen el conjunto de atributos operativos que matizan y miden a los procesos, conforman las reglas del juego en la que se desarrollan las actividades propias de cada proceso. Las categorías por su parte enlistan las diferentes clasificaciones, con las que se puede tipificar una actividad desarrollada en un proceso.

Insertando Parámetros dentro del BPR

1. Seleccionar la opción *Parámetro* del *Menu General*.
2. Activar únicamente *Costo* y *Tiempo*.
3. Definir las *Unidades*, *Costo* en *Pesos* y *Tiempo* en *Días*.

La *Comprensión del Proceso*, como se fundamenta en el segundo capítulo de la presente tesis, es la siguiente fase del análisis, en el se habrán observado y registrado todos los pasos del proceso a detalle, identificado el flujo, secuencia en un mapa de proceso y registrado todas las medidas de desempeño.

Para la descripción del proceso se simuló una operación de compra-venta con el INFONAVIT. El empleo del trabajador derechohabiente se localizaría en el Estado de México y la vivienda dentro del Municipio de Cuautitlán Izcalli, se decide por un Crédito de Compra a Terceros en el Mercado Abierto (Línea II), por ser esta a la que el Instituto destinó mayor número de créditos durante los últimos 10 años. 62.34% en comparación con las Líneas de Crédito I y III al V, durante el ejercicio de 1996, al Estado de México se destinaron 6,946 créditos para 1997, la segunda de mayor importancia después del Distrito Federal.

Las Políticas para el desarrollo del proyecto se definen en las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", ver Anexo 1. Se definen en el BPR:

1. Seleccionar la opción Catálogo del Menú General
2. Seleccionar la opción Políticas de Menú Catálogo.
3. Agregar las disposiciones conducentes

El Menú de Catálogo se muestra en la Figura 7

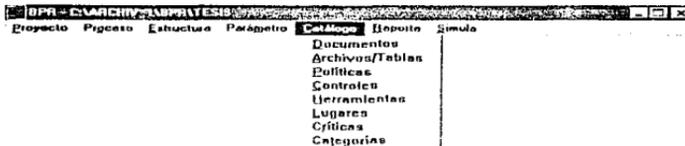


Figura 7

Los Lugares, determinan la ubicación física donde se desarrolla la actividad. Para integrarlo al BPR se debe

1. Seleccionar la opción Catálogo del Menú General
2. Seleccionar la opción Lugares de Menú Catálogo.
3. Incluir los siguientes elementos:

- **INFONAVIT, Delegación VII, Estado de México**
Dirección: Av. Presidente Juárez No. 2034. Tlalnepantla de Baz.
Oficina de Servicios Jurídicos. P.B.
Oficina de Crédito. 1er. Piso.
Oficina de Proyectos y Construcción. 2º Piso.
Horario de Atención: 9:00 a 15:00 hrs. de Lunes a Viernes.
- **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**
Dirección: Av. Palma s/n esq. calle Textil Cuautitlán México.
Horario de Atención: 9:00 a 14:30 hrs. de Lunes a Viernes.
- **OFICINA DE CATASTRO**
Dirección: Av. 1º de mayo s/n esq. los Reyes.
Edificio CROSA, Módulo 201. Cuautitlán Izcalli.
Horario de Atención: 9:00 a 14:00 hrs. de Lunes a Viernes.
- **PALACIO MUNICIPAL**
Dirección: Av. 1º de mayo s/n. Cuautitlán Izcalli.
Tesorería Municipal. P.B.
Oficina de Desarrollo Económico. 2º Piso.
Horario de Atención: 9:00 a 15:00 hrs. de Lunes a Viernes, y
Sábados de 9:00 a 12:00 hrs.
- **OPERAGUA Izcalli, O.P.D.M.**
Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de
Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento
Dirección: Av. 1º de mayo s/n Cuautitlán Izcalli.
Horario de Atención: 9:00 a 15:00 hrs. de Lunes a Viernes.
- **INSTITUCIÓN BANCARIA**
- **EMPRESA**
- **VIVIENDA**

La definición de *Actividades* viene a ser la parte neurálgica a nivel operativo para la descripción de procesos en el BPR, vienen a fusionar los procesos y las estructuras, estableciendo la liga entre ambas. Además en ellas se aplican atributos o características de los mismos elementos definidos en los apartados *Parámetro* y *Catálogo*, por lo tanto las *Actividades* vienen a conformar un catalizador de las definiciones y descripciones realizadas en todos los demás apartados del BPR.

Los elementos a seleccionar como atributos de *Actividades* son

- *Número de Actividad*. Despliega el número de la actividad en la cual nos encontramos. Este número es asignado automáticamente por el BPR.
- *Nombre de la Actividad*. Área utilizada para desplegar o bien para describir el nombre corto de la actividad que aparecerá posteriormente dentro de los bloques de diagramas de flujo.
- *Responsable*. Despliega el elemento de la estructura organizacional que es responsable directo de la actividad.
- *Categoría*. Despliega el tipo de categoría que clasifica de mejor manera la actividad desarrollada. *Acción, Decisión, Entrada/Salida*.
- *Descripción*. Área utilizada para desplegar o desarrollar la descripción detallada de la actividad.
- *Barra de Edición*. Es utilizada para desarrollar las actividades típicas de edición como *Insertar, Cortar, Copiar, Pegar, Buscar e Importar* sobre los elementos contenidos en la Ventana de Definición.
- *Ventana de Catálogos*. Cada uno representa el contenido de cada uno de los catálogos previamente definidos y el cual será desplegado en la Ventana de Catálogos.
- *Valor*. Área utilizada para desplegar o bien para describir el valor asignado al parámetro seleccionado dentro de la Ventana de Parámetros.
- *Ventana de Parámetros*. Área utilizada para desplegar la lista de parámetros definidos previamente y que además hayan sido activados.
- *Botones de Movimiento Continuo (Fast Forward/Rewind)*. Utilizados para moverse de una Actividad a otra hacia adelante o hacia atrás.
- *Botones de Movimiento (Top/Bottom)*. Utilizados para moverse al inicio o fin del procedimiento de manera directa.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Para describir las *Actividades* del Proceso dentro del BPR se deberá

1. Seleccionar la opción Proceso del Menu General
2. Seleccionar el Proceso sobre el cual se va a definir *Actividades*

Las actividades de cada subproceso se muestran de manera detallada como son conceptualizados por el BPR, y la manera en que se estructuran automáticamente para una mejor comprensión del mismo. La *Figura 8*, muestra como se representa en la interfase del BPR una parte del proceso

The screenshot shows a software window titled "BPR - CREDITO - LEVANTAMIENTO DE CREDITOS". The main menu bar includes "Proyecto", "Proceso", "Estructura", "Parámetro", "Catálogo", "Reporte", "Simula", and "Grid". The active window is "PROCESO DE ADQUISICION Y ASIGNACION DE CREDITOS".

Activity Details:

- No. Actividad: 1
- Nombre Actividad: INSCRIBIR HOJA DE INFORMACION
- Responsable: DI DE CREDITADANTE
- Categoría: Asesor
- Descripción: Sobres "Hoja de Informacion Basica"

Documentos Entregados:

- HOJA DE INFORMACION BASICA
- ACTA DE MATRIMONIO
- ACTA DE NACIMIENTO
- ALIBRAMIENTO Y NUMERO DE
- AMPLIACION DE MUEBLES
- AVALUO COMERCIAL BANCAR
- AVISO DE DEFERENCION
- AVISO DE TERMINACION DE
- CANCELACION DE HIPOTECA
- CARTA CERTIFICACION INSH

Parametros:

Nombre	Valor	Unidad
COSTO	6.00	0.00 Pesos
TIEMPO		0.00 Dias

The interface also features a toolbar with icons for "Nuevo", "Copiar", "Pegar", "Borrar", "Imprimir", and "Salir", along with navigation arrows and a "Cerrar" button.

Figura 8

El levantamiento del proceso representa un gran reto: información insuficiente y documentación fragmentada.

A continuación se describe el proceso en su totalidad.

I. ASIGNACIÓN DE CRÉDITO.**1. INSCRIBIR SOLICITUD DE CRÉDITO.**

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Solicitar Hoja de Información
RESPONSABLE Derechohabiente

DESCRIPCIÓN Solicita "Hoja de Información Básica" en el INFONAVIT

CATEGORÍA Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA HOJA DE INFORMACION BASICA

DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno

POLÍTICAS

REGLA 1

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SOLO OTORGARA CREDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPOSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL PROPIO INSTITUTO

REGLA 2

... LOS CREDITOS SOLAMENTE PODRAN SER SOLICITADOS, TRAMITADOS Y OBTENIDOS EN FORMA PERSONAL POR LOS PROPIOS TRABAJADORES O A TRAVES DE REPRESENTANTES DEBIDAMENTE ACREDITADOS ANTE EL INSTITUTO PODRAN SER REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES PARA EL PROPOSITO SEÑALADO EN EL PUNTO ANTERIOR

A) LAS ORGANIZACIONES EMPRESARIALES O SINDICALES, LAS QUE DEBERAN ESTAR DEBIDAMENTE ACREDITADAS ANTE LA SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL EN EL CASO DE ORGANISMOS SINDICALES CUYO REGISTRO ANTE ESA SECRETARIA SE ENCUENTRE EN TRAMITE DEBERAN SER AVALADOS POR LA CENTRAL CONFEDERACION FEDERACION O SINDICATO NACIONAL AL QUE PERTENEZCAN

B) CUAL QUIER OTRA PERSONA FISICA O MORAL DEBIDAMENTE ACREDITADA ... LOS TRABAJADORES QUE REALICEN EL TRAMITE MEDIANTE UN REPRESENTANTE, DEBERAN ENTREGAR A ESTE EL FORMATO QUE ES PARTE DE ESTAS REGLAS, DENOMINADO "INFORMACION BASICA PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCION AL PROCESO DE SELECCION PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITO", EN EL CUAL LE OTORGAN SU REPRESENTACION

EN EL CASO DE QUE EL TRABAJADOR HUBIERE FIRMADO DOS O MAS CELULAS DE "INFORMACION BASICA PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCION AL PROCESO DE SELECCION PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITO" SOLO SE TRAMITARA LA PRIMERA CELULA QUE SE HUBIERE PRESENTADO AL INSTITUTO

REGLA 3

UNA VEZ QUE LA ASAMBLEA GENERAL HAYA APROBADO LOS PROGRAMAS DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTO EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO DETERMINARA O LOS PERIODOS DE INSCRIPCION DE SOLICITUDES Y LA PUNTAJACION MINIMA EXIGIBLE EN CADA ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO, LOCALIDAD O REGION, ORDENANDO SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN DOS PERIODICOS DE CIRCULACION NACIONAL

REGLA 4

EL OTORGAMIENTO DE LOS CREDITOS ESTARA SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS APROBADOS POR EL INSTITUTO PARA LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN LOS INCISOS DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CONFORME AL PROGRAMA FINANCIERO CON EL NUMERO DE CREDITOS A OTORGAR POR ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO, LOCALIDAD O REGION

CONTROLES Ninguno

LUGARES INFONAVIT

PARAMETROS

COSTO Ninguno

TIEMPO 1 DIA

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Llenar solicitud

RESPONSABLE Derechohabiente.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

DESCRIPCIÓN. Asentar correctamente los datos en la "Hoja de Información Básica".

CATEGORÍA. Acción.

DOCUMENTOS DE ENTRADA Ninguno

DOCUMENTOS DE SALIDA HOJA DE INFORMACION BASICA

POLÍTICAS

REGLA 7

CUANDO EL NUMERO DE PUNTOS DETERMINADOS POR LOS PROPIOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES O SU REPRESENTANTE DE CONFORMIDAD A LOS FACTORES SEÑALADOS EN LA REGLA CUARTA SEA IGUAL O SUPERIOR A LA PUNTUACION MINIMA EXIGIBLE POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION PODRAN INSCRIBIRSE EN LAS OFICINAS DE CREDITO DEL INSTITUTO. PARA LO CUAL BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, DEBERAN PROPORCIONAR LOS SIGUIENTES DATOS:

A) NOMBRE Y REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

B) NUMERO DE AFILIACION AL IMSS

C) DOMICILIO PARTICULAR

D) EMPLEO ACTUAL

E) EMPLEO ANTERIOR

F) ENTIDAD FEDERATIVA DONDE LABORA

G) NUMERO DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS

TANTO LAS AGROPACIONES SINDICALES COMO LAS PATRONALES PODRAN AYUDAR A LOS TRABAJADORES A CALCULAR LA PUNTUACION QUE LES CORRESPONDA. IDENTIFICANDO AQUELLOS QUE TIENEN DERECHO A INSCRIBIR SU SOLICITUD POR TENER UNA PUNTUACION IGUAL O SUPERIOR A LA MINIMA ESTABLECIDA. ASI COMO ACOMPAÑARLES Y/O EFECTUAR LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD Y LOS TRAMITES RESPECTIVOS ANTE EL INSTITUTO. EN LOS TERMINOS A QUE SE REFIERE LA REGLA SEGUNDA.

CONTROLES Ninguno.

LUGARES INFONAVIT

PARAMETROS

COSTO Ninguno

TIEMPO Ninguno

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Registrar solicitud

RESPONSABLE Oficina de Credito

DESCRIPCIÓN Registra la solicitud en su sistema de cómputo y emite la puntuación obtenida

CATEGORÍA Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA HOJA DE INFORMACION BASICA

DOCUMENTOS DE SALIDA COMPROBANTE CON PUNTUACION OFICIAL

POLÍTICAS

REGLA 3

LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SE ASIGNARAN CONFORME A UN SISTEMA DE PUNTUACION QUE TOMA EN CUENTA LOS FACTORES SEÑALADOS EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY DEL CITADO INSTITUTO Y QUE TIENE POR OBJETO SELECCIONAR A LOS TRABAJADORES QUE SERAN SUSCEPTIBLES DE SER ACREDITADOS, ENTRE AQUELLOS CON MAYOR NECESIDAD DE VIVIENDA.

REGLA 7

LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCION DE LOS DERECHOHABIENTES QUE SE RECIBAN SE REGISTRARAN EN EL SISTEMA DE COMPUTO ENTREGANDO AL SOLICITANTE O A SU REPRESENTANTE, UN COMPROBANTE OFICIAL QUE CONTENDRA LOS DATOS DE SU INSCRIPCION

REGLA 27

LOS FACTORES QUE SE TOMARAN EN CUENTA PARA CALCULAR LA PUNTUACION DE CADA TRABAJADOR SON LOS SIGUIENTES

A) SALARIO Y EDAD DEL TRABAJADOR. PUNTUACION QUE SE OBTIENE CONFORME A LA TABLA EDAD/SALARIO

B) SALDO DE SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO. UN PUNTO POR CADA SALARIO MINIMO MENSUAL.

C) EN CASO DE QUE EXISTA AHORRO VOLUNTARIO, POR CADA SALARIO MINIMO MENSUAL DOS PUNTOS

C) NUMERO DE COTIZACIONES AL INFONAVIT EFECTUADAS POR EL PATRON EN FAVOR DEL TRABAJADOR POR CADA BIMESTRE DE APORTACIONES UN PUNTO

D) NUMERO DE DEPENDIENTES ECONOMICOS DEL TRABAJADOR CINCO PUNTOS POR CADA DEPENDIENTE ECONOMICO UN MAXIMO DE DOS

REGLA 28

PARA OBTENER LA PUNTUACION RELATIVA A CADA TRABAJADOR SE LOCALIZARA EL VALOR QUE LE CORRESPONDE CONFORME A LA TABLA 'EDAD-SALARIO' ANEXA Y SE LE ADICIONARAN LOS PUNTOS QUE OBTENGA POR LOS CONCEPTOS MENCIONADOS EN LOS INCISOS B, C, D Y E DE LA REGLA ANTERIOR

CONTROLES OTORGAMIENTO DE CREDITO

SI EL DERECHOAHIENTE NO OBTIENE LA PUNTUACION MINIMA EXIGIBLE, PODRA INSCRIBIRSE EN PERIODOS POSTERIORES HASTA QUE HAYA REUNIDO LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL INSTITUTO

LUGARES INFONAVIT

PARAMETROS

COSTO Ninguno

TIEMPO Ninguno

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Fin

2. OTORGAR CRÉDITO.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Realizar proceso de seleccion.

RESPONSABLE Oficina de Crédito

DESCRIPCIÓN Realiza el proceso de selección, publica las listas de los derechoahabientes seleccionados y las fechas de comprobacion de datos

CATEGORIA Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA Ninguno

DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno

POLÍTICAS.

REGLA 4

LOS FACTORES QUE SE CONSIDERAN PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS POR PARTE DEL INFONAVIT SON LOS SIGUIENTES:

A) LA CAPACIDAD DE PAGO, ES DECIR EL SALARIO DIARIO INTEGRADO DEL TRABAJADOR EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 143 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO

B) LA EDAD DEL TRABAJADOR

C) SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO DEL TRABAJADOR

D) EL NUMERO DE APORTACIONES AL INFONAVIT EFECTUADAS POR EL PATRON A FAVOR DEL TRABAJADOR

E) EL NUMERO DE DEPENDIENTES DEL TRABAJADOR

F) EL AHORRO VOLUNTARIO QUE EL TRABAJADOR HAYA ACUMULADO CON LA MODALIDAD DE APORTACION ADICIONAL EN CUALQUIER INSTITUCION FINANCIERA NACIONAL, PREVIO REGISTRO EN PROGRAMAS AUTORIZADOS POR EL INFONAVIT PARA ESTE PROPOSITO

REGLA 7

PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CREDITOS DISPONIBLES POR ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO LOCALIDAD O REGION, EL INSTITUTO SELECCIONARA, DE ENTRE LAS SOLICITUDES INSCRITAS EN EL PERIODO DE QUE SE TRATE, AQUELLAS CON MAYOR NUMERO DE APORTACIONES BIMESTRALES

EN EL EVENTO DE QUE EXISTAN DERECHOAHIENTES QUE EN EL PROCESO DE SELECCION TENGAN EL MISMO NUMERO DE BIMESTRES DE APORTACION, Y YA NO SE CUENTE CON IGUAL NUMERO DE CREDITOS DISPONIBLES PARA ATENDERLOS, SE APLICARAN COMO CRITERIOS DE DESEMPATE, PRIMERO LA PUNTUACION OBTENIDA POR CADA SOLICITANTE, CLASIFICANDO ESTA EN ORDEN DESCENDENTE, Y COMO SEGUNDO CRITERIO SE UTILIZARA EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA, ORDENADO EN FORMA DECRECIENTE.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

UNA VEZ DETERMINADOS LOS TRABAJADORES QUE EN CADA PROCESO DE SELECCIÓN SEAN CONSIDERADOS COMO ACREDITABLES, SUS NOMBRES, NÚMERO DE BIMESTRES DE APORTACIÓN, MONTO DEL CRÉDITO QUE PERMITAN SU LOCALIZACIÓN SERÁN PUBLICADOS EN UN DIARIO DE LA LOCALIDAD INDICÁNDOSE TAMBIÉN EL PERÍODO EN EL QUE DEBERÁN ACUDIR AL INFONAVIT.

LOS TRABAJADORES QUE NO HAYAN SIDO SELECCIONADOS Y CUYOS NOMBRES NO APAREZCAN EN LA PUBLICACIÓN, PODRÁN, EN SU CASO, INSCRIBIRSE EN PERÍODOS POSTERIORES.

REGLA 8

SI EL TRABAJADOR ES SELECCIONADO PARA OBTENER UN CRÉDITO DEL INSTITUTO EN SUS TÉRMINOS DE LA REGLA SEPTIMA Y DESEA MEJORAR EL MONTO DE CRÉDITO, SU CONYUGE PODRÁ OBTENER UN CRÉDITO HASTA POR EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO DEL MONTO MÁXIMO DE SU CRÉDITO, QUE PUDIERA CORRESPONDERLE A ESTE ÚLTIMO SIEMPRE Y CUANDO SEA DERECHAHABIENTE DEL INSTITUTO HAYA TRABAJADO ININTERRUMPIDAMENTE CUANDO MENOS LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EN QUE SE SOLICITE EL CRÉDITO CONYUGAL Y AMBOS CRÉDITOS SE APLIQUEN A UNA MISMA VIVIENDA.

EN EL SUPUESTO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL CONYUGE DEBERÁ PRESENTAR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE MATRIMONIO.

CONTROLES Ninguno
LUGARES INFONAVIT
PARÁMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 30 DÍAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Fin

3. ASIGNAR CRÉDITO.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Comprobar datos

RESPONSABLE Derechahabiente

DESCRIPCIÓN Comprueba los datos proporcionados en la "Hoja de Información Básica".

CATEGORÍA Acción.

DOCUMENTOS DE ENTRADA IDENTIFICACIÓN OFICIAL VIGENTE CON FOTOGRAFÍA

COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO

DOCUMENTO OFICIAL DEL NÚMERO DE AFILIACIÓN AL IMSS

COMPROBANTE DE DOMICILIO

ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO

COMPROBANTE DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS

DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno

ARCHIVOS Ninguno

POLÍTICAS

REGLA 7

DEBERÁ ACUDIR AL INFONAVIT CON OBJETO DE COMPROBAR LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA SOLICITUD DE CRÉDITO PRESENTANDO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

A) IDENTIFICACIÓN OFICIAL VIGENTE CON FOTOGRAFÍA

C) COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO

D) DOCUMENTO OFICIAL DEL NÚMERO DE AFILIACIÓN AL IMSS

E) COMPROBANTE DE DOMICILIO

F) ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO

G) COMPROBANTE DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS

REVISADA LA DOCUMENTACIÓN Y SIEMPRE QUE CORRESPONDA A LO MANIFESTADO EN LA SOLICITUD DE CRÉDITO, EL INSTITUTO LE REMITIRÁ AL TRABAJADOR POR CORREO CERTIFICADO LA "CARTA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITO" EN LA QUE SE HAGA CONSTAR EL DERECHO A RECIBIR EN EL BIMESTRE DETERMINADO UN CRÉDITO POR PARTE DEL INSTITUTO. ESTA CARTA TENDRÁ EL CARÁCTER DE ASIGNACIÓN FORMAL DEL CRÉDITO Y ESTARÁ RESPALDADA POR LOS RECURSOS FINANCIEROS SUFICIENTES PARA EJERCER EL MISMO.

CONTROLES Ninguno.
LUGARES. INFONAVIT.
PARÁMETROS.

COSTO Ninguno
TIEMPO 15 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Entregar documentación.

RESPONSABLE Oficina de Crédito.

DESCRIPCIÓN Entrega al derechohabiente documentación en una plática de información celebrada en el auditorio de la delegación del Instituto

CATEGORÍA Acción.

DOCUMENTOS DE ENTRADA Ninguno

DOCUMENTOS DE SALIDA CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO

FORMA DE RECIBO DE DOCUMENTOS

FORMA DE GENERALES DE COMPRADOR Y VENDEDOR

FORMA DE CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS

FORMA DE CARTA OPCION

FORMA DE POLIZA DE GARANTIA

FORMA DE CARTA DE DESIGNACION DE BENEFICIARIOS

POLITICAS

REGLA 9

LA CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO EN LA QUE SE HAGA CONSTAR AL TRABAJADOR EL DERECHO A RECIBIR UN CREDITO POR PARTE DEL INFONAVIT DEBERA CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACION

A) EL MONTO DEL CREDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR EXPRESADO EN VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL

B) EL PLAZO DE 60 DIAS NATURALES PARA QUE EL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE INTEGRE EL EXPEDIENTE TECNICO DE LA VIVIENDA OBJETO DEL CREDITO, ASI COMO EL BIMESTRE EN QUE SE DEBERA EJERCER DICHO CREDITO

C) LA INDICACION DE QUE EL CREDITO DEBERA SER APLICADO EN LA ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA O USADA DE LA PREFERENCIA DEL TRABAJADOR, MISMA QUE PODRA FORMAR PARTE DE UNO DE CONSULTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO O PARA LA CONSTRUCCION, REPARACION, AMPLIACION O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES Y PARA EL PAGO DE PASIVOS CONTRAIDOS POR EL PROPIO TRABAJADOR CON TERCEROS POR CUALESQUIERA DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES Y.

D) LA INSTRUCCION DE QUE UNA VEZ INTEGRADA LA DOCUMENTACION POR PARTE DEL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE DEBERA ENTREGARLA EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO PARA QUE SE LE INDIQUE LA FECHA EN QUE SE LLEVARA A CABO LA FORMALIZACION DEL CREDITO MEDIANTE EL CONTRATO RESPECTIVO

REGLA 10

LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO SE SUJETARAN A LOS MONTOS MAXIMOS SEÑALADOS EN LA TABLA ANTERA. EL MONTO DEL CREDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR SERA DETERMINADO TOMANDO COMO BASE EL SALARIO DIARIO INTEGRADO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 143 DE LA LFT QUE SE HAYA CONSIDERADO PARA CALCULAR LA APORTACION A LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DEL SAR EN LOS ULTIMOS TRES BIMESTRES REGISTRADOS EN EL INSTITUTO EN CASO DE QUE EL SALARIO DEL TRABAJADOR AL MOMENTO DEL EJERCICIO DEL CREDITO SEA MENOR EL MONTO DEL CREDITO SE CALCULARA TOMANDO COMO BASE ESTE ULTIMO PARA EFECTOS DEL PARRAFO ANTERIOR, SE ENTENDERA POR SALARIO MINIMO MENSUAL EL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 30.4 EL SALARIO MINIMO DIARIO GENERAL QUE RIJA EN EL DISTRITO FEDERAL. DICHS MONTOS MAXIMOS SE ACTUALIZARAN CON LA ESTIMACION DEL INCREMENTO ANUAL FUTURO EN EL SALARIO MINIMO DEL DISTRITO FEDERAL QUE AUTORICE UTILIZAR EL M. CONSEJO DE ADMINISTRACION

CONTROLES. Ninguno

LUGARES. INFONAVIT.

PARÁMETROS.

COSTO Ninguno
TIEMPO 1 DIA

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Seleccionar Línea de crédito
RESPONSABLE. Derechohabiente
DESCRIPCIÓN. Selecciona Línea II, Compra a Terceros en el Mercado Abierto.
CATEGORÍA. Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno
DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno
POLÍTICAS.

REGLA 2

LOS CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO A LOS TRABAJADORES SE APLICARÁN A:
 A) LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS, NUEVAS O USADAS

B) LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS, NUEVAS O USADAS

C) EL PAGO DE LOS PASIVOS CONTRAÍDOS POR LOS TRABAJADORES CON TERCEROS, POR CUALQUIERA DE LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN LOS INCISOS A Y B QUE ANTECEDEN

CONTROLES. Ninguno
LUGARES. INFONAVIT
PARÁMETROS.

COSTO. Ninguno

TIEMPO. Ninguno

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Fin

II. SELECCIÓN DE LA VIVIENDA.**1. BUSCAR VIVIENDA.**

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Seleccionar vivienda
RESPONSABLE. Derechohabiente
DESCRIPCIÓN. Selecciona una vivienda que mas se adecue a sus necesidades y preferentemente cerca de su unidad de trabajo
CATEGORÍA. Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno
DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno
POLÍTICAS.

REGLA 14

EL PRECIO MÁXIMO DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN SER OBJETO DE LOS CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO SERÁ DE 300 VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL

REGLA 19

LA VIVIENDA QUE SE PRETANDA ADQUIRIR CONSTRUIR, REPARAR, AMPLIAR, MEJORAR O POR LA QUE SE PRETENDA CUBRIR PASIVOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIERA DE ESTOS CONCEPTOS DEBERÁ SER COMODA E HIGIENICA ATENTO A LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO "A" DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CONTAR COMO MÍNIMO CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DRENAJE, O EN SU DEFECTO FOSA SÉPTICA. LA VIVIENDA DEBERÁ TENER UNA VIDA ÚTIL PROBABLE DE 30 AÑOS, A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y SER GARANTÍA DEL MISMO

REGLA 20

LA VIVIENDA DE QUE SE TRATE DEBERÁ TENER USO HABITACIONAL NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SER OBJETO DE CRÉDITO AQUELLOS INMUEBLES QUE SE DESTINEN A ACCESORIAS O LOCALES COMERCIALES Y, EN GENERAL, INMUEBLES DE PRODUCTOS

CONTROLES. SELECCIÓN DE VIVIENDA

1. EL DERECHOHABIENTE INICIARÁ LA BÚSQUEDA DEL INMUEBLE QUE MÁS SE ADAPTE A SUS NECESIDADES, NO DEBIENDO EXCEDER DEL MONTO DE 300 VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL, EN UN PLAZO NO MAYOR DE 90 DÍAS A PARTIR DE HABER RECIBIDO LA "CARTA DE ASIGNACIÓN"

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

2. SE ANALIZAN LAS OPCIONES DE COMPRA DE VIVIENDA EN BASE A LOS SIGUIENTES FACTORES

A) SERVICIOS LA ZONA EN DONDE SE UBICA LA VIVIENDA DEBERA CONTAR CON RED DE AGUA POTABLE RED DE DRENAJE SANITARIO (SALVO CONDICIONES ESPECIALES AUTORIZADAS POR REGLAMENTOS LOCALES) RED DE ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO ESCUELAS MERCADOS Y RUTAS DE TRANSPORTE

B) ESPECIFICACIONES DE LA VIVIENDA POR LO MENOS DOS RECAMARAS ESTANCIA, COCINA Y BAÑO DENTRO DE LA VIVIENDA TECHOS Y LOSA DE ENTREPISO DE CONCRETO O SIMILAR AGUA POTABLE ENERGIA ELECTRICA DRENAJE O EN SU CASO FOSA SEPTICA DEBERA TENER UNA VIDA UTIL PROBABLE DE 30 AÑOS. A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO Y SER GARANTIA DEL MISMO

C) LA VIVIENDA QUE SE DESEA ADQUIRIR

NO DEBE DE TENER

- AREA CONSTRUIDA MENOR DE 45 m²
- ALTURA ENTRE PISOS MENOR DE 2.30 m
- ACCESORIAS LOCALES CONSERVALES O BODEGAS
- NO DEBE ESTAR CONSTRUIDA CON LOS SIGUIENTES MATERIALES
- MUROS DE TABLARCOA O ADOBE (SOLO SE PERMITEN COMO DIVISORIOS Y NO DE CARGA)

-TECHOS O CUBIERTAS DE LAMINA O TEJA

-MATERIALES PRODUCTO DE ALTA TECNOLOGIA AUN NO APROBADOS POR EL INSTITUTO

NO DEBE TENER LOS SIGUIENTES PROBLEMAS

- MUROS AFECTADOS POR SALITRE A UNA ALTURA MAYOR DE 1.00 m
- HUNDIMIENTOS EXCESIVOS (MAYORES DE 10 cm)
- PISOS DE PLANTA BAJA POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA
- LOSAS DE ENTREPISO COLGADAS
- DESPLONES APRECIABLES A SIMPLE VISTA

LUGARES VIVIENDA

PARAMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 40 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Condiciones de compra-venta

RESPONSABLE Derechohabiente

DESCRIPCION Establece con el vendedor las condiciones de compra-venta.

CATEGORIA Acceso

DOCUMENTOS DE ENTRADA Ninguno

DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno

POLITICAS

REGLA 22

SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA ES MAYOR AL MONTO NETO DEL CREDITO A OTORGAR CONSIDERANDO ESTE ULTIMO COMO EL MONTO DEL CREDITO UNA VEZ DEDUCIDOS LOS GASTOS DE LA HIPOTECA A FAVOR DEL INSTITUTO LAS DIFERENCIAS QUE RESULTEN DEBERAN SER CUBIERTAS POR EL TRABAJADOR EN LOS TERMINOS EN QUE ESTE CONVENGA CON EL VENDEDOR

EN TODOS LOS CASOS AL FORMALIZARSE LOS CREDITOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DEBERA CONSTITUIRSE LA HIPOTECA A FAVOR DEL INSTITUTO EN EL SUPUESTO DE QUE EL TRABAJADOR ACREDITADO POR EL INFONAVIT RECIBA CREDITO ADICIONAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO LA HIPOTECA REFERIDA EN EL PARRAFO ANTERIOR PODRA ACEPTARSE EN SEGUNDO LUGAR, SIEMPRE QUE SEA SUFICIENTE PARA GARANTIZAR EL CREDITO OTORGADO

SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA RESULTA MENOR AL MONTO NETO DEL CREDITO A OTORGAR EL MONTO DEL CREDITO SE AJUSTARA AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA

CONTROLES CONDICIONES DE VENTA

UNA VEZ SELECCIONADA LA VIVIENDA, EL DERECHOHABIENTE ACUERDA CON EL VENDEDOR LAS SIGUIENTES CONDICIONES

- A) PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA, QUE SE AJUSTE AL MONTO DE SU CREDITO
- B) LA FORMA DE PAGO MEDIANTE UN FINANCIAMIENTO DE INTERES SOCIAL AUTORIZADO POR EL INFONAVIT

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- C) EL PLAZO DE PAGO. EL CUAL NO EXCEDERA DE 60 DIAS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA CARTA OPCION
 D) CONDICIONES DE LA ENTREGA
 - ACCESORIOS
 - TELEFONO, etc
LUGARES VIVIENDA
PARÁMETROS
 COSTO Ninguno
 TIEMPO 1 DIA

- 3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD** Solicitar documentación.
RESPONSABLE Derechohabiente
DESCRIPCIÓN Solicita al vendedor documentación personal y de la vivienda.
CATEGORÍA Acción

- DOCUMENTOS DE ENTRADA** COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO O DEL ACTA DE MATRIMONIO EN CASO DE SOCIEDAD CONYUGAL IDENTIFICACION(ES) OFICIA(L)ES)
 ESCRITURA PUBLICA
 CANCELACION DE LA HIPOTECA RESPECTIVA O EN SU CASO INFORME DE LA INSTITUCION CORRESPONDIENTE DONDE SE HAGA CONSTAR LA LIQUIDACION TOTAL DE ALGUN GRAVAMEN PUBLICO O PRIVADO
 BOLETA DE IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO
 BOLETA DEL CONSUMO DE AGUA ACTUALIZADO
 PLANOS ARQUITECTONICOS CON ESPECIFICACIONES
 LICENCIA DE CONSTRUCCION
 AVISO DE TERMINACION DE OBRA
DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno
ARCHIVOS Ninguno
POLÍTICAS

- RELA 21:
 EL TRABAJADOR CON CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO QUE DECIDA ADQUIRIR UNA VIVIENDA DEBERA PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION
 A) LA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y LA PERSONALIDAD DEL VENDEDOR
CONTROLES DOCUMENTACION VENDEDOR
 EL DERECHAHABIENTE SOLICITA AL VENDEDOR DEL INMUEBLE SELECCIONADO LE PROPORCIONE LAS SIGUIENTES COPIAS SIMPLES
 A) COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO O DEL ACTA DE MATRIMONIO. EN CASO DE SOCIEDAD CONYUGAL
 B) IDENTIFICACION(ES) OFICIA(L)ES; A EFECTO DE CERTIFICAR LA PROPIEDAD Y LA PERSONALIDAD DEL VENDEDOR
 C) ESCRITURA PUBLICA
 D) CANCELACION DE LA HIPOTECA RESPECTIVA O EN SU CASO, INFORME DE LA INSTITUCION CORRESPONDIENTE DONDE SE HAGA CONSTAR LA LIQUIDACION TOTAL DE ALGUN GRAVAMEN PUBLICO (FINIQUITO) O PRIVADO
 E) BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO
 F) BOLETA DEL CONSUMO DE AGUA ACTUALIZADO
 G) PLANOS ARQUITECTONICOS CON ESPECIFICACIONES
 H) LICENCIA DE CONSTRUCCION
 I) AVISO DE TERMINACION DE OBRA

- LUGARES VIVIENDA**
PARÁMETROS
 COSTO Ninguno
 TIEMPO 1 DIA

- 4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD** Fin

2. INTEGRAR EXPEDIENTE DE LA VIVIENDA.**1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD** Tramitar documentación**RESPONSABLE** Derechohabiente**DESCRIPCIÓN** Tramita el "Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes"**CATEGORÍA** Acción**DOCUMENTOS DE ENTRADA** ESCRITURA PÚBLICA**SOLICITUD DE CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES****DOCUMENTOS DE SALIDA** CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE**GRAVÁMENES****POLÍTICAS****REGLA 21**

D) LA QUE CERTIFIQUE QUE LA VIVIENDA SE ENCUENTRE LIBRE DE GRAVÁMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO

CONTROLES CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES

CON COPIAS DE LA ESCRITURA, EN LA CUAL CONTENGAN LOS DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y FORMA PREVIAMENTE LLENADA EL DERECHOHABIENTE LIBERTAD AL C REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD LE EXPIDA EL "CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES" A EFECTO DE CONFIRMAR LA LEGAL PROPIEDAD DEL VENDEDOR, ASIMISMO VERIFICARÁ LA EXISTENCIA DE ALGUN GRAVÁMEN PÚBLICO O PRIVADO, LA INSCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O UNA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA DONDE EL INMUEBLE GARANTICE EL PAGO DE ALGUN CREDITO

LUGARES REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**PARÁMETROS**

COSTO \$307.00

TIEMPO 3 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Tramitar documentación**RESPONSABLE** Derechohabiente**DESCRIPCIÓN** Solicita "Carta de Instrucción"**CATEGORÍA** Acción**DOCUMENTOS DE ENTRADA** ESCRITURA PÚBLICA**CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES****DOCUMENTOS DE SALIDA** CARTA DE INSTRUCCIÓN**POLÍTICAS****REGLA 21**

EN CASO DE QUE AL MOMENTO DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA VIVIENDA SE ENCUENTRE CON ALGUN GRAVÁMEN O LIMITACIÓN, ÉSTA DEBE QUEDAR LIBERADA TOTALMENTE A LA FORMALIZACIÓN DEL CREDITO RESPECTIVO

CONTROLES CARTA DE INSTRUCCIÓN

TENDRÁ EL DERECHOHABIENTE LA OBLIGACIÓN DE FACILITAR AL INSTITUTO TODOS LOS ELEMENTOS PARA QUE EN EL ACTO DE LA FORMALIZACIÓN DEL CREDITO QUE LE HA SIDO ASIGNADO SEA CANCELADA TOTALMENTE LA EXISTENCIA DE ESE GRAVÁMEN DICHO TRÁMITE DEBERÁ SER SOLICITADO ANTE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO, O EN SU CASO ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, LAS CUALES EXPEDIRÁN EL OFICIO DE LIQUIDACIÓN O "FINQUITO" DEL ADEUDO CONTRAÍDO Y ASIMISMO LA INSTRUCCIÓN DE CANCELAR UN GRAVÁMEN PRIVADO, DICHA CANCELACIÓN SERÁ ORDENADA A TRAVÉS DE UNA "CARTA DE INSTRUCCIÓN" DIRIGIDA AL INFONAVIT.

LUGARES INSTITUCIÓN BANCARIA**PARÁMETROS**

COSTO Ninguno

TIEMPO 3 DIAS

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Firmar documentación**RESPONSABLE** Derechohabiente**DESCRIPCIÓN** Firma con el vendedor los documentos exigidos por el INFONAVIT.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

CATEGORÍA. Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA. FORMA DE CARTA OPCION

FORMA DE POLIZA DE GARANTIA

DOCUMENTOS DE SALIDA. CARTA OPCION

POLIZA DE GARANTIA

POLITICAS

REGLA 21

B) EL COMPROMISO POR ESCRITO DEL VENDEDOR DE SOSTENER SU OFERTA DE VENTA DURANTE UN PLAZO DETERMINADO

CONTROLES. CARTA OPCION Y POLIZA DE GARANTIA

YA QUE EL DERECHOHABIENTE HA VERIFICADO LA LEGAL PROPIEDAD EL DUEÑO SE COMPROMETE A TRAVES DE LA FIRMA DE LA "CARTA OPCION" A TRANSMITIRLE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERA DE 60 DIAS, ADEMAS DE FIRMAR UNA "POLIZA DE GARANTIA" A EFECTO DE QUE ESTE RESPONDA CONTRA FALLAS TECNICAS Y VICIOS OCULTOS DEL INMUEBLE

LUGARES. VIVIENDA

PARÁMETROS

COSTO. Ninguno

TIEMPO. 1 DIA

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Tramitar documentación

RESPONSABLE. Derechohabiente

DESCRIPCIÓN. Tramita la "Clave y Valor Catastral"

CATEGORIA. Acción.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y

VALOR CATASTRAL

ESCRITURA PUBLICA

ULTIMA BOLETA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

DOCUMENTOS DE SALIDA. CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR

CATASTRAL

POLITICAS. Ninguno

CONTROLES. Ninguno

LUGARES. OFICINA DE CATASTRO

PARÁMETROS

COSTO. \$21.00

TIEMPO. 5 DIAS

5. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Tramitar documentación.

RESPONSABLE. Derechohabiente.

DESCRIPCIÓN. Tramita "Alineamiento y Número Oficial", "Carta de Certificación de no Adeudo de Aportación de Mejoras", "Carta de Certificación de no Adeudo del Impuesto Predial", "Carta de Certificación de no Adeudo del Consumo de Agua".

CATEGORIA. Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA. SOLICITUD DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL. SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS

SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

ESCRITURA PUBLICA CON ANEXOS TECNICOS

BOLETAS DE LOS ULTIMOS CINCO AÑOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y CONSUMO DE AGUA

DOCUMENTOS DE SALIDA. ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

POLÍTICAS

REGLA 21

... ASI COMO LA QUE ACREDITE QUE RESPECTO DE LA MISMA NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA

CONTROLES PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y CONSUMO DE AGUA

EL EN CASO DE QUE EXISTA UN ADEUDO POR LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EL DERECHOHABIENTE NOTIFICARA AL VENDEDOR LIQUIDE LOS ADEUDOS A LA MAYOR BREVEDAD POSIBLE

LUGARES: PALACIO MUNICIPAL y OPERAGUA

PARÁMETROS

COSTOS ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL \$271 02

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS \$35 70

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL \$35 70

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA Ninguno

TIEMPO ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL 4 DIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS 2 DIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL 2 DIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA 5 DIAS

TOTAL

COSTOS \$293 32

TIEMPO 5 DIAS

6. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Tramitar documentación

RESPONSABLE Derechohabiente

DESCRIPCION Tramita "Avaluo Bancario"

CATEGORIA Accion

DOCUMENTOS DE ENTRADA escritura PUBLICA

PLANOS ARQUITECTONICOS CON ANEXOS TECNICOS

BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO

BOLETA DEL CONSUMO DE AGUA ACTUALIZADO

CROQUIS DE LOCALIZACION

DOCUMENTOS DE SALIDA AVALUO BANCARIO

POLÍTICAS.

REGLA 21

... C) AVALUO VIGENTE EXPEDIDA POR INSTITUCION BANCARIA PARA CONSTATAR LAS CARACTERÍSTICAS BANCARIAS Y EL VALOR DE LA VIVIENDA

CONTROLES AVALUO

EL PRECIO DEL AVALUO DIFIERE EN BASE A LA COTIZACION EN TABLA DE CADA PERITO,

POR EJEMPLO SI EL VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA ES DE \$130 000 00. A \$3 9 EL

MILLAR MAS \$50 00 BASE Y MAS I V A EL PRECIO ES DE \$580 75

LUGARES INSTITUCION BANCARIA

PARÁMETROS

COSTOS \$580 75

TIEMPO 3 DIAS

7. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Solicitar documentación

RESPONSABLE Derechohabiente

DESCRIPCION Solicita a la empresa su "Modificacion del Salario", "Saldo de la Subcuenta de Vivienda SAR", "Registro Federal de Causantes" actualizado y firma con sello en la "Carta de Certificacion de Ingresos".

CATEGORIA Accion

DOCUMENTOS DE ENTRADA FORMA DE CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS

SOLICITUD DE MODIFICACION DEL SALARIO

SOLICITUD DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SAR.

SOLICITUD DEL REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

DOCUMENTOS DE SALIDA CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS

MODIFICACION DEL SALARIO

SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SAR

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

POLÍTICAS

REGLA 16

CUANDO UN TRABAJADOR RECIBA UN CREDITO DEL INSTITUTO, EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO SE ABIGARRA COMO PAGO DE ALGUNO DE LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO.

CONTROLES Ninguno

LUGARES EMPRESA

PARAMETROS

COSTOS Ninguno

TIEMPO 3 DIAS

8. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Designar beneficiarios

RESPONSABLE Derechohabiente

DESCRIPCIÓN Designa expresamente en la "Carta de Beneficiarios" a quienes cederá su vivienda, en caso de muerte

CATEGORIA Accion

DOCUMENTOS DE ENTRADA FORMA DE CARTA DE BENEFICIARIOS

DOCUMENTOS DE SALIDA CARTA DE BENEFICIARIOS

POLÍTICAS

REGLA 25

LOS CREDITOS QUE EL INSTITUTO OTORQUE A LOS TRABAJADORES ESTARAN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE O MUERTE ASI COMO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE DEL 50% O MAS O DE INVALIDEZ DEFINITIVA EN LOS TERMINOS PREVISTOS POR LA LEY DEL SEGURO SOCIAL DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 51 DE LA LEY DEL INSTITUTO QUE LIBERE AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DEL ADEUDO, GRAVAMENOS O LIMITACIONES DE DOMINIO DERIVADOS DE LOS MISMOS.

EL COSTO DEL SEGURO QUEDARA A CARGO DEL INSTITUTO

CONTROLES Ninguno

LUGARES VIVIENDA

PARAMETROS

COSTOS Ninguno

TIEMPO 1 DIA

9. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Integrar expediente.

RESPONSABLE Derechohabiente

DESCRIPCIÓN Integra en un folder tamaño oficio la documentación observando el orden consecutivo del "Formato de Recibo de Documentos" e ingresa el expediente a la Oficina de Crédito del INFONAVIT donde comprobaran el ejercicio de su crédito.

CATEGORIA Accion

DOCUMENTOS DE ENTRADA FORMA DE RECIBO DE DOCUMENTOS

ACTA DE NACIMIENTO DEL TRABAJADOR ORIGINAL Y COPIA

ACTA DE MATRIMONIO, COMPRADOR Y VENDEDOR, ORIGINAL Y DOS COPIAS, EN SU CASO

ACTA DE NACIMIENTO DEL CONYUGE, ORIGINAL Y DOS COPIAS

ACTA(S) DE NACIMIENTO DE (LOS) DEPENDIENTE(S) ECONOMICO(S)

IDENTIFICACIONES OFICIALES CON FOTOGRAFIA, COMPRADOR Y VENDEDOR

ULTIMA MODIFICACION DEL SALARIO (IMSS)

CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS

CARTA DE DESIGNACION DE BENEFICIARIOS

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

COPIA DE LA CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO

CARTA OPCION

DOS JUEGOS DE PLANOS DETALLADOS DE LA CONSTRUCCION

AVALUO BANCARIO ORIGINAL Y TRES COPIAS CERTIFICADAS

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COPIA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD O ESCRITURA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL VENDEDOR TANTO DEL TERRENO COMO LA CONSTRUCCION.

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ACTUALIZADO

BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE, ORIGINAL Y TRES COPIAS

BOLETA DEL CONSUMO DE AGUA AL CORRIENTE, ORIGINAL Y TRES COPIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN ORIGINAL Y DOS COPIAS

CARTA DE INSTRUCCION

LICENCIA DE CONSTRUCCION

AVISO DE TERMINACION DE OBRA

POLIZA DE GARANTIA

SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SAR

DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno

POLITICAS

REGLA 9

EL PLAZO DE 60 DIAS NATURALES PARA QUE EL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE INTEGRO EL EXPEDIENTE TECNICO DE LA VIVIENDA OBJETO DEL CREDITO ASI COMO EL BIMESTRE EN QUE SE DEBERA EJERCER DICHO CREDITO

LA INSTRUCCION DE QUE UNA VEZ INTEGRADA LA DOCUMENTACION POR PARTE DEL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE, DEBERA ENTREGARLA EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO, PARA QUE SE LE INDIQUE LA FECHA EN QUE SE LLEVARA A CABO LA FORMALIZACION DEL CREDITO MEDIANTE EL CONTRATO RESPECTIVO

CONTROLES Ninguno

LUGARES INFONAVIT

PARÁMETROS

COSTOS Ninguno

TIEMPO 1 DIA

10. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Fin

III. FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO.

1. DICTAMINAR JURÍDICAMENTE EL EXPEDIENTE.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Dictaminar expediente

RESPONSABLE Oficina de Servicios Jurídicos

DESCRIPCION La Oficina de Credito con toda la documentacion integra un expediente, el cual trasladada a Juridico a efecto de verificar ante instancias oficiales la legalidad de todos y cada uno de los documentos, emitiendo un "Dictamen Juridico".

CATEGORIA Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA EXPEDIENTE

DOCUMENTOS DE SALIDA EXPEDIENTE

DICTAMEN JURIDICO

POLITICAS Ninguno

CONTROLES DICTAMEN JURIDICO

EN CASO DE QUE EXISTAN IRREGULARIDADES EN EL EXPEDIENTE, LA OFICINA DE SERVICIOS JURIDICOS NOTIFICA A LA OFICINA DE CREDITO CITE AL DERECHOHABIENTE A COMPROBAR LA LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS OFRECIDOS EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERA DE LOS VEINTE DIAS

LUGARES INFONAVIT

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PARÁMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 15 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Fin.

2. DICTAMINAR TÉCNICAMENTE LA VIVIENDA.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Dictaminar expediente.
RESPONSABLE: Oficina de Proyectos y Construcción
DESCRIPCIÓN: La Oficina de Crédito con el "Dictamen Jurídico" traslada el expediente a la Oficina de Proyectos y Construcción para realizar una inspección técnica de la vivienda, emitiendo un "Dictamen Técnico de Calidad"

CATEGORÍA: Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA: EXPEDIENTE
DOCUMENTOS DE SALIDA: EXPEDIENTE
DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD
POLÍTICAS: Ninguno
CONTROLES: DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD

EN CASO DE QUE EXISTAN IRREGULARIDADES EN EL EXPEDIENTE LA OFICINA DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIÓN NOTIFICA A LA OFICINA DE CRÉDITO CITE AL DERECHOHABIENTE A PRESENTAR LA DOCUMENTACION DE OTRA VIVIENDA EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERA DE LOS VEINTE DIAS

LUGARES: INFONAVIT

PARÁMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 15 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Fin.

3. FORMALIZAR LA COMPRA-VENTA.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Solicitar emisión de fondos.
RESPONSABLE: Oficina de Crédito
DESCRIPCIÓN: Solicita la emisión de fondos a las oficinas centrales y notifica al Derechohaciente la fecha y hora para que se presente en la Oficina de Servicios Jurídicos.

CATEGORÍA: Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA: CHEQUE EN FAVOR DEL COMPRADOR
CHEQUE EN FAVOR DEL VENDEDOR
DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno
POLÍTICAS: Ninguno
CONTROLES: Ninguno
LUGARES: INFONAVIT
PARÁMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 15 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Entregar documentación.
RESPONSABLE: Derechohaciente
DESCRIPCIÓN: Recoge el "Aviso de Retención" y notificación de la fecha y hora en la cual se presentaran Comprador y Vendedor a la firma de escrituras.
CATEGORÍA: Acción

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.
DOCUMENTOS DE SALIDA. AVISO DE RETENCION
POLÍTICAS.

REGLA 13

... ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EN EL ACTO DE FORMALIZACION DEL CREDITO EL TRABAJADOR PRESENTE EL AVISO DE RETENCION DE DESCUENTOS DEBIDAMENTE SELLADO Y FIRMADO POR LA EMPRESA EN QUE LABORA

CONTROLES Ninguno
LUGARES. INFONAVIT
PARAMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 1 DIA

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Solicitar documentación
RESPONSABLE. Derechohabiente
DESCRIPCION. Solicita a su empresa le sellen y firmen el "Aviso de Retencion"
CATEGORIA. Accion
DOCUMENTOS DE ENTRADA. AVISO DE RETENCION
DOCUMENTOS DE SALIDA. AVISO DE RETENCION
POLÍTICAS

REGLA 13

LOS DESCUENTOS QUE SE HAGAN A LOS TRABAJADORES PARA EL PAGO DE LOS CREDITOS QUE LES HAYA OTORGADO EL INSTITUTO DEBERAN HABER SIDO ACEPTADOS POR ESCRITO POR LOS PROPIOS TRABAJADORES Y SERAN POR EL VEINTICINCO POR CIENTO DE SUS SALARIOS EL DESCUENTO MAXIMO PARA LOS TRABAJADORES CON SALARIO MINIMO SERA DEL VEINTE POR CIENTO

LOS PORCENTAJES DE DESCUENTO PARA LA AMORTIZACION DE LOS CREDITOS REFERIDOS EN EL PARRAFO ANTERIOR PODRAN MODIFICARSE EN LOS CASOS EN QUE LOS TRABAJADORES ACREDITADOS RECIBAN CREDITOS ADICIONALES DE INSTITUCIONES DE CREDITO O DE LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA SIEMPRE QUE AMBOS CREDITOS SE APLIQUEN A UNA MISMA VIVIENDA Y EL MONTO DEL CREDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT SEA INFERIOR AL MONTO MAXIMO A QUE TENDRIA DERECHO EL TRABAJADOR CON BASE EN SU SALARIO PARA ESTOS EFECTOS LA REDUCCION SE HARA EN LA MISMA PROPORCION QUE SIGNIFIQUE LA DIFERENCIA ENTRE EL MONTO MAXIMO DEL CREDITO Y EL MONTO OTORGADO AL TRABAJADOR

CONTROLES Ninguno
LUGARES EMPRESA
PARAMETROS

COSTO Ninguno
TIEMPO 3 DIAS

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Firmar escrituras
RESPONSABLE. Oficina de Servicios Jurídicos
DESCRIPCION. Solicita el "Aviso de Retencion" al trabajador
Preside el acto a través del Registrador de la Propiedad en la cual de mutuo acuerdo concretan la operación Comprador y Vendedor.

Al Vendedor se le entrega un contrarecibo con el cual se presentará a la Tesorería del Instituto, para recoger previa identificación el cheque aplicado al pago del precio de venta de la vivienda, posteriormente será citado por la oficina recaudadora de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que realice las gestiones necesarias para cubrir el importe del Impuesto Sobre la Renta

Deberá tramitar el Derechohabiente el pago del Impuesto del Traslado de Dominio, en el Registro Público de la Propiedad, con un cheque que le será entregado previa identificación y contrarecibo en la Tesorería del Instituto. Ademas una copia del Instrumento privado en el que se asentaron las operaciones objeto del credito otorgado y copia del Avaluo Bancario, así como las Cartas de no Adeudo

ESTO PUEDE NO DEBE
PARA PAGO DE LA
SALIR DE LA BIBLIOTECA

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

CATEGORIA Acción.

DOCUMENTOS DE ENTRADA AVISO DE RETENCION

DOCUMENTOS DE SALIDA COPIA DEL INSTRUMENTO PRIVADO (ESCRITURA)

COPIA DEL AVALUO BANCARIO

CHEQUE EN FAVOR DEL COMPRADOR

CHEQUE EN FAVOR DEL VENDEDOR

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL

POLITICAS

REGLA 11

EL PLAZO PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO NO SERA MAYOR A 30 AÑOS SI TRANSCURRIDO UN PLAZO DE 30 AÑOS DE PAGOS EFECTIVOS PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO EXISTIERE TODAVIA ALGUN SALDO INSOLUTO A CARGO DEL PAGO DE DICHO SALDO. EL INSTITUTO LO LIBERARA DEL PAGO DE DICHO SALDO, CANCELANDO LOS GRAVAMENES QUE SE TENGAN CONSTITUIDOS SOBRE LA VIVIENDA OBJETO DEL CREDITO

REGLA 12

LOS CREDITOS QUE SE OTORGUEN DEVENGARAN INTERESES SOBRE SU SALDO AJUSTADO CONFORME A LA TASA QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DETERMINE EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 44 DE LA LEY DEL INSTITUTO

EL SALDO DE LOS CREDITOS SE AJUSTARA CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MINIMOS INCREMENTANDOSE EN LA MISMA PROPORCION EN QUE AUMENTE EL SALARIO MINIMO GENERAL VICENTE EN EL DISTRITO FEDERAL

REGLA 15

EL TRABAJADOR ACREDITADO PODRA EN CUALQUIER TIEMPO EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS A CUENTA DEL PRINCIPAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO

TODO PAGO ANTICIPADO SE APLICARA A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO DEL CREDITO Y TENDRA EFECTO A PARTIR DEL MES SIGUIENTE AL MES QUE SE REALICE

REGLA 17

EN CASO DE QUE UN TRABAJADOR DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRON EL INSTITUTO POR UNA SOLA VEZ Y A PETICION EXPREGA DEL PROPIO TRABAJADOR, LE CONCEDERA PRORROGA SIN CAUSA DE INTERES EN LOS PAGOS DE AMORTIZACION QUE TENGA QUE HACERLE POR CONCEPTO DEL CREDITO OTORGADO

PARA TAL EFECTO, EL TRABAJADOR ACREDITADO DEBERA DAR AVISO AL INSTITUTO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS AL PATRON. DICHA PRORROGA NO EXCEDERA DE UN PLAZO MAXIMO DE DOCE MESES Y TERMINARA ANTICIPADAMENTE CUANDO EL TRABAJADOR VUELVA A ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO

CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA SOLICITADO PRORROGA O EL TERMINO DE ESTA HUBIERE VENCIDO DEBERA REALIZAR DIRECTAMENTE LOS PAGOS DE SU CREDITO HASTA EN TANTO NO SE ENCUENTRE SUJETO A UNA NUEVA RELACION LABORAL, DANDO AVISO AL INSTITUTO DE ESTA ULTIMA SITUACION

REGLA 18

DEL MONTO DEL CREDITO OTORGADO AL TRABAJADOR DEBERA DESCONTARSE EL PORCENTAJE DE GASTOS FINANCIEROS Y DE OPERACION DEL CREDITO QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INFONAVIT, LOS GASTOS DE TITULACION CORREN A CARGO DEL INFONAVIT, LOS IMPUESTOS Y DERECHOS QUE SE CAUSEN SERAN A CARGO DEL TRABAJADOR, MISMO QUE PODRAN SER OBJETO DEL CREDITO

CONTROLES: FORMALIZACION DEL CREDITO.

EL DIA DE LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS COMPRADOR Y VENDEDOR DEBERAN PRESENTARSE CON IDENTIFICACIONES OFICIALES Y CONYUGES, EN SU CASO. LAS CAUSAS EXCEPCIONALES PARA QUE NO SE REALICE EL ACTO SERAN CONTEMPLADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

LUGARES: INFONAVIT

PARAMETROS

COSTO Ninguno

TIEMPO 1 DIA

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

5. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Tramitar documentación.
RESPONSABLE Derechahabiente
DESCRIPCIÓN Tramita el pago del "Impuesto de Traslado de Dominio".
CATEGORÍA Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA SOLICITUD DEL TRASLADO DE DOMINIO
ESCRITURA
AVALUO BANCARIO
CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL
CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA
CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS
CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL
DOCUMENTOS DE SALIDA FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO LIQUIDADADA.
RECIBO DE PAGO
POLÍTICAS Ninguno
CONTROLES PAGO DEL TRASLADO DE DOMINIO
EL PAGO ES AMORTIZADO DIRECTAMENTE POR EL CREDITO
LUGARES PALACIO MUNICIPAL.
PARÁMETROS
COSTOS Ninguno
TIEMPO 30 DIAS

6. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Entregar documentación
RESPONSABLE Derechahabiente.
DESCRIPCIÓN Entrega en la Oficina de Servicios Jurídicos el recibo de liquidación y la "Forma de Traslado de Dominio" autorizada por la Tesorería Municipal.
CATEGORÍA Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO LIQUIDADADA.
RECIBO DE PAGO
DOCUMENTOS DE SALIDA Ninguno
POLÍTICAS Ninguno
CONTROLES Ninguno
LUGARES INFONAVIT.
PARÁMETROS
COSTOS Ninguno
TIEMPO 1 DIA

7. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD Registrar escritura.
RESPONSABLE Oficina de Servicios Jurídicos
DESCRIPCIÓN Acude al Registro Público de la Propiedad con el fin de inscribir y registrar el acto de Compra-Venta
CATEGORÍA Acción
DOCUMENTOS DE ENTRADA ESCRITURA PUBLICA
FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO LIQUIDADADA
COPIA DEL RECIBO DE PAGO
AVALUO BANCARIO
CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL
CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA
CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS
CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL
DOCUMENTOS DE SALIDA ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL R P P.
POLÍTICAS Ninguno
CONTROLES Ninguno
LUGARES REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

PARÁMETROS.

COSTOS Ninguno
 TIEMPO 30 DIAS

8. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Esperar notificación.
RESPONSABLE. Oficina de Servicios Jurídicos
DESCRIPCIÓN. El Derechohabiente espera la notificación para que le sea entregada la Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

CATEGORÍA. Acción.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA. ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL R P P

POLÍTICAS. Ninguno.

CONTROLES. Ninguno.

LUGARES. INFONAVIT

PARÁMETROS

COSTOS Ninguno
 TIEMPO indefinido

9. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Fin.

Después de haber sido capturadas las *Actividades* de cada uno de los procesos y subprocesos es necesario realizar el mapeo con el fin de seguir los flujos de trabajo.

Cada uno de los apartados *Proceso*, *Estructura*, *Parámetro* y *Catálogo* contienen a su vez una opción de reportes que permiten explotar la información definida y descrita en ellos. Para el caso de las *Actividades* y debido a que ellos constituyen en conjunto la descripción de los procesos en el BPR, y por tanto la parte dentro del proyecto donde se conforma más información, se ha desarrollado una serie de reportes estándares o predefinidos que proveen de una base inicial para el análisis y entendimiento de los procesos descritos en el BPR.

Los productos finales a obtener, corresponden al apartado de actividades, se enumeran los reportes que conforman este grupo:

- Manuales Narrativos.
- Mapas de Proceso.
 - ◊ Continuo.
 - ◊ Por Estructura.
 - ◊ Descriptivo.

- **Manuales Narrativos**

Características

El Reporte del Manual Narrativo refleja la descripción detallada de cada una de las actividades definidas en un proceso, ordenadas secuencialmente de inicio a fin. La información que contiene cada una de las actividades es: Descripción detallada de la Actividad y Elemento de la Estructura que la desarrolla.

Usos

El Reporte Narrativo de Actividades de un proceso es típicamente utilizado para conformar los *Manuales de Procedimiento* de la institución y para la documentación de procesos de conformidad a la norma ISO-9000, o bien para ser utilizados por analistas internos o externos para un mejor y más rápido entendimiento de los procesos.

- **Mapas de Proceso**

Características

Constituye el más conocido de los tipos de flujo utilizado para describir procesos, reflejando de manera gráfica las actividades de un proceso ordenados secuencialmente de inicio a fin. La información presentada es una Descripción detallada de la Actividad, reflejando la secuencia de actividades de un proceso de inicio a fin.

Usos

Los reportes de Mapas de Proceso pueden ser orientados al apoyo de la capacitación del personal en las funciones a realizar o bien apoyar el análisis de los procesos, ya que al manejar la información de manera gráfica y sintetizada permiten una mayor facilidad en el entendimiento de las actividades presentadas. Son comúnmente utilizados dentro de los contenidos de los *Manuales de Procedimientos*.

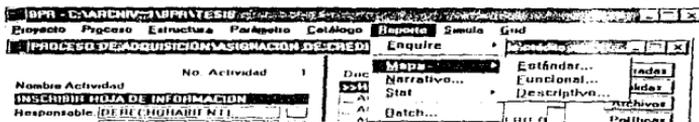
Para obtener Reportes en el BPR se debe:

1. Seleccionar la opción Proceso del Menú General
2. Seleccionar el Inventario de Procesos el proceso terminal de cual se desee obtener algún reporte
3. Seleccionar la opción de Reporte del Menú General

La interfase de Reporte se muestra en la *Figura 9*.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Las Figuras 10 a 17 muestran el Macroproceso, Procesos, Subprocesos y Actividades detalladas, con el fin de seguir el flujo de información



Como se observa en la Figura 10, el Macroproceso se divide en

- Asignación de Crédito 47 días
- Selección de Vivienda 60 días
- Formalización de Crédito 111 días

en total suman 218 días naturales, es decir, poco más de 7 meses. Esto sin considerar el trámite de inscripción del Instrumento en el Registro Público de la Propiedad.

El pago de derechos por concepto de la adquisición de la vivienda asciende a \$1,202.07, más el 5% en gastos de pasajes, suman un total de \$1,262.00; suponiendo que el acreditado cuenta con una oferta de vivienda. Aquí comienza el problema, el proceso en la Selección de Vivienda es sin duda la parte más tormentosa para el trabajador. El INFONAVIT es imperativo al indicar un plazo de 2 meses para que reúna la documentación de la vivienda, ni un día más, de lo contrario el trabajador perderá el derecho a ejercer su crédito.

Durante una plática de información el Instituto proporciona al trabajador la Carta de Asignación de Crédito, aunados a otros documentos que deberá tramitar, pero ningún instructivo que lo auxilie en este penar. ¿Que hacer? Debe tramitar primero la Carta de Certificación de Ingresos, la de Designación de Beneficiarios, Buscar la Vivienda, proseguir con tramitar las Cartas de no Adeudo y Avaluó Bancario, el Certificado de Libertad de Gravámenes y al final la Carta Opción o la Póliza de

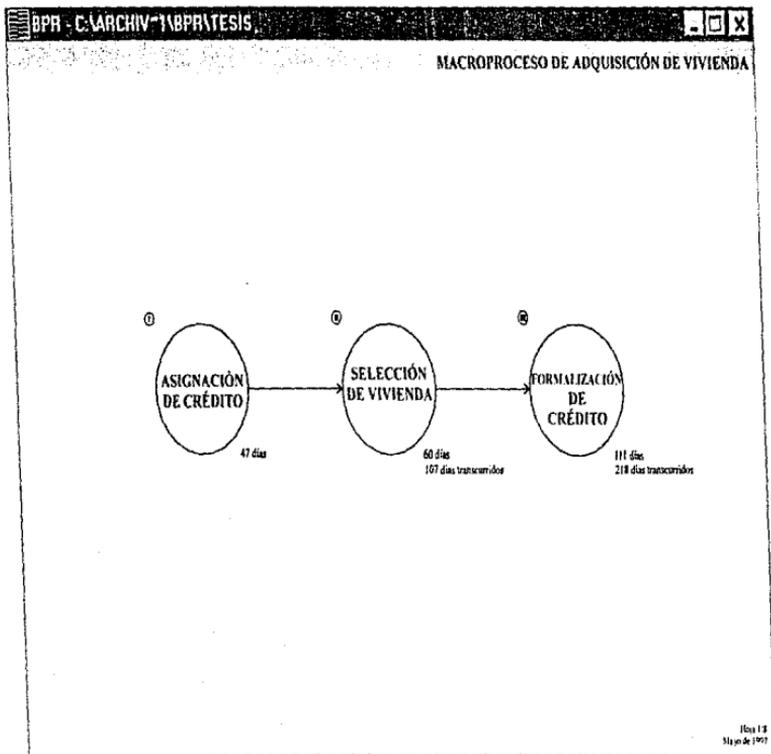


Figura 10

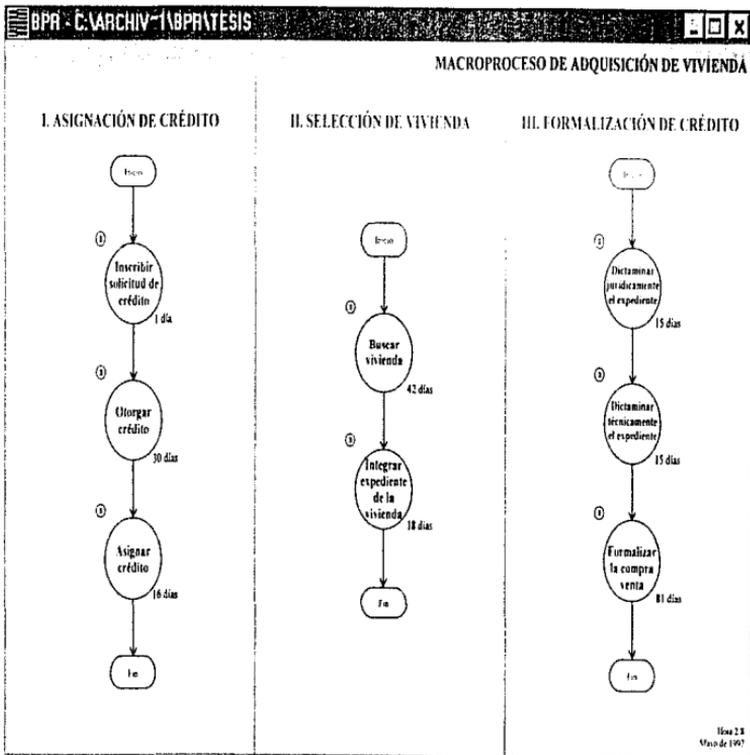


Figura 11

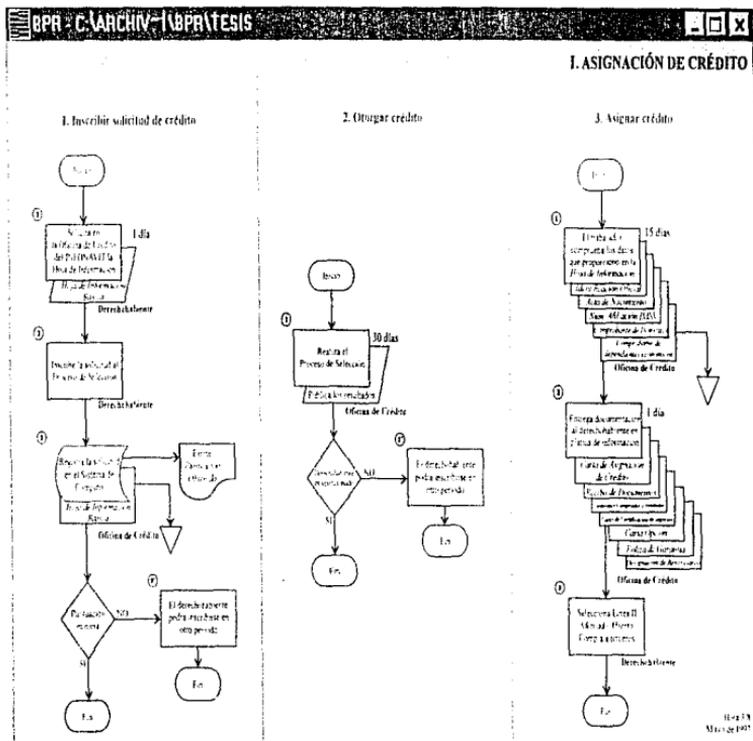


Figura 12

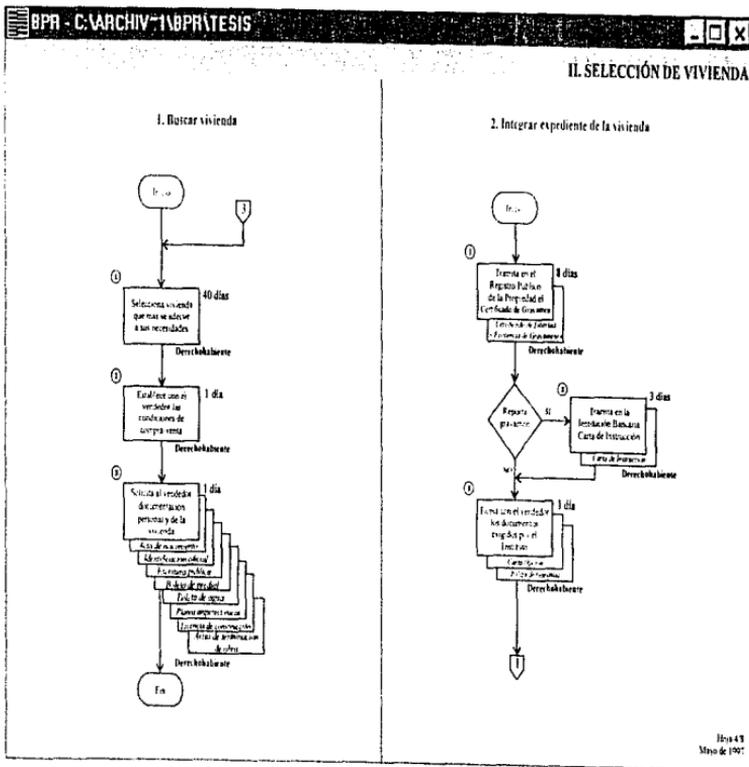


Figura 13

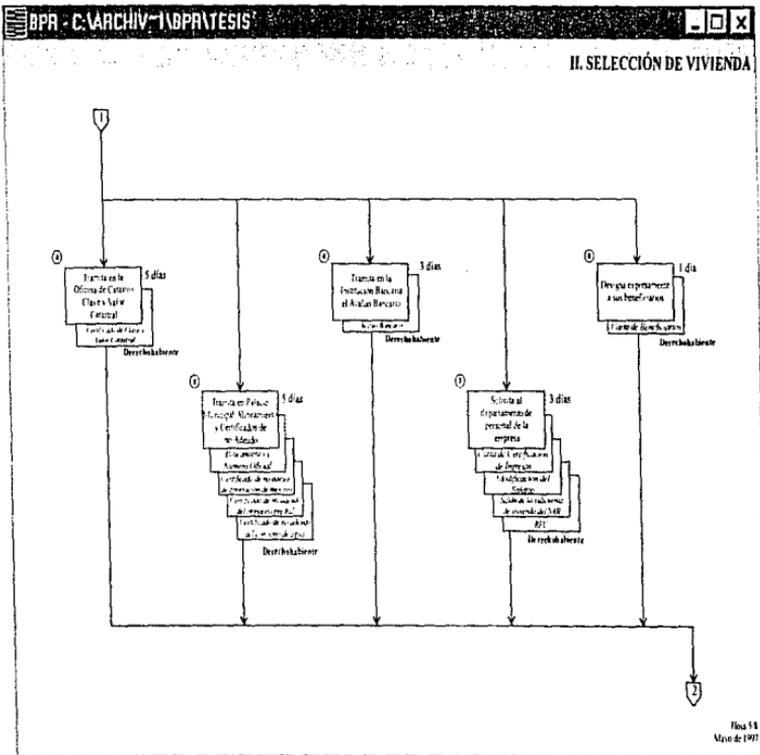


Figura 14

II. SELECCIÓN DE VIVIENDA

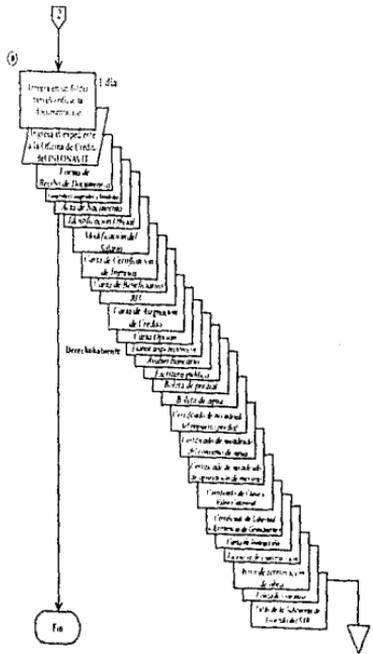


Figura 15

H01188
Mar. de 1997

REINGENIERIA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

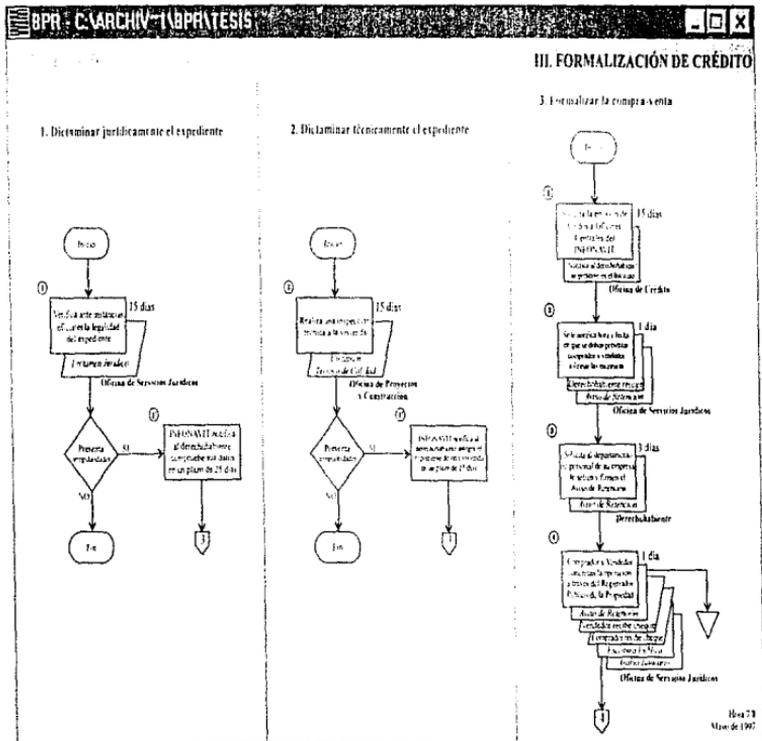


Figura 10

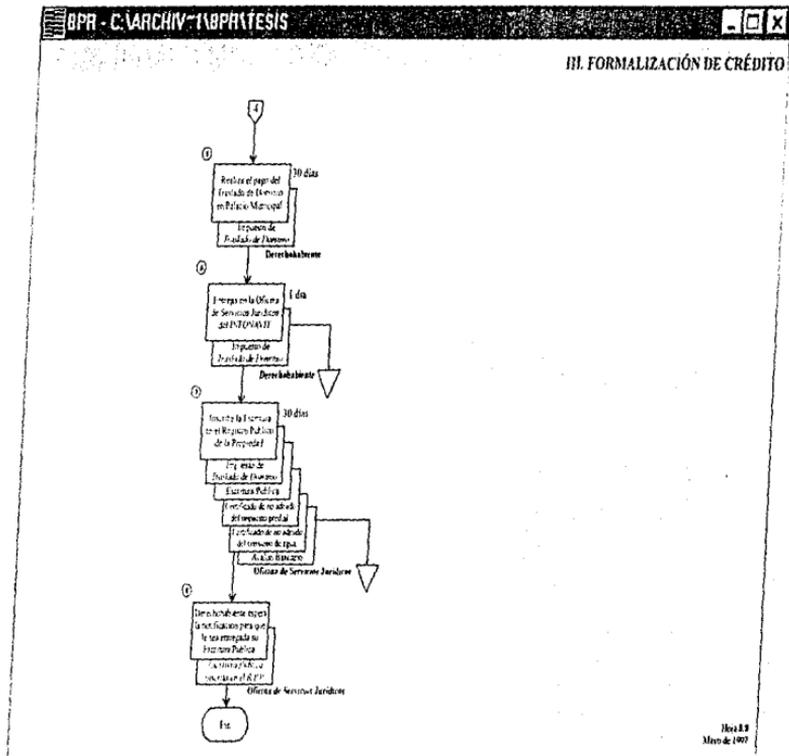


Figura 17

Garantía. Al dedicar mas de 40 días a Buscar la Vivienda, el tiempo le sera insuficiente para completar los tramites, por lo tanto perdera su credito

¿Cómo saber si la vivienda seleccionada es la adecuada? Para el trabajador esta pregunta es difícil de responder. El presente analisis muestra las posibles soluciones

- Condiciones Tecnicas de habitabilidad de la vivienda
- Situacion Jurídica, tanto del vendedor como de la vivienda

El proceso de seleccion de vivienda se desarrolla durante el tiempo libre con el que cuenta el trabajador, en 42 días solo existen 5 fines de semanas, un total de 10 días. Con esta informacion, el trabajador solo dispondra de tiempo para inspeccionar unas 15 viviendas, con base en los siguientes factores

a) Servicios. La zona en donde se ubica la vivienda debera contar con red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de electrificación y alumbrado público, escuelas, mercados y rutas de transporte

b) Especificaciones de la vivienda. Por lo menos dos recamaras, estancia, cocina y baño dentro de la vivienda, techos y losa de entripiso de concreto o similar, agua potable, energia electrica, drenaje o en su caso fosa séptica. Debera tener una vida útil probable de 30 años, a partir del otorgamiento del credito y ser garantia del mismo

c) La vivienda que se desea adquirir.

- No debe de tener:
 - ◊ área construida menor de 45 m²
 - ◊ altura entre pisos menor de 2.30 m
 - ◊ accesorias, locales comerciales o bodegas
- No debe estar construida con los siguientes materiales:
 - ◊ muros de tablaroca o adobe (solo se permiten como divisorios y no de carga),
 - ◊ techos o cubiertas de lamina o teja
 - ◊ materiales producto de alta tecnologia aun no aprobados por el Instituto.
- No debe tener los siguientes problemas
 - ◊ muros afectados por salitre a una altura mayor de 1.00 m.
 - ◊ hundimientos excesivos (mayores de 10 cm)
 - ◊ pisos de planta baja por debajo del nivel de banqueta
 - ◊ losas de entripiso colgadas.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

o desplomes apreciables a simple vista.

Sin embargo, el juicio del trabajador no tiene reconocimiento por el Instituto, por lo cual este realizará un "Dictamen Técnico de Calidad" a la vivienda, a efecto de confirmar todas y cada una de las condiciones de habitabilidad

La posibilidad de que el trabajador seleccione una vivienda que reúna todos los requisitos es infima, pero el trabajador no lo sabe y prosigue. ¿Ahora que?

El paso inmediato es establecer las condiciones de compra-venta, el precio de venta, el plazo de entrega, el tiempo de liquidación, no hay problema. En ese momento el trabajador solicita al vendedor la escritura pública, los planos arquitectónicos, la licencia de construcción, el aviso de terminación de obra, las boletas de impuesto predial y consumo de agua, además de actas de nacimiento, matrimonio e identificaciones oficiales

¿Como persuadir al vendedor para proporcionarle toda esta documentación? Aquí comienza a manifestarse la idiosincrasia del trabajador al tener poco o nulo poder de convencimiento. Si el vendedor le niega un documento alegando no poseerlo en ese momento, es posible que nunca ha realizado la gestión de dicho trámite. En muchas ocasiones se edifica sin la licencia de construcción, terminación de obra, por lo que el interesado, en este caso el trabajador debe realizar la gestión de dichos trámites. Además, casi siempre el vendedor se niega a proporcionar una copia de la escritura por temor a un fraude, sin embargo, este es requisito indispensable para comprobar la legal propiedad de la vivienda.

En este sentido que podría hacer el trabajador suponiendo que el vendedor tienen un adeudo de \$5,000.00 por concepto del pago del impuesto predial y consumo de agua. ¿Proponer una disminución en el precio de venta a cambio de liquidar el adeudo? Finiquitar el adeudo en efectivo con la Tesorería del Palacio Municipal y después se dirige al Registro Público de la Propiedad por el Certificado de Libertad de Gravámenes. Que sorpresa se lleva el trabajador al saber que la vivienda que selecciono no es propiedad del vendedor, sino que es de un familiar, es copropietario, tiene una orden judicial, o más aún, se encuentra intestada. Y si ya

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

pagó el avalúo bancario. ¿quién le devolverá su dinero, que puede llegar a los \$1,260.00?

Si tiene suerte, el trabajador podrá seleccionar de las 15 viviendas cuando mucho 2 que satisfagan sus necesidades, pero ahí no termina la cosa. ¿En qué momento debe firmar con el vendedor la Carta Opción, en la cual se compromete a no vender el inmueble en un plazo de 90 días naturales? La respuesta es: después de verificar con el Certificado de Libertad de Gravámenes que es dueño de la propiedad y antes de realizar cualquier otro trámite. ¿Por qué? Si el trabajador liquida el pago de los derechos antes de firmar la Carta Opción con el vendedor, este no está comprometido a cederle la vivienda y un "perdón, ya no me interesa vender" es la mejor excusa.

En ese momento, el trabajador debe iniciar nuevamente el proceso de búsqueda de vivienda pero su tiempo y su dinero se acortan. Todo apunta a que el trabajador no llegue a su meta, con el tiempo encima todavía le faltan tramitar varios documentos. ¿Dónde dirigirse? En el Palacio Municipal la burocracia es el principal obstáculo. "Este trámite aquí no se realiza, venga mañana porque ahora no hay quien lo atiende, etc". Después surge una nueva interrogante. ¿Cuales y como se llenan las formas? ¿Qué documentos se necesitan? ¿Cuándo vengo a recogerlos? ¿A que hora? ¿No habría la posibilidad de acelerar el trámite? Nadie sabe, nadie lo orienta, y los días pasan.

¿Cuántos permisos habrá solicitado el trabajador?, ¿llevará más de 3 faltas sin justificación?, ¿conservará su empleo?

Al fin reúne toda la documentación y la ingresa dentro del plazo establecido a la Oficina de Crédito del INFONAVIT. Pero como recordamos, la vivienda que ingresó tiene algunos *problemas*:

El Instituto, a través de la Oficina de Servicios Jurídicos realiza en 15 días, si bien le va, el Dictamen Jurídico a efecto de comprobar todos los documentos contenidos en el expediente, se presentan nuevos inconvenientes, no se encuentra la licencia de construcción, una firma en la clave catastral y el nombre del dueño de la

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

vivienda no concuerda con el de la escritura; no hay inconveniente, el trabajador se presenta con la documentación correcta en un plazo de 5 días.

Ahora empiezan los verdaderos problemas: la Oficina de Proyectos y Construcción del INFONAVIT, con copia del Dictamen Jurídico y del expediente, realizan una inspección de la vivienda, y oh! sorpresa, el Dictamen Técnico de Calidad muestra que el inmueble presenta hundimientos, salitre, etc. El INFONAVIT notifica al derechohabiente presente la documentación de otra vivienda en un plazo que no excederá de 25 días

Si el trabajador con dificultad realiza el proceso de Selección de la Vivienda en 60 días, mucho menos en 25 y su tiempo y su dinero. ¿Quién se lo va pagar? Completamente absurdo

Heroe de mil batallas, el trabajador cumple e ingresa el expediente. Sin embargo surge a la par otra cuestión, el INFONAVIT no autoriza la emisión de fondos porque no hay dinero, se prolonga el trámite y ya pasaron más de 3 meses. Con justa razón, el vendedor exige su pago conforme a lo dispuesto en la Carta Opción, la cual estipula un plazo de 90 días naturales en la cual se compromete a no vender el inmueble a ninguna otra persona, pero ya no más.

Nuevamente se cae la operación y esta es la última oportunidad que tiene el trabajador de presentar en un plazo de 25 días otra vivienda. Con toda la experiencia en bienes raíces y gestoría, ingresa otro expediente.

Todo parece indicar que podrá adquirir por fin una vivienda, pero el día de la firma de las escrituras en la Oficina de Servicios Jurídicos del INFONAVIT, se presenta otro problema: el C. Registrador de la Propiedad, solicita la presencia de los interesados, pero el conyuge del vendedor no se presenta. ¿Por qué? Nadie tuvo la consideración de informarle que es requisito indispensable su firma, ya que en caso de sociedad conyugal comparten todos y cada uno de sus bienes. ¿Y si ya no viven juntos o no quiere firmar? En fin, el trabajador con toda su familia presente se enfrenta a la realidad de que ha perdido su crédito.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Sin embargo, la historia no termina. El trabajador en caso de verse beneficiado, tendrá que esperar más de 2 años para recibir sus escrituras debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, con la incertidumbre de que el anterior propietario realice nuevamente la venta del inmueble, hasta en tanto no se realicen los cambios e inscripción del nuevo dueño de la vivienda.

Como se observa, el proceso en la *Selección de Vivienda*, se presenta como el principal obstáculo para que el derechohabiente adquiera en propiedad una "habitación cómoda e higiénica".

3.4.3. Simulando escenarios con la tecnología de software BPR

El BPR cuenta con la facilidad de producir diferentes escenarios para el proyecto. Los objetivos que se pretenden con la creación de escenarios son principalmente:

- Plasmar las ideas de innovación que se tienen sobre los procesos que conforman el proyecto para ver sus efectos.
- Determinar diferentes valores para ciertos parámetros de interés.
- Desarrollar propuestas de cambios organizacionales a través de modificaciones a la estructura actual.

La generación de estos escenarios estiman los efectos de cada uno de manera conjunta y apoyar así los procesos de análisis, evaluación y toma de decisiones sobre los procesos en cuestión. Como se describe en la fase de Rediseño del segundo capítulo del presente estudio, esta es la etapa donde se diseñan procesos alternativos.

Para este fin, se realiza una síntesis de los programas de la Coordinación de Información y Sistemas del INFONAVIT. En materia de crédito, la dependencia continuó con el análisis, diseño, programación e implantación del nuevo Sistema Integral Automatizado de Información y Control (SIAIC), y se concluyeron los módulos de mayor importancia: la Consulta en Línea de los Estados de Cuenta a Nivel Nacional, el control y registro del Sistema de Aportaciones y Amortizaciones de

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Crédito (SAAC). Asimismo, se realizan nuevos proyectos, como son: la asignación de Créditos Cofinanciados y el Programa de Facilidades a Morosos.

Dentro de la documentación normativa, la Coordinación cuenta con el **Manual de Responsabilidades de los Jefes de área de Información y Sistemas en Delegaciones (JADIS)** y el **Manual de la Metodología para el Análisis y el Desarrollo de Sistemas**. De esta forma, se asegura la uniformidad de las actividades y funciones dentro del ámbito informático.

Otros proyectos incluyen la modernización de la red de telecomunicaciones en 24 delegaciones y la adquisición de equipo para ampliar la red satelital. También, se estableció un enlace de transmisión de datos para realizar transacciones con el Banco de México

Para facilitar la atención a los derechohabientes del Instituto, mediante consultas a las bases de datos institucionales, se establecieron enlaces de transmisión para dar servicio a los módulos de atención ubicados en la Cámara Nacional de Comercio, Congreso del Trabajo y la Confederación de Trabajadores Mexicanos

Una herramienta trascendental para el rediseño es la incorporación a la Subdirección Técnica del INFONAVIT, de la Gerencia de *Bolsa de Vivienda*, que vincula a nivel nacional a partir del ejercicio de 1995 la oferta con la demanda existente.

Se consolida en el país la operación del mecanismo de Bolsa de Vivienda con la integración de la oferta institucional a la de mercado abierto en un *Banco de Datos*. Esta información está disponible para los trabajadores derechohabientes con Carta de Asignación de Crédito, para que de acuerdo a sus necesidades de espacio, ubicación y valor de la vivienda, ejerzan su crédito

El Instituto elaboró el documento "Análisis de la Vinculación de la Oferta y la Demanda" por entidad federativa y localidad, considerando a los derechohabientes con Carta de Asignación de Crédito, contra la oferta registrada en el Banco de

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Información de Bolsa de Vivienda. En dicho análisis, se tomaron como datos de ponderación y comparación los montos crediticios de los trabajadores y los valores de las viviendas.

Sin embargo, la oferta de vivienda con la que cuenta la Bolsa de Vivienda presenta serias deficiencias. El vendedor con total desconocimiento de los mecanismos de otorgamiento de crédito del INFONAVIT inscribe su vivienda y los trabajadores que optan por esta opción se enfrentan a los mismos problemas que se mencionan en el inciso anterior.

Es exigencia del trabajador un organismo externo que lo oriente en todo momento para la obtención de una "habitación cómoda e higiénica". En este sentido se propone al H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores la integración de *Grupos Profesionales en Servicios de Asesoría y Gestoría Inmobiliaria*, que se les denominará *Gestores de Vivienda*, con las siguientes características:

MISIÓN

Satisfacer las necesidades de vivienda del trabajador derechohabiente del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, brindando un servicio de calidad en asesoría y gestoría inmobiliaria mediante la investigación y desarrollo por parte de sus colaboradores. Ejecutar y controlar todas las actividades necesarias para llevar a cabo el proceso de Selección de Vivienda.

VISIÓN

Ser el despacho de asesoría y gestoría inmobiliaria con el mayor número de operaciones firmadas ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

FILOSOFÍA

Conducirse con honradez, respeto, legalidad, responsabilidad y formalidad en todos y cada uno de sus actos, con el propósito de satisfacer las necesidades de vivienda del trabajador derechohabiente del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

FUNCIONES

- Seleccionar viviendas que reúnan los requisitos exigidos por el INFONAVIT.
- Crear un vínculo informático con el INFONAVIT, a través del análisis, diseño e implantación de un Sistema de Información compatible con el Sistema Integral Automatizado de Información y Control (SIAIC).
- Establecer con el vendedor las condiciones de promoción del inmueble durante un plazo de 90 días naturales, a través de la firma del contrato respectivo.
- Solicitar al vendedor documentación personal y de la vivienda.
 - ◊ Acta de nacimiento, original y dos copias.
 - ◊ Acta de nacimiento del cónyuge, original y dos copias (en su caso).
 - ◊ Acta de matrimonio, original y dos copias (en su caso).
 - ◊ Identificaciones (oficiales) con fotografía.
 - ◊ Copia del Título de Propiedad o Escritura Pública que acredite la propiedad del vendedor, tanto del terreno como la construcción.
 - ◊ Dos juegos de planos detallados de la construcción.
 - ◊ Licencia de Construcción, original y copia.
 - ◊ Aviso de Terminación de Obra, original y copia.
 - ◊ Boleta del impuesto predial al corriente, original y tres copias.
 - ◊ Boleta del consumo de agua al corriente, original y tres copias.
 - ◊ Póliza de Garantía.
- Comprobar la legal propiedad del vendedor, asimismo verificar la existencia de algún gravamen, público o privado.
- Practicar un "Diagnostico Técnico" a la vivienda, con base en las normas establecidos por el INFONAVIT.
- Inscribir la habitación en la *Boleta de Vivienda* del INFONAVIT.
- Proporcionar la asesoría necesaria para que el trabajador con Carta de Asignación de Crédito, de acuerdo a sus necesidades de espacio, ubicación y valor de la vivienda, ejerza su crédito, mediante la firma de un "Contrato de Servicios Profesionales".
- Atestiguar la firma de la "Carta Opción" en la cual el vendedor se compromete a transmitir la propiedad al trabajador en un plazo que no excedera de 90 días naturales.
- Tramitar ante las entidades correspondientes.
 - ◊ Certificado de Libertad de Gravamen, original y dos copias.
 - ◊ Carta de Instrucción, original y dos copias (en su caso).
 - ◊ Avalúo Bancario, original y tres copias certificadas.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

- ◊ Carta de Certificación de Clave y Valor Catastral, original y dos copias.
- ◊ Carta de Certificación de no Adeudo del Impuesto Predial, original y dos copias.
- ◊ Carta de Certificación de no Adeudo del Consumo de Agua, original y dos copias.
- ◊ Carta de Certificación de no Adeudo de Aportación de Mejoras, original y dos copias.
- Integrar el expediente de la vivienda e ingresarlo en el plazo establecido por el INFONAVIT.
- Proporcionar los servicios profesionales de asesoría y gestión inmobiliaria.

Con esta medida se pretende consolidar el esfuerzo que realiza el Instituto en materia de oferta de vivienda, además de aprovechar al máximo las herramientas y tecnologías con las que cuenta el INFONAVIT en el sentido de vincular el ejercicio de los *Grupos Profesionales en Servicios de Asesoría y Gestión Inmobiliaria* con el *Sistema Integral Automatizado de Información y Control (SIAIC)*. En esta etapa principia el rediseño, habrá tantos escenarios de simulación como significativas y diferentes formas para realizar el trabajo.

Los pasos para generar escenarios en el BPR, se describen a continuación:

1. Seleccionar la opción Simula del Menú General.
2. Teclar el nombre del escenario, el cual se alimenta en la ventana que se encuentra bajo el desplegado Guarda como Escenario. El nombre que el BPR asigna por default es: ESCENA1 SCE.
3. Seleccionar el directorio donde se desee guardar la información del escenario.
4. Hacer Click sobre el botón Save.

Los pasos para poder acceder escenarios son:

1. Seleccionar la opción Proyecto del Menú General.
2. Seleccionar la opción Abrir dentro del Menú Proyecto.
3. Buscar el nombre del escenario a acceder, recordando que su extensión es .SCE.

Al momento de realizar esta operación se deben considerar las redundancias en actividades y procesos, identificar las operaciones ineficaces o ineficientes, buscando soluciones razonables a las causas de los problemas, con el uso pleno de la capacidad de la tecnología.

El nuevo *Inventario de Procesos* junto con la *Estructura Organizacional* comprimen los procesos horizontal y verticalmente, eliminan la burocracia y reducen el tiempo y costo de la operación. Las *Figuras 19* y *20* muestran el producto del rediseño.

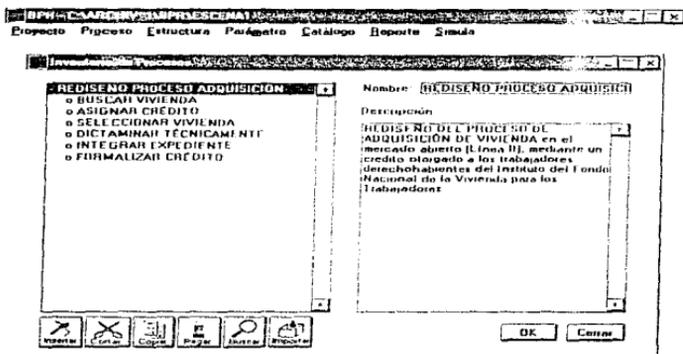


Figura 19

La elección de la mejor alternativa reconoce la necesidad de límites de autoridad y trabaja dentro del contexto del cambio orientado hacia la solución en la Selección e Integración del Expediente de la Vivienda.

Las *Actividades* muestran de forma detallada el rediseño del Proceso de Adquisición de Vivienda en el mercado abierto, mediante un crédito otorgado a los

trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

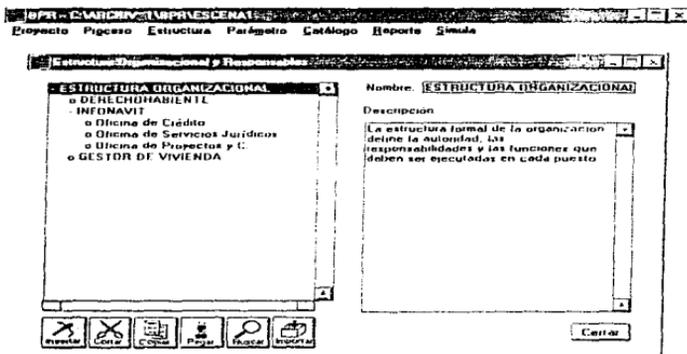


Figura 20

El rediseño beneficia en todo momento al trabajador derechohabiente al disminuir el tiempo en que participa activamente en el proceso, además de la documentación que debe tramitar.

El Mapeo de Procesos y el Procedimiento para la Adquisición de Vivienda, se muestran a detalle en el Manual de Procedimientos para la Operación de Crédito del inciso 36 del presente estudio. El Macroproceso se establece de la siguiente forma

- Asignar Crédito. 47 días
- Seleccionar Vivienda. 20 días
- Dictaminar Técnicamente la Vivienda. 15 días.
- Integrar Expediente de la Vivienda. 7 días
- Formalizar Crédito. 92 días.

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El proceso de Buscar Vivienda, corre a cargo del Gestor de Vivienda, por lo que se considera independiente. En suma se requieren de 181 días para que se lleve a cabo el proceso mejorado de Adquisición de Vivienda, reduciéndose el tiempo en 16.97% en comparación con el modelo anterior

El tiempo de proceso y el costo pueden aumentar si se cometen errores en la integración del expediente. Se resumen en la *Tabla 2* las comparaciones de antes y después, considerando una vivienda con valor de \$130,000.00

<i>PROCESO</i>	<i>TIEMPO</i>	<i>COSTO</i>
<i>Dictámenes aprobados</i>	<i>Reducción 16.97%</i>	
Antes	218 días	\$1,202.07 en efectivo.
Después	181 días	\$2,600.00 amortizado por el crédito.
<i>Dictamen Jurídico y Técnico</i>	<i>Reducción 17.28%</i>	
<i>rechazados</i>		
Antes	243 días	\$2,404.14 en efectivo.
<i>Probabilidad de rechazo: 65%</i>		
Después	201 días	\$2,600.00 amortizado por el crédito.
<i>Probabilidad de rechazo: 10%</i>		
<i>Dictamen Jurídico y Técnico</i>	<i>Reducción 17.53%</i>	
<i>rechazados por segunda vez</i>		
Antes	268 días	\$3,605.21 en efectivo.
<i>Probabilidad de rechazo: 45%</i>		
Después	221 días	\$2,600.00 amortizado por el crédito.
<i>Probabilidad de rechazo: 5%</i>		

Tabla 2

Como se observa, el rediseño reduce el tiempo de proceso de 218 a 181 días (16.97%), el tiempo que el trabajador emplea de 94 a 21 días (77.55%) en una operación normal de 243 a 201 días (17.28%) cuando el Dictamen Jurídico y Técnico es rechazado

3.5. Manual de Organización

Al rediseñar el proceso fundamental por el que fue creado el Instituto, es imperativo desarrollar una nueva organización dentro del mismo.

La organización, como parte de la administración, desarrolla el esquema donde se definen las funciones, responsabilidades y comunicación entre los niveles jerárquicos que conforman la Institución, agrupando actividades conforme a la naturaleza de la función, diseña la estructura organizacional ideal para alcanzar el logro de los objetivos institucionales.

Una herramienta muy útil dentro de la administración es el uso de los manuales administrativos. Estos, creados como auxiliares para obtener el control deseado del personal, procuran a sus consultantes una forma segura de conducirse dentro de la organización. El manual es un documento que contiene en forma ordenada y sistemática información y/o instrucciones sobre el Instituto que se consideran necesarios para la ejecución de una actividad. Sirve para explicar las normas más generales con un lenguaje que puedan comprender los empleados de todos los niveles, facilita el adiestramiento y orientación del personal, coadyuva a normalizar controles de los trámites y procedimientos además de uniformar actividades.

El manual de organización expone con detalle la estructura organizacional, señalando las funciones y las relaciones que existen entre sus oficinas. Explica la jerarquía, los grados de autoridad y responsabilidad, las funciones y actividades de las unidades orgánicas. Presenta una visión de conjunto de la organización.

Uno de los elementos más significativos dentro de un manual de organización es el organigrama. Es la representación gráfica de la estructura orgánica y refleja de manera esquemática, la posición de las unidades administrativas que la componen y sus respectivas relaciones, niveles jerárquicos, canales formales de comunicación, líneas de autoridad y asesoría. Proporciona una imagen formal de la organización, ubica al personal dentro de la estructura orgánica y auxilia en el análisis, conocimiento y diseño de la organización.

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN**

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha mayo 1997

MANUAL GENERAL DE ORGANIZACIÓN

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN**

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

CONTENIDO**I. INTRODUCCIÓN.****II. OBJETIVOS.**

- DEL INSTITUTO.
- DE LA DELEGACIÓN.

III. ATRIBUCIONES Y FUNCIONES DEL DELEGADO.**IV. POLÍTICAS.****V. ORGANOGRAMAS.**

- GENERAL DEL INSTITUTO. *Ver Figura 1.*
- FUNCIONAL DE LA DELEGACIÓN.

VI. OBJETIVOS, FUNCIONES Y PROGRAMAS DE LAS OFICINAS.

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN**

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

I. INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Organización es una herramienta administrativa que contiene información relativa a la organización y funciones de la Delegación VII, Estado de México, en el se observa con claridad y sencillez sus antecedentes, bases jurídicas, objetivos, políticas, estructura de organización y funciones.

El principal objetivo de este documento es establecer un marco normativo que permita conocer las atribuciones y dependencias de las unidades administrativas que conforman la delegación y así orientar al personal en el sentido en que deben dirigir sus actividades, en la inteligencia de que el manual es un documento de observancia y aplicación general.

Conviene hacer notar que la utilidad del manual depende de la validez de su información, la cual requiere de una constante actualización, con el fin de incorporar cambios que se presentan. Para esto, la delegación informará oportunamente de estos cambios a la Unidad de Organización y Métodos.



II. OBJETIVOS

- DEL INSTITUTO.

El artículo 3° de la ley del INFONAVIT señala que el Instituto tiene por objeto:

- I. Administrar los recursos del fondo nacional de la vivienda
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
 - b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
 - c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;
- III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores
- IV. Lo demás a que se refiere la fracción XI del apartado a del artículo 123 constitucional y el título cuarto, capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece.

- DE LA DELEGACIÓN.

Llevar a cabo, en su área de jurisdicción, los programas de financiamiento de vivienda y de crédito aprobados por los órganos colegiados, de acuerdo a las normas y lineamientos establecidos por la Dirección General.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

III. ATRIBUCIONES Y FUNCIONES DEL DELEGADO

El reglamento de las Comisiones Consultivas Regionales señala las funciones y atribuciones de los Delegados:

Artículo 9. El Delegado Regional tendrá la representación jurídica del Instituto en todos los asuntos que sean competencia de la Delegación.

Artículo 10. Corresponde a los Delegados Regionales del Instituto.

- a) Ejecutar las normas y acuerdos dictados por la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Dirección General, sujetándose a los ordenamientos y programas correspondientes.
- b) Realizar, en el orden administrativo, toda clase de actos y operaciones que se le encomienden.
- c) Vigilar el cumplimiento, en la órbita de su competencia, de las disposiciones administrativas y los acuerdos sobre interpretación de normas legales.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Dirección General y rendir los informes que esta solicite.
- e) Asistir, con voz pero sin voto, a las sesiones de las Comisiones Consultivas Regionales que correspondan a la circunscripción territorial de la Delegación Regional.
- f) Auxiliar en sus trabajos a las Comisiones Regionales comprendidas dentro de su circunscripción territorial y llevar a la consideración del Director General las opiniones que le sometan.
- g) Ejercer el control administrativo y la dirección de los servicios en la Delegación Regional.
- h) Recibir los escritos de inconformidad y de valuación a que se refieren los art. 25 y 52 de la ley del Instituto y enviarlos a la Comisión de Inconformidades y de Valuación.
- i) Autorizar con su firma los documentos y copias que expida la Delegación Regional;
- j) Ejercer y cumplir las demás facultades y obligaciones que le impongan las leyes y reglamentos, las resoluciones de la Asamblea General, y los acuerdos del Consejo de Administración y de la Dirección General.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha mayo 1997

IV. POLÍTICAS

- La Delegación operará de acuerdo al marco jurídico normativo del INFONAVIT.
- La Delegación Regional mantendrá comunicación permanente con la Coordinación General de Delegaciones
- Las Unidades Administrativas de la Delegación observarán, en todos los casos, las normas y procedimientos que dictan las áreas normativas centrales
- La planeación y programación de las actividades de la delegación, será formulada y desarrollada por esta, atendiendo invariablemente a los planes y programas aprobados por los órganos colegiados del Instituto, así como a las prioridades que fije la dirección General
- El presupuesto de inversión y de operación será ejercido por la Delegación Regional, toda vez que cuente con la autorización de las áreas normativas centrales y en su caso, con la aprobación de los órganos colegiados
- La Delegación evaluará permanentemente su operación y propondrá las medidas correctivas necesarias, en el sentido de implantar o mejorar normas, procedimientos y programas que a su juicio sean pertinentes
- La Delegación propondrá la realización de inversión o proyectos, de tipo técnico o administrativo que mejoren su funcionamiento
- La Delegación mantendrá un alto nivel de servicio y una imagen positiva del Instituto ante los distintos sectores, dentro de su jurisdicción.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

V. ORGANOGRAMAS



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO
ORGANOGRAMA FUNCIONAL

JEFATURA DE LA DELEGACIÓN

Presenta las normas y acuerdos dictados por la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Dirección General, sujetándose a los ordenamientos y programas correspondientes. Planear, organizar, dirigir y controlar las actividades de la Delegación sobre las bases de los objetivos y políticas institucionales.

UNIDAD DE PROGRAMACIÓN Y ESTUDIOS ECONÓMICOS

Asegura que los programas de financiamiento de obra sean económicamente viables y controla el ejecución de los mismos a fin de que se obtengan resultados financieros favorables a la delegación. Asesora al Delegado en la realización de estudios para mejorar la operación de las distintas áreas de la delegación.

AREA DE ADMINISTRATIVA

Proporciona el soporte administrativo del personal administrativo y de apoyo de la Delegación.

AREA DE OPERATIVAS

Mantiene el orden y el funcionamiento de los edificios de la Delegación y garantiza la seguridad de los apartamentos para habitar de los usuarios de la Delegación.

AREA DE REGISTRO

Elabora y controla todos los documentos necesarios para el registro de los usuarios de la Delegación, asegurando la conservación de los mismos en sus respectivos archivos y la entrega de ellos en su tiempo.

AREA DE PROGRAMACION Y ESTUDIOS ECONOMICOS

Se encarga de programar y controlar el cumplimiento de los programas de obra que se ejecutan en la Delegación, así como de controlar el costo de los mismos. Asimismo, elabora y controla los estudios económicos para la programación de los programas de obra que se ejecutan en la Delegación.

AREA DE PROGRAMACION Y ESTUDIOS ECONOMICOS

Elabora y controla todos los documentos necesarios para el registro de los usuarios de la Delegación, asegurando la conservación de los mismos en sus respectivos archivos y la entrega de ellos en su tiempo.

AREA DE ADMINISTRATIVA

Proporciona el soporte administrativo del personal administrativo y de apoyo de la Delegación.

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN**

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

VI. OBJETIVOS, FUNCIONES Y PROGRAMAS DE LAS OFICINAS



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

*OFICINA DE ADMINISTRACIÓN***OBJETIVO**

Administrar los Recursos Humanos, Económicos y Materiales necesarios para el desempeño de las funciones de la Delegación.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Controlar y ejercer los fondos asignados a la Delegación, con base en los presupuestos autorizados para la inversión y operación, observando el oportuno cumplimiento de los compromisos.
- Procurar los mejores rendimientos de los activos de la Delegación programando inversiones conforme a las disponibilidades de fondos y compromisos.
- Llevar el sistema de contabilidad y elaborar los estados financieros de la delegación.
- Realizar los pagos derivados de las operaciones de la Delegación.
- Recibir y controlar los ingresos provenientes de asignaciones presupuestales y operaciones diversas.
- Determinar prioridades para la adquisición de materiales y programar su adquisición conforme a las disponibilidades presupuestales.
- Seleccionar a los proveedores de acuerdo a las mejores condiciones de costo, servicio y calidad.
- Mantener actualizado el inventario de mobiliario y equipo de la Delegación y asegurar que se encuentre en condiciones óptimas de servicio.
- Determinar las necesidades de personal mediante la evaluación de los requerimientos presentados por los jefes de oficina de la Delegación.
- Desempeñar las actividades de selección de personal.
- Administrar el sistema de salarios y prestaciones de la Delegación.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha mayo 1997

OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

- Controlar al personal y efectuar los tramites respectivos ante la Coordinación General de Delegaciones.
- Mantener actualizados los registros y expedientes del personal de la Delegación.
- Atender las relaciones laborales de la Delegación, representando al Instituto ante las dependencias y organismos correspondientes.
- Definir, en la Coordinación como los Jefes de Oficina de la Delegación los programas de capacitación y desarrollo del personal.
- Prever, realizar y controlar los servicios administrativos de limpieza, conservación, mantenimiento y vigilancia de las instalaciones y equipo de la Delegación.
- Controlar y proporcionar los equipos y artículos de trabajo necesarios para la operación de las oficinas.
- Prestar los servicios de correspondencia y archivo de la Delegación.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha mayo 1997

OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

PROGRAMAS

- 1. CONTABILIDAD.** Registro contable de todo movimiento financiero de la Delegación, y la elaboración de Estados Financieros necesarios que permitan conocer la situación financiera de la Delegación mensualmente.
- 2. INGRESOS Y EGRESOS.** Recibir los pagos por recuperación directa de créditos, diferencia en montos de crédito y cobros diversos. Efectuar pagos administrativos, operación y vigilancia, de líneas de crédito, de entrega de fondo de ahorro, de anticipos, estimaciones y pagos diversos.
- 3. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES.** Elaborar y controlar la nómina de personal, el cálculo de obligaciones fiscales y laborales, el trámite y control de prestaciones institucionales, reclutamiento y selección de personal; control de asistencia; mantenimiento de mobiliario y equipo; registro, control y entrega de los recursos materiales necesarios para el buen funcionamiento de la Delegación.
- 4. CONTROL FINANCIERO.** Elaborar y controlar el ejercicio del presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia, revisar y controlar los presupuestos, así como las disponibilidades de los diferentes fondos de la Delegación y solicitar su reposición.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

*OFICINA DE APORTACIONES***OBJETIVO**

Recibir, codificar y enviar la documentación que ampare las aportaciones patronales y los abonos a los créditos ejercidos de la región.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Mantener el enlace entre la Administración Fiscal Regional y el INFONAVIT para la recepción de los documentos comprobatorios de las aportaciones y abonos a créditos.
- Clasificar, agrupar y codificar los documentos recibidos para obtener los paquetes integrados por ordenes de proceso.
- Verificar que los documentos recibidos de la Administración Fiscal Regional cumplan con los requerimientos establecidos en el sistema de administración de la cuenta individual.
- Codificar los documentos comprobatorios de los pagos efectuados.
- Proporcionar información sobre los estados de cuenta de los derechohabientes.

PROGRAMAS

1. **RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN.** Recibir de las administraciones fiscales regionales de la S.H.C.P., las declaraciones fiscales que estén relacionadas con el INFONAVIT.
2. **CODIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN.** Codificar y clasificar las aportaciones a efecto de enviarlas a oficinas centrales para continuar con el proceso de registro de aportaciones.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

*OFICINA DE CRÉDITO***OBJETIVO**

Ejecutar y controlar todas las actividades necesarias para llevar a cabo el proceso de crédito de la Delegación.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Proporcionar información y orientación a los derechohabientes, gestores de vivienda y promotores de vivienda, así como los formatos necesarios para los trámites relacionados con los créditos.
- Distribuir, recibir, analizar y calificar las Hojas de Información de los derechohabientes.
- Revisar y dictaminar los expedientes de crédito.
- Registrar y controlar los pagos directos de los créditos.
- Mantener actualizados los registros y documentos de los créditos.
- Coordinar y supervisar el funcionamiento de las oficinas locales, proporcionándoles las normas y lineamientos de operación, así como los recursos necesarios.
- Controlar la venta y amortización de los locales comerciales y terrenos de venta libre.
- Revisar y determinar créditos con derecho a certificados de promoción fiscal.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha: mayo 1997

OFICINA DE CRÉDITO

PROGRAMAS

1. OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. Desarrollar el proceso de otorgamiento de créditos, de las cinco líneas y comprende las etapas:

- Preconstitución de la demanda de vivienda.
- Selección y otorgamiento de créditos que incluye las actividades de revisión de documentos; integración y control de expedientes, y asignación de créditos.

2. RECUPERACION DIRECTA DE CREDITOS. Llevar el control de la recuperación directa del crédito, que incluye recepción del pago y actualización de los estados de cuenta.

3. PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS. Son aquellos trámites que se presentan eventualmente y que están regulados en el "Manual de Procedimientos para la Operación de Crédito"



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

OFICINA DE ORIENTACIÓN Y DIFUSIÓN

OBJETIVO

Difundir y mantener una buena imagen del INFONAVIT, ante los diferentes sectores que integran la opinión pública, así como orientar y asesorar en sus trámites a las personas que lo soliciten.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Proporcionar la información solicitada por personas ajenas al Instituto, y auxiliar a las personas que así lo requieran en la realización de trámites ante las distintas oficinas de la Delegación.
- Proporcionar material gráfico de difusión a los solicitantes.
- Efectuar conferencias de orientación a las empresas, asociaciones, sindicatos, etc. con el fin de difundir los objetivos y políticas del Instituto manteniendo una buena imagen del mismo.
- Analizar el contenido de los medios de información para detectar opiniones y evaluar la imagen proyectada y difundida del Instituto.
- Concentrar toda la información necesaria para la implantación de los programas de difusión, de las diversas áreas del Instituto y de la propia Delegación.
- Elaborar y proporcionar boletines de prensa a los medios informativos.
- Participar de la organización y/o realización de eventos de la Delegación y de otros organismos en los que participe esta.
- Organizar eventos especiales atendiendo las indicaciones del Delegado Regional.
- Atender a los derechohabientes en el trámite para la entrega del fondo de ahorro.
- Atender las quejas presentadas al Instituto, por parte de los derechohabientes.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha: mayo 1997

OFICINA DE ORIENTACIÓN Y DIFUSIÓN

PROGRAMAS

1. **DIFUSIÓN.** Dar a conocer los objetivos y funciones institucionales, así como los programas de financiamiento de la Delegación.
2. **ORIENTACIÓN.** Atender todo tipo de consultas por parte del público en general, y específicamente a empresarios y trabajadores sobre las funciones, servicios y trámites de las actividades institucionales.
3. **QUEJAS Y SUGERENCIAS.** Canalizar todo tipo de quejas de parte de los derechohabientes, sobre las actividades del Instituto que lesionen o dañen sus intereses particulares de acuerdo a los dispuesto en la Reforma Administrativa.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

OFICINA DE PROMOCIÓN SOCIAL

OBJETIVO

Apoyar los programas de la Delegación analizando y evaluando las necesidades de los derechohabientes de la región, así como orientar a los residentes de las unidades habitacionales del INFONAVIT, en cuanto a la organización y aprovechamiento de los beneficios que otorga el Instituto.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Integrar un registro de patrones habitacionales representativo de diversas zonas geográficas de las localidades de la Delegación.
- Obtener información base para la elaboración de diseños sociales de vivienda, conjuntos habitacionales y la determinación de los tipos de construcción más adecuados para la adaptación de la familia.
- Obtener y analizar información, para evaluar el comportamiento habitacional y social de los creditohabientes y usuarios del Instituto y elaborar sugerencias para los programas de orientación y diseño social.
- Realizar encuestas encaminadas a determinar el sistema de vida de los creditohabientes en los conjuntos habitacionales y el uso al cual destinan las distintas áreas de la vivienda.
- Desarrollar programas de orientación habitacional encaminados a la sensibilización de los usuarios, al análisis y organización de grupos, a la organización de las comunidades y proporcionar asesoría comunitaria.
- Sensibilizar a los habitantes de los conjuntos habitacionales con el fin de lograr una adecuada adaptación al cambio, facilitando la comunicación con los usuarios, captando sus requerimientos, necesidades y sugerencias.
- Sensibilizar a los habitantes de los conjuntos habitacionales sobre la necesidad, ventajas y procedimientos para establecer una organización comunitaria; asesorándoles en la información de asociaciones de colonos, en la reglamentación de la asociación, en la organización de eventos sociales, culturales y deportivos, y en las técnicas para la autoadministración de la unidad.

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN**

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

*OFICINA DE PROMOCIÓN SOCIAL***PROGRAMAS**

- 1. INVESTIGACIÓN SOCIAL.** Captación, proceso y utilización de información obtenida mediante estudios socio-económicos de campo y documentales, sobre condiciones de vida, preferencias en materia habitacional, características socio-económicas de los derechohabientes y localización de la demanda para las diferentes líneas de crédito, para conocer las necesidades reales de los derechohabientes del Instituto con respecto a la vivienda.
- 2. ORIENTACIÓN HABITACIONAL.** Orientación y capacitación a los trabajadores poseedores de vivienda INFONAVIT, sobre el uso y conservación de viviendas y servicios, mejor aprovechamiento de espacios y servicios. Lograr la participación de residentes en la vida comunitaria de las unidades.
- 3. OCUPACION DE VIVIENDAS.** Desarrollar las actividades necesarias para lograr la oportuna ocupación de viviendas, evitar irregularidades en la posesión y lograr que las viviendas se mantengan en uso de los acreditados.
- 4. AUTOADMINISTRACIÓN.** Proporcionar al promotor normas para el desarrollo social de las comunidades. Asegurar a los promotores para que propicien la formación de comunidades autónomas en los conjuntos habitacionales.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

OFICINA DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIÓN

OBJETIVO

Desarrollar y vigilar los programas de construcción adquiridos por el INFONAVIT en la región; verificando que los trabajos se desarrollen de acuerdo con la calidad, tiempo y costos previstos.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Determinar la factibilidad técnica de las propuestas de promociones de vivienda de la región.
- Supervisar el desarrollo de la ejecución de las obras, para asegurarse del cumplimiento de los contratos de avance de obra, especificaciones y calidad de las mismas.
- Detectar las desviaciones de los programas y emitir lineamientos para la corrección de las mismas.
- Evaluar las modificaciones propuestas a los proyectos durante la construcción de las obras.
- Revisar y aprobar los proyectos para las Líneas de Crédito III y IV.
- Elaborar los programas de entrega de vivienda terminada.
- Promover el uso de productos, materiales y nuevas técnicas de construcción.
- Buscar soluciones a las demandas generales por desperfectos de la construcción.
- Mantener relaciones adecuadas con las autoridades municipales y estatales, para el desarrollo de la obra.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha: mayo 1997

OFICINA DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIÓN

PROGRAMAS

- 1. INDICES Y COSTOS.** Elaborar y actualizar la capacidad de otorgamiento de créditos en Línea I por parte del INFONAVIT en su jurisdicción.
- 2. PROYECTOS.** Dirigir, revisar y corregir los proyectos urbanos de vivienda que se presentan y se desarrollan en la Delegación; para supervisar el establecimiento de los programas de construcción aprobados.
- 3. SUPERVISION.** Revisar y controlar la ejecución de obras de urbanización, edificación, instalaciones y equipamiento urbano, vigilando el cumplimiento de las especificaciones controladas. Emitir el "Dictamen técnico de calidad" de las viviendas en Líneas II a V.
- 4. BOLSA DE VIVIENDA.** Vincular la Oferta y la Demanda, de modo que este instrumento se convierta en una herramienta ágil que proporcione al trabajador certidumbre al momento de elegir su vivienda.
- 5. PROGRAMACION Y PRODUCCION DE OBRA.** Diseñar y controlar los programas de obra delegacionales, a través de informes de avances de pago. Producir permanentemente información sobre la situación de las obras: contratación, iniciación, avances, terminación y entrega.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

OFICINA DE SERVICIOS JURÍDICOS

OBJETIVO

Encausar las acciones de la Delegación dentro de las disposiciones, reglamentos, decretos y leyes vigentes.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- Atender la adecuada redacción, formalización y requisición legal de contratos y convenios aprobados para su celebración, modificación, renovación o cancelación estudiando y analizando los antecedentes y documentación.
- Solicitar y revisar los documentos e integrar los expedientes de acuerdo a las disposiciones exigidas por el Instituto, para ejercer créditos en Líneas I a V.
- Participar en la celebración de convenios especiales, ante aquellas dependencias que por sus características así lo requieran.
- Recibir, registrar y archivar los expedientes turnados por la Oficina de Crédito.
- Elaborar las cédulas de captación para los expedientes de crédito Línea I.
- Realizar los trámites y acciones necesarias para la formalización de las escrituras y la entrega de las escrituras a los derechohabientes.
- Celebrar contratos de prestación de servicios con grupos profesionales en Servicios de Asesoría y Gestión Inmobiliaria, de acuerdo con las nuevas disposiciones.
- Revisar y tramitar ante Oficinas Centrales, las solicitudes de prórrogas e inscripción de Régimen de Continuación Voluntaria, comunicando al solicitante y a la Oficina de Crédito de la Delegación.
- Revisar y dictaminar las solicitudes de liberación de adeudo y tramitarlas ante Oficinas Centrales.
- Elaborar proyectos de escrituras de Fideicomisos y llevar el control de los ya creados, efectuando las extinciones parciales. Formalizar la venta de terrenos de venta libre y de locales comerciales de las unidades habitacionales.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

OFICINA DE SERVICIOS JURÍDICOS

- Atender los procedimientos judiciales y administrativos a promover por el Instituto o promovidos directamente en su contra, ante las autoridades competentes en la jurisdicción de la Delegación.
- Dictaminar las solicitudes de entrega del fondo de ahorro.
- Tramitar la constitución del régimen de propiedad en condominio, de las unidades habitacionales de la Delegación.
- Tramitar el pago extemporáneo de aportaciones.

PROGRAMAS

1. **DICTAMINACION:** Emitir el "Dictamen Jurídico" de la documentación de vivienda adquirida por el derechohabiente.
2. **TITULACIÓN:** Llevar a cabo las acciones necesarias para lograr la escrituración de las viviendas adquiridas mediante crédito INFONAVIT, así como su inscripción definitiva ante el Registro Público de la Propiedad.
3. **SERVICIOS JURÍDICOS:** Atender las actividades correspondientes a: liberación de adeudo, continuación voluntaria, devolución de aportaciones pagadas en exceso por empresas, entrega del fondo de ahorro y convenios de pago de adeudos de aportaciones por empresas.
4. **ATENCIÓN A JUICIOS:** Atender los juicios en que el Instituto sea parte; estos juicios pueden ser laborales, mercantiles o civiles, o bien, actas administrativas por ocupación irregular de vivienda.
5. **CONTRATOS:** Celebrar contratos por conceptos de obra, servicios profesionales, promesa de compra-venta, promociones de vivienda y fideicomisos.

3.6. Manual de Procedimientos

Los procedimientos administrativos son un conjunto de operaciones ordenadas en secuencia cronológica, que precisan la forma sistemática de hacer determinado trabajo de rutina.

Los manuales de procedimientos son documentos que registran y transmiten, sin distorsiones, la información básica referente al funcionamiento de las unidades administrativas, además de que facilitan la actuación de los elementos humanos que colaboran en la obtención de los objetivos y el desarrollo de las funciones. Permiten uniformar y controlar el cumplimiento de las rutinas de trabajo y evitar su alteración arbitraria, contienen planes de evaluación, control interno y vigilancia. Este tipo de manual tiene como objetivo principal describir en forma ordenada y detallada las operaciones que se efectúan, los órganos que intervienen y los formatos a utilizar para la realización de las actividades institucionales. En él, se establecen formalmente los métodos y técnicas de trabajo que deben seguirse para la realización de las actividades, así como precisar las responsabilidades operativas para la ejecución de las anteriores.

Los manuales de procedimientos consisten en describir la secuencia lógica y cronológica de las diferentes operaciones o actividades concatenadas, señalando quién, cómo, dónde y para que han de realizarse. La finalidad de describir los procedimientos es la de uniformar y documentar las acciones que realizan las diferentes áreas de la institución y orientar a los responsables de su ejecución en el desarrollo de sus actividades.

Un manual no debe contener más que los elementos estrictamente necesarios para el logro de los objetivos previstos y para el mantenimiento de los controles indispensables. Es muy importante dejar claro que un manual de procedimientos no debe estar sobre cargado de elementos superfluos que reduzcan considerablemente su valor operativo. Sin embargo, sencillez y profundidad son requisitos indispensables al momento de redactar este tipo de manual.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
PARA LA OPERACIÓN DE CRÉDITO



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN.

II. OBJETIVO.

III. DISPOSICIONES LEGALES.

IV. DESCRIPCIÓN DE PROCESOS.

- DIAGRAMAS DEL MACROPROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.
- PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, MEDIANTE UN CRÉDITO EN LÍNEA II.
- FORMATOS, SOLICITUDES, CERTIFICADOS. *Ver Anexo 2.*



I. INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Procedimientos para la Operación de Crédito, es una herramienta administrativa que contiene, en forma ordenada y sistemática, la información necesaria para facilitar las labores del personal que interviene en el proceso de crédito del Instituto; para uniformar los procedimientos se analizaron los métodos de trabajo y sus elementos de apoyo, como son: requisitos, formatos, registros e informes, a efecto de determinar procedimientos únicos que se adapten a las diferentes necesidades de la Oficina de Crédito, todo ello a la luz de las normas y disposiciones emitidas.

El nivel de detalle en que se describen los procedimientos es el necesario para guiar, en forma simplificada, las actividades a seguir, sin pretender limitar las acciones al mínimo detalle, ya que esto resultaría inoperante y podría desvirtuar el objetivo deseado.

Es fundamental tener presente que este documento es el marco normativo que regula las actividades de la operación de crédito, por lo que su contenido es de observancia y aplicación general, responsabilidad de las Oficinas de su cabal cumplimiento de los procedimientos descritos, en tanto la Oficina de Crédito, en su carácter normativo es el encargado de supervisar y controlar su correcta aplicación.

Los procedimientos se describen de acuerdo a la estructura de organización delegacional, sin embargo, su aplicación contempla la operación de crédito en oficinas centrales, guardando la equidad con las unidades normativas del Instituto.

Finalmente, es importante destacar que la utilidad del manual depende de la validez de su información la cual requiere de una constante actualización, con el fin de incorporar oportunamente los cambios que se presentan. Para esto si las instrucciones descritas son susceptibles de mejorarse o ya no son aplicables, el personal responsable de la operación de crédito deberá informarlo a la Unidad de Organización y Métodos del Instituto.



II. OBJETIVO

El presente manual tiene como objetivo establecer de una manera clara y sistemática el proceso de crédito una vez que ha sido rediseñado, lo que permite mejorar la revisión, trámite y control de los créditos otorgados.



III. DISPOSICIONES LEGALES

1. Las disposiciones de la ley del INFONAVIT, acerca del financiamiento de créditos están contenidos en sus artículos 3, 42, 44, 46 al 48, 50, 51 y 58. *Ver Anexo I*
2. Disposiciones de la ley del INFONAVIT, respecto a los derechos y obligaciones del trabajador. Participaran de los beneficios que ofrece el Instituto, los trabajadores sujetos a una relación laboral, conforme a la fracción XII del apartado "A" del artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo, para que los obreros puedan ser derechohabientes del Instituto, deberán cumplir con los requisitos de información que se les solicite, así como los legalmente establecidos. Artículos 34, 41, 49, 52 y 53 de la Ley del INFONAVIT. *Ver Anexo I*
3. Disposiciones de la ley del INFONAVIT, con respecto a los derechos y obligaciones de las empresas. La obligación de los patrones en relación con sus trabajadores, en materia de vivienda, esta sujeta a las disposiciones enumeradas en la fracción XII, apartado "A" del artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo. Artículo 29, 30 y 32 de la Ley del INFONAVIT. *Ver Anexo I*
4. Reglas generales para el otorgamiento de créditos del INFONAVIT. Se encuentran dispuestas en las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT. *Ver Anexo I*



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

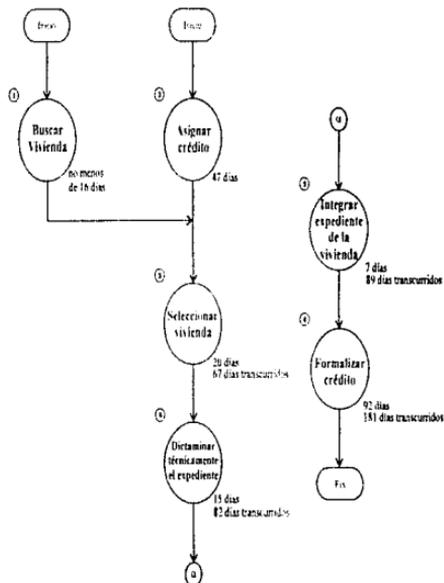
- IV. DESCRIPCIÓN DE PROCESOS**
- **DIAGRAMAS DEL MACROPROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.**



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha: mayo 1997

MACROPROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA



Foja 177
Mayo de 1997



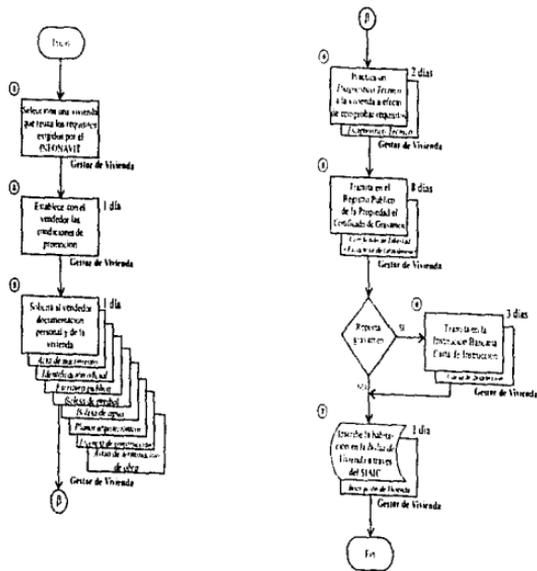
MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

I. BUSCAR VIVIENDA

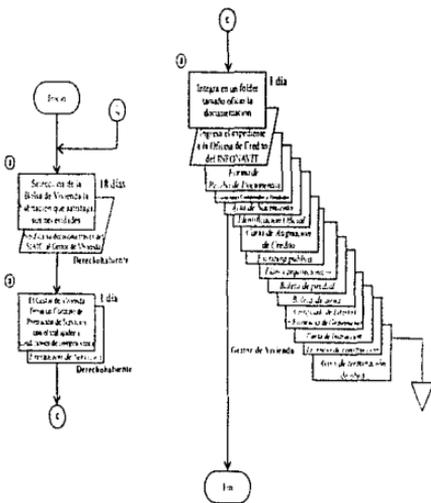
Hoja 27
May de 1997



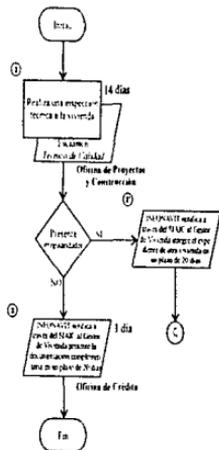
MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
Fecha mayo 1997

3. SELECCIONAR VIVIENDA



4. DICTAMINAR TÉCNICAMENTE



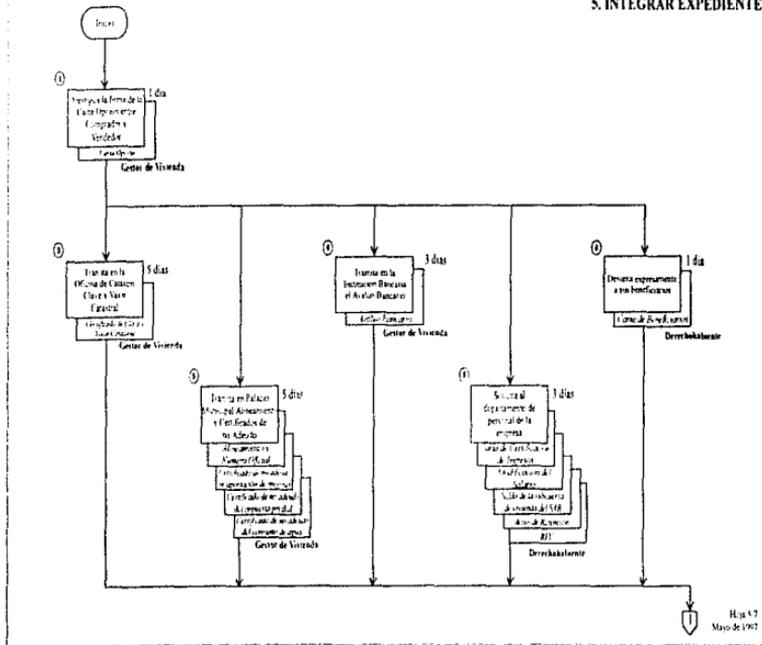
Hoja #7
Mayo de 1997



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

UOM
Fecha: mayo 1997

5. INTEGRAR EXPEDIENTE



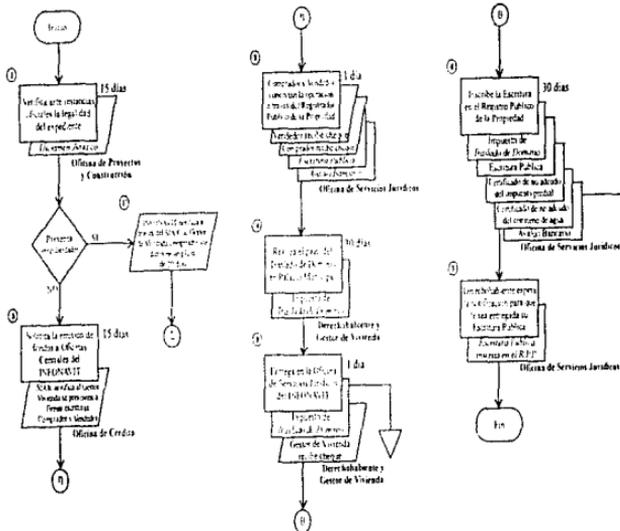


MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

UOM.

Fecha mayo 1997

6. FORMALIZAR CRÉDITO



Bla. 17
Mayo de 1997

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS**

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

IV. DESCRIPCIÓN DE PROCESOS

- PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, MEDIANTE UN CRÉDITO EN LÍNEA II.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

1. BUSCAR VIVIENDA.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Seleccionar vivienda.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN: Selecciona una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el INFONAVIT.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno.

POLÍTICAS: Ninguno.

CONTROLES: SELECCIÓN DE VIVIENDA

1. EL GESTOR DE VIVIENDA SELECCIONA UN INMUEBLE QUE NO EXCEDA EL MONTO DE 300 VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL.

2. SE ANALIZAN LAS OPORTUNIDADES DE COMPRA DE VIVIENDAS BASADO EN LOS SIGUIENTES FACTORES: A) SERVICIOS, LA ZONA EN DONDE SE UBICA LA VIVIENDA DEBEA CONTAR CON RED DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAJE SANITARIO (BAÑO, COCINA) EN BUENAS CONDICIONES, ESTACIONES AUTORIZADAS POR REGLAMENTOS LOCALES, RED DE ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PÚBLICO, ESCUELAS, MERCADOS Y RUTAS DE TRANSPORTE.

B) EFECTIVACIONES DE LA VIVIENDA POR LO MENOS DOS RECÁMARAS, ESTANCIA, COCINA Y BAÑO DENTRO DE LA VIVIENDA, TECHOS Y LAMPAS DE TUBO FLUORESCENTE O SIMILAR, AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DRENAJE O EN SU CASO, PISA SÉPTICA DEBIDA PARA TENER UNA VIDA ÚTIL PROBABLE DE 30 AÑOS, A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y SER GARANTÍA DEL MISMO CUA VIVIENDA QUE SE DEBE ADQUIRIR.

NO DEBE TENER:

-ÁREA CONSTRUIDA MENOR DE 45 m².

-ALTURA ENTRE PISOS MENOR DE 2.30 m.

-ACCESORIOS LOCALES COMERCIALES O BODEGAS.

NO DEBE ESTAR CONSTRUIDA CON LOS SIGUIENTES MATERIALES:

-MUEBLES DE ALUMBRADO A LA VEZ (NO SE PERMITEN COMO DIVISORIOS Y NO DE CARGA).

-TECHOS O CUBIERTAS DE LÁMINA O LATA.

-MATERIALES PRODUCTO DE ALTA TECNOLOGÍA AUN NO APROBADOS POR EL INSTITUTO.

NO DEBE TENER LOS SIGUIENTES PROBLEMAS:

-MUEBLES ALTOS POR ENCIMA DE UNA ALTURA MAYOR DE 1.00 m.

-HUNDIMIENTOS EXCESIVOS (MAYORES DE 10 cm).

-PISOS DE PLANTA BAJA POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA.

-ZONAS DE ENTRE PISO COLEGADAS.

-DIPLOMES APRECIABLES A SIMPLE VISTA.

LUGARES: Ninguno.

PARÁMETROS:

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: Ninguno.

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Condiciones de promoción.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN: Establece con el vendedor las condiciones de promoción del inmueble durante un plazo de 90 días naturales.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: CONTRATO DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno.

POLÍTICAS: Ninguno.

CONTROLES: CONDICIONES DE PROMOCIÓN.

UNA VEZ SELECCIONADA LA VIVIENDA, EL DESPACHO DE HISTORIA ACUERDA CON EL VENDEDOR LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

A) PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA.

B) COMISIÓN POR LA PROMOCIÓN DEL INMUEBLE, 4% SOBRE EL VALOR DE LA VIVIENDA.

C) LA FORMA DE PAGO, MEDIANTE UN FINANCIAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL AUTORIZADO POR EL INFONAVIT.



1. BUSCAR VIVIENDA.

DI EL PLAZO DE PAGO, EL CUAL NO EXCEDERA DE 60 DIAS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA CARTA OPCION.

E) CONDICIONES DE LA ENTREGA

- ACCESORIOS

- TELÉFONO, etc.

LUGARES, VIVIENDA,

PARAMETROS.

COSTO: Ninguno

TIEMPO: 1 DIA

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Solicitar documentación.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN: Solicita al vendedor documentación personal y de la vivienda.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO O DEL ACTA DE MATRIMONIO, EN CASO DE SOCIEDAD CONYUGAL.

IDENTIFICACIONES OFICIALES:

ESCRITURA PÚBLICA

CANCELACION DE LA HIPOTECA RESPECTIVA O EN SU CASO, INFORME DE LA INSTITUCION CORRESPONDIENTE DONDE SE HAGA CONSTAR LA LIQUIDACION TOTAL DE ALGUN GRAVAMEN PÚBLICO O PRIVADO

BOLETA DE IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO

BOLETA DEL CONSUMO DE AGUA ACTUALIZADO

PLANOS ARQUITECTONICOS CON ESPECIFICACIONES.

LICENCIA DE CONSTRUCCION.

AVISO DE TERMINACION DE OBRA

DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno

ARCHIVOS: Ninguno

POLITICAS: Ninguno

CONTROLES, DOCUMENTACION VENDEDOR

EL GESTOR DE VIVIENDA SOLICITA AL VENDEDOR DEL INMUEBLE SELECCIONADO LE PROPORCIONE LAS SIGUIENTES COPIAS SIMBLES

A) COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO O DEL ACTA DE MATRIMONIO, EN CASO DE SOCIEDAD CONYUGAL

B) IDENTIFICACIONES OFICIALES Y LUGAR DE CERTIFICAR LA PROPIEDAD Y LA PERSONALIDAD DEL VENDEDOR

C) ESCRITURA PÚBLICA

D) CANCELACION DE LA HIPOTECA RESPECTIVA O EN SU CASO, INFORME DE LA INSTITUCION CORRESPONDIENTE DONDE SE HAGA CONSTAR LA LIQUIDACION TOTAL DE ALGUN GRAVAMEN PÚBLICO O PRIVADO

E) RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO

F) RECIBO DEL CONSUMO DE AGUA ACTUALIZADO

G) PLANOS ARQUITECTONICOS CON ESPECIFICACIONES

H) LICENCIA DE CONSTRUCCION.

I) AVISO DE TERMINACION DE OBRA

LUGARES, VIVIENDA,

PARAMETROS.

COSTO: Ninguno

TIEMPO: 1 DIA

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Dietaminar técnicamente la vivienda.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha mayo 1997

1. BUSCAR VIVIENDA.

DESCRIPCIÓN. Practicar un "Diagnostico Técnico" a la vivienda a efecto de comprobar los requisitos exigidos por el INFONAVIT.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA. DIAGNOSTICO TECNICO POLITICAS. Ninguno.

CONTROLES. DIAGNOSTICO TECNICO

EN CASO DE QUE EXISTAN IRREGULARIDADES SE INFORMARA DEL RESULTADO AL VENDEDOR DE QUE NO PROCEDERA LA INSCRIPCIÓN DE SU VIVIENDA ANTE EL INFONAVIT, CON LO QUE SE CANCELARA EL CONTRATO RESPECTIVO.

LUGARES. VIVIENDA.

PARAMETROS.

COSTO. Ninguno.

TIEMPO. 2 DIAS.

5. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Comprobar la legal propiedad del vendedor.

RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN. Tramita el "Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes".

DOCUMENTOS DE ENTRADA. ESCRITURA PUBLICA

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

DOCUMENTOS DE SALIDA. CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES.

POLÍTICAS. Ninguno.

CONTROLES. CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES.

CON COPIAS DE LA ESCRITURA, EN LA CUAL CONTENGAN LOS DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y FORMA PRIVATIVAMENTE TENIDA, EL GESTOR DE VIVIENDA SOLICITA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EL EXPEDIR EL "CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES" A EFECTO DE COMPROBAR LA LEGAL PROPIEDAD DEL VENDEDOR, ASIMISMO VERIFICAR LA EXISTENCIA DE ALGUN GRAVAMEN PÚBLICO O PRIVADO, LA INSCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O UNA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA DONDE EL INMUEBLE GARANTICE EL PAGO DE ALGUN CRÉDITO.

LUGARES. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

PARAMETROS.

COSTO. \$300.00

TIEMPO. 8 DIAS

6. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Tramitar documentación.

RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN. Solicita "Carta de Instrucción".

DOCUMENTOS DE ENTRADA. ESCRITURA PUBLICA

CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

DOCUMENTOS DE SALIDA. CARTA DE INSTRUCCION

POLÍTICAS. Ninguno

CONTROLES. CARTA DE INSTRUCCION

SE TIENE LA OBLIGACIÓN DE FACILITAR AL INSTITUTO TODOS LOS ELEMENTOS PARA QUE EN EL ACTO DE LA FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO SEA CANCELADA TOTALMENTE LA EXISTENCIA DE ESE GRAVAMEN, DICHO TRAMITE DEBERA SER SOLICITADO ANTE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO, O EN SU CASO ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, LAS CUALES EXPEDIRAN, EL OFICIO DE LIQUIDACIÓN O "INSTRUCION" DEL ADJUDICATARIO Y ASIMISMO LA INSTRUCCION DE CANCELAR UN GRAVAMEN PRIVADO, DICHA CANCELACION SERA ORDENADA A TRAVES DE UNA "CARTA DE INSTRUCCION" DIRIGIDA AL INFONAVIT.

LUGARES. INSTITUCIÓN BANCARIA.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

1. BUSCAR VIVIENDA.

PARÁMETROS

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: 3 DIAS

7. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Inscribir la vivienda.

RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN. El Gestor de Vivienda inscribe a través del SIAIC la habitación en la "Bolsa de Vivienda" del INFONAVIT.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. INSCRIPCIÓN DE VIVIENDA

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS. Ninguno.

CONTROLES. Ninguno.

LUGARES. INFONAVIT.

PARAMETROS.

COSTO. Ninguno.

TIEMPO. 1 DIA



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

2. ASIGNAR CRÉDITO.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Solicitar documentación.

RESPONSABLE. Derechohabiente.

DESCRIPCIÓN. Solicita en las oficinas de crédito del INFONAVIT la "Hoja de Información Básica".

DOCUMENTOS DE ENTRADA. HOJA DE INFORMACIÓN BÁSICA.

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS.

REGLA 1.

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SOLO OTORGARÁ CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL PROPIO INSTITUTO.

REGLA 2.

LOS CRÉDITOS SOLAMENTE PODRÁN SER SOLICITADOS, TRAMITADOS Y OBTENIDOS EN FORMA PERSONAL POR LOS PROPIOS TRABAJADORES, O A TRAVÉS DE REPRESENTANTES DEBIDAMENTE ACREDITADOS ANTE EL INSTITUTO. PODRÁN SER REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES PARA EL PROPOSITO SE SALADO EN EL PUNTO ANTERIOR.

A LAS ORGANIZACIONES EMPRESARIALES O SINDICALES, LAS QUE DEBERÁN ESTAR DEBIDAMENTE ACREDITADAS ANTE LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL EN EL CASO DE ORGANISMOS SINDICALES Y O REGISTRO ANTE LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA EN TRAMITE. DEBERÁN SER AVALADOS POR LA CENTRAL, CONSIDERACION, FEDERACION O SINDICATO NACIONAL AL QUE PERTENEZCAN.

BI CUALQUIER OTRA PERSONA FÍSICA O MORAL DEBIDAMENTE ACREDITADA.

LOS TRABAJADORES QUE REALICEN EL TRAMITE MEDIANTE UN REPRESENTANTE, DEBERÁN ENTREGAR A ESTE EL FORMULARIO QUE EN PARTE DE ESTAS REGLAS, DENOMINADO "INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN AL PROCESO DE SELECCIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO", EN EL CUAL EL OTORGAN SE REPRESENTA.

EN EL CASO DE QUE EL TRABAJADOR HUBIERE FIRMADO DOS O MÁS CELDAS DE "INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN AL PROCESO DE SELECCIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO", SOLO SE TRAMITARÁ LA PRIMERA CELDA QUE SE HUBIERE PRESENTADO AL INSTITUTO.

REGLA 5.

UNA VEZ QUE LA ASAMBLEA GENERAL HAYA APROBADO LOS PROGRAMAS DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTO, EL COMITÉ DE ADMINISTRACIONES DEL INSTITUTO DE FIRMARÁ EL O LOS PERIODOS DE INSCRIPCIÓN DE SOLICITUDES Y LA PUNTUACION MÍNIMA EXIGIBLE EN CADA ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO, LOCALIDAD O REGIÓN, ORDENANDO SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN DOS PERIODICOS DE CIRCULACION NACIONAL.

REGLA 6.

EL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS ESTARÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS APROBADOS POR EL INSTITUTO PARA LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN LOS INCISOS DE LA FRACCIÓN I DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CONFORME AL PROGRAMA FINANCIERO CON EL NUMERO DE CRÉDITOS A OTORGAR POR ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO, LOCALIDAD O REGIÓN.

CONTROLES. Ninguno.

LUGARES. INFONAVIT.

PARÁMETROS.

COSTO. Ninguno.

TIEMPO. 1 DIA.

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Llenar solicitud.

RESPONSABLE. Derechohabiente.

DESCRIPCIÓN. Asentar correctamente los datos en la "Hoja de Información Básica".

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

2. ASIGNAR CRÉDITO.**DOCUMENTOS DE SALIDA HOJA DE INFORMACION BASICA POLITICAS.****REGLA 7**

CUANDO EL NUMERO DE PUNTOS DETERMINADOS POR LOS PROPIOS TRABAJADORES DERECHAHABIENTES O SI SE PRESENTAN TI DE CONFORMIDAD A LOS FACTORES SEÑALADOS EN LA REGLA CUARTA, SEGUNDA O SUPERIOR A LA PUNTUACION MISMA EXIGIBLE POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION, PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINAS DE CRÉDITO DEL INSTITUTO, PARA LO CUAL, BAJO PROMESA DE VERDAD, DEBERAN PROPORCIONAR LOS SIGUIENTES DATOS:

A) NOMBRE Y REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

B) NUMERO DE AFILIACION AL IMSS

C) DOMICILIO PARTICULAR

D) EMPLEO ACTUAL

E) EMPLEO ANTERIOR

F) ENTIDAD FEDERATIVA DONDE LABORA

G) NUMERO DE DEPENDIENTES Y SINDICADOS

TANTO LAS AGREGACIONES SINDICALES, COMO LAS PATRONALES, PODRAN AYUDAR A LOS TRABAJADORES A CALCULAR LA PUNTUACION QUE LES CORRESPONDA, IDENTIFICANDO AQUELLOS QUE TIENEN DERECHO A INSCRIBIR SU SOLICITUD POR EL SER EN UNA PUNTUACION IGUAL O SUPERIOR A LA MISMA ESTABLECIDA, ASI COMO ACOMPAÑARLES Y/O EFECTUAR LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD Y LOS TRÁMITS RESPECTIVOS ANTE EL INSTITUTO, EN LOS TÉRMINOS A QUE SE REFIERE LA REGLA SEGUNDA.

CONTROLES: Ninguno.**LUGARES:** INFONAVIT**PARAMETROS****COSTO:** Ninguno**TIEMPO:** Ninguno**3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD:** Registrar solicitud.**RESPONSABLE:** Oficina de Crédito.**DESCRIPCION:** Registra la solicitud en el SIAIC, el cual emite la puntuación obtenida.**DOCUMENTOS DE ENTRADA:** HOJA DE INFORMACION BASICA**DOCUMENTOS DE SALIDA:** comprobamos el CON PUNTUACION OFICIAL**POLITICAS:****REGLA 3**

LOS CREDITOS QUE OTORGA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA A LOS TRABAJADORES SE ASIGNARAN CONFORME A UN SISTEMA DE PUNTUACION QUE TOMA EN CUENTA LOS FACTORES SEÑALADOS EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY DEL CITADO INSTITUTO Y QUE TIENE POR OBJETO SELECCIONAR A LOS TRABAJADORES QUE SERAN SUCEPTIBLES DE SER ACRREDITADOS, ENTRE AQUELLOS CON MAYOR NECESIDAD DE VIVIENDA.

REGLA 7

LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCION DE LOS DERECHAHABIENTES QUE SE REQUIERAN REGISTRAR EN EL SISTEMA DE COMPLETO ENTREGANDO AL SOLICITANTE O A SU REPRESENTANTE, UN COMPROBANTE OFICIAL QUE CONTENDRA LOS DATOS DE SU INSCRIPCION.

REGLA 27

LOS FACTORES QUE SE TOMARAN EN CUENTA PARA CALCULAR LA PUNTUACION DE CADA TRABAJADOR SON LOS SIGUIENTES:

A) SALARIO Y EDAD DEL TRABAJADOR, PUNTUACION QUE SE OBTIENE CONFORME A LA TABLA EDAD-SALARIO

B) SALDO DE SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, UN PUNTO POR CADA SALARIO MÍNIMO MENSUAL

C) EN CASO DE QUE EXISTA AHORRO VOLUNTARIO, POR CADA SALARIO MÍNIMO MENSUAL DOS PUNTOS.

D) NUMERO DE COHACIONES AL INFONAVIT EFECTUADAS POR EL PATRON EN FAVOR DEL TRABAJADOR POR CADA MENSURE DE APORTACIONES, UN PUNTO.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha mayo 1997

2. ASIGNAR CRÉDITO.

DE NÚMERO DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS DEL TRABAJADOR CINCO PUNTOS POR CADA DEPENDIENTE ECONÓMICO CON UN MÁXIMO DE DOS.

REGLA 2.

PARA OBTENER LA PUNTUACIÓN RELATIVA A CADA TRABAJADOR SE LOCALIZARÁ EL VALOR QUE LE CORRESPONDE CONFORME A LA TABLA "EDAD SALARIO" ANEXA Y SE LE ADICIONARÁN LOS PUNTOS QUE OBTENGA POR LOS CONCEPTOS MENCIONADOS EN LOS INCISOS B, C, D Y E DE LA REGLA ANTERIOR.

CONTROLES, OTORGAMIENTO DE CRÉDITO.

SI EL DERECHO HABIENTE NO OBTIENE LA PUNTUACIÓN MÍNIMA EN B, H, I, PODRÁ INSCRIBIRSE EN PERÍODOS POSTERIORES HASTA QUE HAYA REUNIDO LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL INSTITUTO.

LUGARES. INFONAVIT.

PARÁMETROS.

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: Ninguno.

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Realizar proceso de selección.

RESPONSABLE. Oficina de Crédito.

DESCRIPCIÓN. Realiza el proceso de selección, publica las listas de los derechohabientes seleccionados y las fechas de comprobación de datos.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS.

REGLA 4.

LOS FACTORES QUE SE CONSIDERAN PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS POR PARTE DEL INSTITUTO SON LOS SIGUIENTES:

A) LA CAPACIDAD DE PAGO, ES DECIR EL SALARIO DIARIO INTEGRADO DEL TRABAJADOR EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 143 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

B) LA EDAD DEL TRABAJADOR.

C) EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO DEL TRABAJADOR.

D) EL NÚMERO DE APORTACIONES AL INFONAVIT EFECTUADAS POR EL PATRÓN A FAVOR DEL TRABAJADOR.

E) EL NÚMERO DE DEPENDIENTES DEL TRABAJADOR.

EL EL AHORRO Y/O CANCELARIO DEL TRABAJADOR HAYA ACUMULADO CON LA MODALIDAD DE APORTACIONES ADICIONAL EN CUALQUIER INSTITUCIÓN FINANCIERA NACIONAL PREVIO REGISTRO EN PROGRAMAS AUTORIZADOS POR EL INFONAVIT, PARA ESTE PROPÓSITO.

REGLA 5.

PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DISPONIBLES POR ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO, LOCALIDAD O REGIÓN, EL INSTITUTO SE LICENCIARA, DE ENTRE LAS SOLICITUDES INSCRITAS EN EL PERÍODO DE QUE SE TRATE, AQUELLAS CON MAYOR NÚMERO DE APORTACIONES BIMESTRALES.

EN EL EVENTO DE QUE EXISTAN DERECHO HABIENTES QUE EN EL PROCESO DE SELECCIÓN TENGAN EL MISMO NÚMERO DE BIMESTRES DE APORTACIONES, Y YA NO SE CUENTE CON IGUAL NÚMERO DE CRÉDITOS DISPONIBLES PARA ATENDERLOS, SE APLICARÁN COMO CRITERIOS DE DESPATE, PRIMERO LA PUNTUACIÓN OBTENIDA POR CADA SOLICITANTE, CLASIFICANDO ESTA EN ORDEN DESCENDENTE, Y COMO SEGUNDO CRITERIO SE UTILIZARÁ EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA, ORDENADOS EN FORMA DE DESCENDE.

UNA VEZ DETERMINADOS LOS TRABAJADORES QUE EN CADA PROCESO DE SELECCIÓN SEAN CONSIDERADOS COMO ATRIBUIBLES, SUS NOMBRES, NÚMERO DE BIMESTRES DE APORTACIONES, MONTO DEL CRÉDITO QUE PERMITAN SU LOCALIZACIÓN SERÁN PUBLICADOS EN UN DIARIO DE LA LOCALIDAD, INDICÁNDOSE TAMBIÉN EL PERÍODO EN EL QUE DEBERÁN ACTUAR AL INFONAVIT.

LOS TRABAJADORES QUE NO HAYAN SIDO SELECCIONADOS, Y CUYOS NOMBRES NO APAREZCAN EN LA PUBLICACIÓN, PODRÁN, EN SU CASO, INSCRIBIRSE EN PERÍODOS POSTERIORES.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

2. ASIGNAR CRÉDITO.

REGLA 8

SI EL TRABAJADOR LE SUELE CURSADO PARA OBTENER UN CRÉDITO DEL INSTITUTO EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLA SEPTIMA Y DE SU MEJORAR EL MONTO DE CRÉDITO, SU CONYUGE PODRÁ OBTENER UN CRÉDITO HASTA POR EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO DEL MONTO MÁXIMO DE SU CRÉDITO, QUE PUDIERA CORRESPONDERLE A ESTE ÚLTIMO, SIEMPRE Y CUANDO SEA DERECHUABIENTE DEL INSTITUTO, TIAYA TRABAJADO ININTERRUMPIDAMENTE CUANDO MENOS LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EN QUE SE SOLICITE EL CRÉDITO CONYUGAL Y AMBOS CRÉDITOS SE APLIQUES A UNA MISMA VIVIENDA.

EN EL SUPUESTO A QUE SE REFIERE AL PÁRRAFO ANTERIOR, EL CONYUGE DEBERÁ PRESENTAR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE MATRIMONIO.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES: INFONAVIT

PARÁMETROS:

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: 30 DÍAS.

5. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Comprobar datos.

RESPONSABLE: Derechohabiente.

DESCRIPCIÓN: Comprueba los datos proporcionados en la "Hoja de Información Básica".

DOCUMENTOS DE ENTRADA: IDENTIFICACION OFICIAL, VIGENTE CON FOTOGRAFIA.

COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO.

DOCUMENTO OFICIAL DEL NÚMERO DE AFILIACION AL IMSS.

COMPROBANTE DE DOMICILIO.

ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO.

COMPROBANTE DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS.

DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno.

ARCHIVOS: Ninguno.

POLÍTICAS:

POLÍTICAS:

REGLA 7

DEBERÁ ACCEDER AL INFONAVIT CON OBJETO DE COMPROBAR LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA

DEBERÁ LA DOCUMENTACION Y SIEMPRE QUE CORRESPONDA A LO MANIFESTADO EN LA

SOLICITUD DE CRÉDITO PRESENTANDO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) IDENTIFICACION OFICIAL, VIGENTE CON FOTOGRAFIA.

B) COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO.

C) DOCUMENTO OFICIAL DEL NÚMERO DE AFILIACION AL IMSS.

D) COMPROBANTE DE DOMICILIO.

E) ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO.

F) COMPROBANTE DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS.

G) REVISADA LA DOCUMENTACION Y SIEMPRE QUE CORRESPONDA A LO MANIFESTADO EN LA

SOLICITUD DE CRÉDITO EL INSTITUTO LE REMITIRÁ AL TRABAJADOR POR CORRIÓ CERTIFICADO LA

"CARTA DE ASIGNACION DE CRÉDITO" EN LA QUE SE HAGA CONSTAR EL DERECHO A RECIBIR EN EL

BIMESTRE DETERMINADO UN CRÉDITO POR PARTE DEL INSTITUTO ESTA CARTA TENDRÁ EL

CARÁCTER DE ASIGNACION FORMAL DEL CRÉDITO Y ESTARÁ RESPALDADA POR LOS RECURSOS

FINANCIEROS SUFICIENTES PARA EJECUTAR EL MISMO.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES: INFONAVIT.

PARÁMETROS:

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: 15 DÍAS.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

2. ASIGNAR CRÉDITO.

6. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Entregar documentación.

RESPONSABLE. Oficina de Crédito.

DESCRIPCIÓN. Entrega al derechohabiente documentación en una plática de información celebrada en el auditorio de la delegación del Instituto.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA. CARTA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITO

FORMA DE RECIBO DE DOCUMENTOS

FORMA DE GENERALIDADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR

FORMA DE CARTA DE CREDITACIÓN DE INGRESOS

FORMA DE CARTA OPCIÓN

FORMA DE POLIZA DE GARANTÍA

FORMA DE CARTA DE ASIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS

FORMA DE AVISO DE RELACION

POLÍTICAS

REGLA 9

LA CARTA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITO EN LA QUE SE HAGA CONSTAR AL TRABAJADOR EL DERECHO A RECIBIR UN CRÉDITO POR PARTE DEL INFONAVIT DEBERÁ CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:
 A) EL MONTO DEL CRÉDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR EXPRESADO EN VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL

B) EL PLAZO DE 60 DÍAS NATURALES PARA QUE EL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE INTEGRE EL EXPEDIENTE TÉCNICO DE LA VIVIENDA OBJETO DEL CRÉDITO, ASÍ COMO EL BIMESTRE EN QUE SE DEBERÁ EJERCER DICHOS CRÉDITOS

C) LA INDICACIÓN DE QUE EL CRÉDITO DEBERÁ SER APLICADO EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USABA DE LA PREFERENCIA DEL TRABAJADOR, MISMA QUE PODRÁ FORMAR PARTE O NO DE CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO O PARA LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES Y PARA EL PAGO DE PASIVOS CONTRADOS POR EL PROPIO TRABAJADOR CON TERCIEROS POR CUANTOSQUIERA DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES Y.

D) LA INSTRUCCIÓN DE QUE UNA VEZ INTEGRADA LA DOCUMENTACIÓN POR PARTE DEL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE DEBERÁ ENTREGARLA EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO DENTRO DEL PLAZO Y SALARIO PARA QUE SE LE INDIQUE LA FORMA EN QUE SE LE VA A CUMPLIR LA FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO MEDIANTE EL CONTRATO RESPECTIVO.

REGLA 10

LOS CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO SE SUJETARÁN A LOS MONTOS MÁXIMOS SEÑALADOS EN LA TABLA ANUA. EL MONTO DEL CRÉDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR SERÁ DETERMINADO TOMANDO COMO BASE EL SALARIO DIARIO INTEGRADO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 DE LA LFT QUE SE HAYA CONSIDERADO PARA CALCULAR LA ADORTACIÓN A LA SUBCIENTA DE VIVIENDA DEL SAR EN LOS ÚLTIMOS TRES BIMESTRES REGISTRADOS EN EL INSTITUTO. EN CASO DE QUE EL SALARIO DEL TRABAJADOR AL MOMENTO DEL EJERCICIO DEL CRÉDITO SEA MENOR, EL MONTO DEL CRÉDITO SE CALCULARÁ TOMANDO COMO BASE EL ÚLTIMO PARA EFECTOS DEL PARRAFO ANTERIOR. SE ENTENDERÁ POR SALARIO MÍNIMO MENSUAL EL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 30.4 EL SALARIO MÍNIMO DIARIO GENERAL QUE RIGIEN EL DISTRITO FEDERAL.

DICHOS MONTOS MÁXIMOS SE ACTUALIZARÁN CON LA ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO ANUAL FUTURO EN EL SALARIO MÍNIMO DEL DISTRITO FEDERAL QUE AUTORICE UTILIZAR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONTROLES. Ninguno.

LUGARES. INFONAVIT.

PARAMETROS.

COSTO. Ninguno

TÉRMINO. DIA



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

2. ASIGNAR CRÉDITO.

7. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Seleccionar Línea de crédito.

RESPONSABLE. Derechohabiente.

DESCRIPCIÓN. Selecciona Línea II, Compra a Terceros en el Mercado Abierto. Inscribe su decisión al SIAIC, el cual notifica a los Gestores de Vivienda.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS

REGLA 2

LOS CRÉDITOS QUE OTORGUE EL INSTITUTO A LOS TRABAJADORES SE APLICARÁN A:

A) LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES COMODAS E HIGIÉNICAS, NUEVAS O USADAS.

B) LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES COMODAS E HIGIÉNICAS, NUEVAS O USADAS.

C) EL PAGO DE LOS PASIVOS CONTRADOS POR LOS TRABAJADORES CON TERCEROS POR CUALQUIERA DE LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN LOS INCISOS A Y B QUE ANTECEDEN.

CONTROLES. Ninguno.

LUGARES. INFONAVIT

PARAMETROS.

COSTO. Ninguno.

TIEMPO. Ninguno.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

UOM
 Fecha mayo 1997

3. SELECCIONAR VIVIENDA.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Seleccionar vivienda.

RESPONSABLE. Derechohabiente

DESCRIPCIÓN. Selección de la "Bolsa de Vivienda" del INFONAVIT aquella que más se adecue a sus necesidades y preferentemente cerca de su unidad de trabajo, notificando a través del SIAIC su decisión al Gestor de Vivienda.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS.

REGLA 14

EL PRECIO MÁXIMO DE LAS VIVIENDAS QUE PODRÁN SER OBJETO DE LOS CRÉDITOS QUE OTORGUE EL INSTITUTO SERÁ DE 300 VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL.

REGLA 19

LA VIVIENDA QUE SE PROFUNDA ADQUIRIR, CONSERVAR, REPARAR, AMPLIAR, MEJORAR, O POR LA QUE SE PROFUNDA CONTRIBUYER PASIVAMENTE ADQUIRIDOS POR CUALQUIERA DE ESTOS CONCEPTOS DEBERÁ SER COMODIDAD, HIGIENE Y APTITUD DISPUESTO EN LA FRACCION, NI DEL APARTADO 3º DEL ARTÍCULO 125 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CONSTAR COMO MÍNIMO CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DRENAJE, O EN SU DEFECTO LOSA SÉPTICA A LA VIVIENDA DEBERÁ TENER UNA VIDA ÚTIL PROBABLE DE 30 AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y SER GARANTÍA DEL MISMO.

REGLA 20

LA VIVIENDA DE QUE SE TRATE DEBERÁ TENER USO HABITACIONAL, NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SER OBJETO DE CRÉDITO AQUILLOS INMUEBLES QUE SE DESTINAN A ACTIVIDADES COMERCIALES Y, EN GENERAL, INMUEBLES DE PRODUCTOS.

REGLA 22

SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA ES MAYOR AL MONTO NETO DEL CRÉDITO A OTORGAR, CONSIDERÁNDOSE EL ÚLTIMO COMO EL MONTO DEL CRÉDITO UNA VEZ DEDUCIDOS, EN SU CASO, LOS GASTOS A QUE SE REFIERE LA REGLA DECIMOCTAVA, LAS DIFERENCIAS QUE RESULTEN DEBERÁN SER CUBIERTAS POR EL TRABAJADOR EN LOS TÉRMINOS EN QUE ESTE CONVENGA CON EL VENDEDOR.

EN TODOS LOS CASOS, AL FORMALIZARSE LOS CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DEBERÁ CONSTITUIRSE HIPOTECA AL FAVOR DEL INSTITUTO.

EN EL SUPUESTO DE QUE EL TRABAJADOR ACREDITADO POR EL INFONAVIT RECIBA CRÉDITO ADICIONAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, LA HIPOTECA REFERIDA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR PODRÁ APLICARSE EN SEGUNDO LUGAR, SIEMPRE QUE SEA SUFICIENTE PARA GARANTIZAR EL CRÉDITO OTORGADO.

SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA RESULTA MENOR AL MONTO NETO DEL CRÉDITO A OTORGAR, EL MONTO DEL CRÉDITO SE AJUSTARÁ AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA.

CONTROLES. SELECCIÓN DE VIVIENDA

LUGARES. INFONAVIT

PARÁMETROS

COSTO. Ninguno

TIEMPO. 18 DIAS

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Compromiso de Prestación de Servicios.

RESPONSABLE. Derechohabiente

DESCRIPCIÓN. El Gestor de Vivienda firma con el trabajador un "Contrato de Prestación de Servicios Profesionales", en el cual se compromete a satisfacer todas las necesidades de vivienda del trabajador brindando un servicio de calidad en asesoría y gestoría inmobiliaria.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES.

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

3. SELECCIONAR VIVIENDA.

REGLA 21

EL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE, CON CARTA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITO QUE DECIDA ADQUIRIR UNA VIVIENDA, OPTARÁ POR CEBERAR UN CONTRATO DE PRESTACIONES DE SERVICIOS CON UN GRUPO PROFESIONAL EN SERVICIOS DE ASESORIA Y GESTIÓN INMOBILIARIA, EL CUAL PROPORCIONARÁ UNA OFERTA DE VIVIENDA ADICIONA DE LA GESTORIA PARA LA PRESENTACIÓN DE SIGUIENTES DOCUMENTACIONES:

1) LA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y LA PERSONALIDAD DEL VENDEDOR.

2) EL COMPROMISO POR ESCRITO DEL VENDEDOR DE SOSTENER SU OFERTA DE VENTA DURANTE UN PLAZO DETERMINADO.

3) AVALÚO VIGENTE EXPEDIDO POR INSTITUCIÓN BANCARIA PARA CONSTATAR LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y EL VALOR DE LA VIVIENDA, Y

4) LA QUE CERRIFIQUE QUE LA VIVIENDA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, ASÍ COMO EL VOTO ACREDITE QUE RESPECTO DE LA MISMA NO FUE NUNCA ADEUDADO ALGO UN POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA.

EN CASO DE QUE AL MOMENTO DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA VIVIENDA SE ENCUENTRE CON ALGUNOS GRAVAMENES O LIMITACIONES, ESTA DEBE QUEDAR LIBERADA TOTALMENTE A LA FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO RESPECTIVO.

TRATÁNDOSE DE VIVIENDAS NUEVAS CONSTRUIDAS CON FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO, LOS TRABAJADORES Y SUS FAMILIARES DEBERÁN PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS A Y B.

CONTROLES, CONDICIONES DE COMPRA

UNA VEZ SELECCIONADA LA VIVIENDA, EL DERECHO HABIENTE ACUERDA CON EL GESTOR DE LA VIVIENDA LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1) PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA, QUE SE AJUSTA AL MONTO DE SU CRÉDITO.

2) LA COMISIÓN POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y DERECHOS SERÁ DEL 2% SOBRE EL VALOR DE LA VIVIENDA Y SERÁ DESCUENTADO DEL MONTO DEL CRÉDITO.

3) LAS CONDICIONES DE LA ENTREGA:

- ACCESORIOS

- TELÉFONO, etc.

LUGARES VIVIENDA

PARAMETROS

COSTO NOMINALE

TIEMPO LÍDIA

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Integrar expediente.

RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN. Integra en un folder tamaño oficio la documentación observando el orden consecutivo del "Formato de Recibo de Documentos" e ingresa el expediente a la Oficina de Crédito del INFONAVIT donde comprobarán el ejercicio de su crédito.

DOCUMENTOS DE ENTREGA. FORMA DE RECIBO DE DOCUMENTOS.

ACTA DE NACIMIENTO DEL VENDEDOR, ORIGINAL Y COPIA.

ACTA DE MATRIMONIO DEL VENDEDOR, ORIGINAL Y DOS COPIAS, EN SU CASO.

ACTA DE NACIMIENTO DEL CONYUGE, ORIGINAL Y DOS COPIAS, EN SU CASO.

IDENTIFICACIONES OFICIALES CON FOTOGRAFÍA.

COPIA DE LA CARTA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITO.

COPIA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD O ESCRITURA QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL VENDEDOR.

TANTO DEL TERRENO COMO LA CONSTRUCCIÓN.

DOS JUEGOS DE PLANOS DE LA ALACANDE DE LA CONSTRUCCIÓN.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE INSTALACIÓN DE CRÉDITO.

CARTA DE INSTRUCCIONES.

BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE, ORIGINAL Y TRES COPIAS.

BOLETA DEL CONSUMO DE AGUA AL CORRIENTE, ORIGINAL Y TRES COPIAS.

LICENCIA DE CONSTRUCCIONES.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

3. SELECCIONAR VIVIENDA.

AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA

DOCUMENTOS DE SALIDA. Ninguno.

POLÍTICAS.

REGLA 9

EL PLAZO DE 20 DIAS NATURALES PARA QUE EL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE, SELECCIONE DE LA HOJERA DE VIVIENDA CON GRUPOS PROFESIONALES EN SERVICIOS DE ASesorIA Y GESTORIA INMOBILIARIA, LA HABITACION OFERTADA QUE SATISFAGA SUS NECESIDADES, ASI COMO EL BIMESTRE EN QUE SE DEBERA EJERCER DICHO CREDITO

LA INSTRUCCION DE QUE UNA VEZ INTEGRADA LA DOCUMENTACION POR PARTE DEL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE DEBERA ENTREGARLA EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO

CONTROLES. Ninguno.

LUGARES. INFONAVIT.

PARAMETROS.

COSTOS. Ninguno.

TIEMPO. 1 DIA



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

4. DICTAMINAR TÉCNICAMENTE.

- 1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD:** Dictaminar expediente.
RESPONSABLE: Oficina de Proyectos y Construcción.
DESCRIPCIÓN: La Oficina de Crédito traslada el expediente a la Oficina de Proyectos y Construcción para realizar una inspección técnica de la vivienda, emitiendo un "Dictamen Técnico de Calidad".
DOCUMENTOS DE ENTRADA: EXPEDIENTE
DOCUMENTOS DE SALIDA: EXPEDIENTE
DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD
POLÍTICAS: Ninguno
CONTROLES: DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD
EN CASO DE QUE EXISTAN IRREGULARIDADES EN EL EXPEDIENTE LA OFICINA DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES NOTIFICA A LA OFICINA DE CRÉDITO CITA AL DERECHAHABIENTE A PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN DE OTRA VIVIENDA EN UN PLAZO QUE NO EXCEDA DE LOS VEINTE DÍAS
LUGARES: INFONAVIT.
PARÁMETROS:
COSTO: Ninguno
TIEMPO: 14 DÍAS
- 2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD:** Notificar resolución.
RESPONSABLE: Oficina de Crédito.
DESCRIPCIÓN: La Oficina de Crédito con el "Dictamen Técnico de Calidad", a través del SIAIC notifica al Gestor de Vivienda presente la documentación complementaria en un plazo que no exceda de 20 días.
DOCUMENTOS DE ENTRADA: Ninguno.
DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno.
POLÍTICAS: Ninguno.
CONTROLES: Ninguno.
LUGARES: INFONAVIT.
PARÁMETROS:
COSTO: Ninguno
TIEMPO: 1 DÍA



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

5. INTEGRAR EXPEDIENTE.

- 1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD.** Comprometer la compra-venta
RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.
DESCRIPCIÓN. Atestigua la firma de la "Carta Opción" en la cual el vendedor se obliga a transmitirle al trabajador la propiedad del inmueble en un plazo que no excederá de 90 días naturales y la "Póliza de Garantía" a efecto de que el vendedor responda contra fallas técnicas y vicios ocultos del inmueble.
DOCUMENTOS DE ENTRADA. FORMA DE CARTA OPCION
 FORMA DE PÓLIZA DE GARANTÍA
DOCUMENTOS DE SALIDA. CARTA OPCION.
 PÓLIZA DE GARANTÍA
POLÍTICAS.
 REGLA 24
 B) EL COMPROMISO POR ESCRITO DEL VENDEDOR DE SOSTENER SU OFERTA DE VENTA DURANTE UN PLAZO DE TRES AÑO
CONTROLES. Ninguno.
LUGARES. VIVIENDA.
PARAMETROS.
COSTO. Ninguno
TIEMPO. 1 DÍA
- 2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD.** Tramitar documentación.
RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.
DESCRIPCIÓN. Tramita la "Clave y Valor Catastral".
DOCUMENTOS DE ENTRADA. SOLICITUD DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL.
 ESCRITURA PÚBLICA
 ÚLTIMO RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL
DOCUMENTOS DE SALIDA. CERTIFICADO DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL.
POLÍTICAS. Ninguno.
CONTROLES. Ninguno.
LUGARES. OFICINA DE CATASTRO.
PARAMETROS.
COSTO. \$21.00
TIEMPO. 5 DÍAS
- 3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD.** Tramitar documentación.
RESPONSABLE. Gestor de Vivienda.
DESCRIPCIÓN. Tramita "Alineamiento y Numero Oficial", "Carta de Certificación de no Adeudo de Aportación de Mejoras", "Carta de Certificación de no Adeudo del Impuesto Predial", "Carta de Certificación de no Adeudo del Consumo de Agua".
DOCUMENTOS DE ENTRADA. SOLICITUD DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL
 SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS
 SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL
 SOLICITUD DE CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA
 ESCRITURA PÚBLICA CON ANEXOS, EL CENSO
 RECIBO DE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS DE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y EL CONSUMO DE AGUA
DOCUMENTOS DE SALIDA. ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL
 CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS
 CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.O.M.
 Fecha: mayo 1997

5. INTEGRAR EXPEDIENTE.

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

POLITICAS.

REGLA 21

ASI COMO LA QUE ACREDITE QUE RESPECTO DE LA MISMA NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR TALIA DE PAGO DE EL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA

CONTROLES. PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y CONSUMO DE AGUA

EL EN CASO DE QUE EXISTA UN ADEUDO POR LOS CONCEPTOS SEÑALADOS, EL DERECHO HABIENTE NOTIFICARA AL VENDEDOR E INJERIR LOS ADEUDOS A LA MAYOR IRREVOCABILIDAD POSIBLE

LUGARES. PALACIO MUNICIPAL Y OPERAGUA.

PARAMETROS.

COSTOS. ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL 5221 92

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS. \$35 70

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL. \$3 75

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA. Ninguno

TIEMPO. ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL 4 DIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACION DE MEJORAS. 2 DIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL. 2 DIAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA. 5 DIAS

TOTAL

COSTOS. \$293 32

TIEMPO. 5 DIAS

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Tramitar documentación.

RESPONSABLE. Gestor de Vivienda

DESCRIPCION. Tramita "Avalúo Bancario".

DOCUMENTOS DE ENTRADA. ESCRITURA PUBLICA

PLANOS ARQUITECTONICOS CON ANEXOS TECNICOS

RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO

RECIBO DEL CONSUMO DE AGUA ACTUALIZADO

CROQUIS DE LOCALIZACION

DOCUMENTOS DE SALIDA. AVALUO BANCARIO

POLITICAS.

REGLA 21

EL AVALUO ARGENTE EXPEDIDA POR INSTITUCION BANCARIA PARA CONSTATAR LAS CARACTERISTICAS BANCARIAS Y EL VALOR DE LA VIVIENDA

CONTROLES. AVALUO

EL PRECIO DEL AVALUO DEBERA EN BASE A LA COLOCACION EN TABLA DE CADA PERITO, POR TIEMPO SI EL VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA ES DE \$130,000.00, A \$3.5 EL MILLAR, MAS \$50.00

BASE Y MANEJA EL PRECIO ES DE \$580.75

LUGARES. INSTITUCION BANCARIA.

PARAMETROS.

COSTOS. \$580.75

TIEMPO. 3 DIAS

5. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD. Solicitar documentación.

RESPONSABLE. Derechohabiente.

DESCRIPCION. Solicita a la empresa su "Modificación del Salario", "Saldo de la Subcuenta de Vivienda SAR", "Registro Federal de Causantes" actualizado y firma con sello en la "Carta de

Certificación de Ingresos" y "Aviso de Retencion".

DOCUMENTOS DE ENTRADA. FORMA DE CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS.

FORMA DE AVISO DE RETENCION.

SOLICITUD DE MODIFICACION DEL SALARIO



5. INTEGRAR EXPEDIENTE.

SOLICITUD DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SAR
SOLICITUD DEL REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

DOCUMENTOS DE SALIDA: CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS

AVISO DE RETENCIONES

MODIFICACIONES DEL SALARIO

SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SAR

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

POLÍTICAS.

REGLA 16

CUANDO UN TRABAJADOR IDENTIFIQUE UN CRÉDITO DEL INSTITUTO, EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, SE APLICARÁ COMO PAGO DE ALGUNO DE LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO.

REGLA 18

DEL MONTO DEL CRÉDITO OTORGADO AL TRABAJADOR DEBERÁ DESCONTARSE EL PORCENTAJE DE GASTOS FINANCIEROS Y DE OPERACIONES DEL CRÉDITO QUE DETERMINE EL CONSENSO DE ADMINISTRACIONES.

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INFONAVIT, LOS GASTOS DE TITULACION CORREN A CARGO DEL INTERUSUARIO, LOS IMPUESTOS Y DERECHOS QUE SE CAUSEN SERÁN A CARGO DEL TRABAJADOR, MISMOS QUE PODRÁN SER OBJETO DEL CRÉDITO.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES EMPRESA.

PARÁMETROS:

COSTOS: Ninguno

TIEMPO: 3 DÍAS

6. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Designar beneficiarios

RESPONSABLE: Derechohabiente

DESCRIPCIÓN: Designa expresamente en la "Carta de Beneficiarios" a quienes cederá su vivienda, en caso de muerte.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: FORMA DE CARTA DE BENEFICIARIOS

DOCUMENTOS DE SALIDA: CARTA DE BENEFICIARIOS

POLÍTICAS.

REGLA 25

LOS CRÉDITOS QUE EL INSTITUTO OTORGA A LOS TRABAJADORES ESTARÁN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE O MUERTE, ASÍ COMO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE DEL 50% O MÁS, O DE INVALIDEZ DEFINITIVA EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS POR LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DEL INSTITUTO QUE LIBERA AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DEL ADEUDO, GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO DERIVADOS DE LOS MISMOS.

EL COSTO DEL SEGURO QUEDARÁ A CARGO DEL INSTITUTO

CONTROLES: Ninguno

LUGARES VIVIENDA

PARÁMETROS:

COSTOS: Ninguno

TIEMPO: 1 DÍA

7. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Integrar expediente.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda

DESCRIPCIÓN: Integra en un folder tamaño oficina la documentación complementaria observando el orden consecutivo del "Formato de Recibo de Documentos" e ingresa el expediente

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS****DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO**

U.O.M.

Fecha: mayo 1997

5. INTEGRAR EXPEDIENTE.

a la Oficina de Crédito del INFONAVIT

DOCUMENTOS DE ENTRADA, FORMA DE RECIBO DE DOCUMENTOS

COPIA DE LA CARTA DE ASIGNACION DE CRÉDITO

CARTA ORJON

POLIZA DE GARANTIA

CARTA DE CERTIFICACION DE INGRESOS

CARTA DE DESIGNACION DE BENEFICIARIOS

COPIA DEL TITULO DE PROPIEDAD O ESCRITURA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL VENDEDOR

TANTO DEL TERRENO COMO LA CONSTRUCCION

AVALUO FINANCIERO ORIGINAL Y TRES COPIAS CERTIFICADAS

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADUDDO DEL IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADUDDO DEL CONSUMO DE AGUA

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADUDDO DE APORTACIONES DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ACTUALIZADO

AVISO DE RETENCION

LISTA MODIFICACIONES DEL SALARIO (IMSS)

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SAR

DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno.

POLITICAS: Ninguno.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES INFONAVIT:

PARÁMETROS:

COSTOS: Ninguno

TIEMPO: 1 DIA



6. FORMALIZAR CRÉDITO.

1. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Dictaminar expediente.

RESPONSABLE: Oficina de Servicios Jurídicos.

DESCRIPCIÓN: La Oficina de Crédito traslada el expediente a la Oficina de Servicios Jurídicos a efecto de verificar ante instancias oficiales la legalidad de todos y cada uno de los documentos, emitiendo un "Dictamen Jurídico".

DOCUMENTOS DE ENTRADA: EXPD 018 H

DOCUMENTOS DE SALIDA: EXPD 018 H

DICTAMEN JURÍDICO

POLÍTICAS: Ninguno.

CONTROLES: DICTAMEN JURÍDICO

EN CASO DE QUE EXISTAN IRREGULARIDADES EN EL EXPEDIENTE, LA OFICINA DE SERVICIOS JURÍDICOS NOTIFICARÁ A LA OFICINA DE CRÉDITO CHEQUEO EN FAVOR DE ACOMPROBAR LA LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS OBTENIDOS EN EL PLAZO QUE NO EXCEDERÁ DE LOS VEINTE DÍAS.

LUGARES: INFONAVIT.

PARÁMETROS

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: 15 DÍAS.

2. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Solicitar emisión de fondos.

RESPONSABLE: Oficina de Crédito.

DESCRIPCIÓN: Solicita la emisión de fondos a las oficinas centrales y notifica mediante el SIAC al Gestor de Vivienda la fecha y hora para que se presenten en la Oficina de Servicios Jurídicos a firmar escrituras Comprador y Vendedor.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: CHEQUEO EN FAVOR DEL COMPRADOR

CHEQUEO EN FAVOR DEL VENDEDOR

CHEQUEO EN FAVOR DEL GESTOR DE VIVIENDA

DOCUMENTOS DE SALIDA: Ninguno.

POLÍTICAS: Ninguno.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES: INFONAVIT.

PARAMETROS

COSTO: Ninguno.

TIEMPO: 15 DÍAS.

3. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Firmar escrituras.

RESPONSABLE: Oficina de Servicios Jurídicos.

DESCRIPCIÓN: Preside el acto a través del Registrador de la Propiedad en la cual de mutuo acuerdo concretan la operación Comprador y Vendedor.

Al Vendedor se le entrega un contrarecibo con el cual se presentará a la Tesorería del Instituto, para recoger previa identificación el cheque aplicado al pago del precio de venta de la vivienda; posteriormente será citado por la oficina recaudadora de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que realice las gestiones necesarias para cubrir el importe del Impuesto Sobre la Renta.

Deberá tramitar el trabajador con asesoría del Gestor de Vivienda el pago del Impuesto del Traslado de Dominio, en el Registro Público de la Propiedad, con un cheque que le será entregado previa identificación y contrarecibo en la Tesorería del Instituto, así como copias del



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

U.G.M.

Fecha: mayo 1997

6. FORMALIZAR CRÉDITO.

Instrumento, Avalúo Bancario y Cartas de no Aduedo.

DOCUMENTOS DE ENTRADA. AVISO DE RECEPCIÓN

DOCUMENTOS DE SALIDA. CHEQUE EN FAVOR DEL VENDEDOR

CHEQUE EN FAVOR DEL COMPRADOR

COPIA DEL INSTRUMENTO PRIVADO (ESCRITURA)

COPIA DEL AVALÚO BANCARIO

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL

POLÍTICAS.

REGLA 11

EL PLAZO PARA LA AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO NO SERÁ MAYOR A 30 AÑOS. SI TRANSCURRIDO UN PLAZO DE 30 AÑOS DE PAGOS EFECTIVOS PARA LA AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO OTORGADO, EXISTIERE ELDABA ALGUN SALDO INSOLUTO A CARGO DEL PAGO DE DICHO SALDO, EL INSTITUTO DE LIBERARÁ DEL PAGO DE DICHO SALDO, CANCELANDO LOS GRAYMINES QUE SE TENGAN CONSTITUIDOS SOBRE LA VIVIENDA OBJETO DEL CRÉDITO.

REGLA 12

LOS CRÉDITOS QUE SE OTORGUEN DE VENGARAN INTERESES SOBRE SU SALDO AJUSTADO CONFORME A LA LEY QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIONES DE TERMINEN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 44 DE LA LEY DEL INSTITUTO.

EL SALDO DE LOS CRÉDITOS SE AJUSTARÁ CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MÍNIMOS, INCREMENTANDOSE EN LA MISMA PROPORCIÓN EN QUE AUMENTE EL SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

REGLA 15

EL TRABAJADOR ACREDITADO PODRÁ, EN CUALQUIER TIEMPO, EFECTUAR PAGOS ANTECIPADOS A CUENTA DEL PRINCIPAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO. TODO PAGO ANTECIPADO SE APLICARÁ A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO Y TENDRÁ EFECTO A PARTIR DEL MES SIGUIENTE AL MES QUE SE REALICÉ.

REGLA 17

EN CASO DE QUE UN TRABAJADOR DEBE DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRÓN, EL INSTITUTO, POR UNA SOLA VEZ Y A PETICIÓN EXPRESA DEL PROPIO TRABAJADOR, LE CONCEDERÁ PRORROGA SIN CAUSA DE INTERVENIR EN LOS PAGOS DE AMORTIZACIONES QUE LE SIGA QUE HACERLE POR CONCEPTO DEL CRÉDITO OTORGADO.

PARA TAL EFECTO, EL TRABAJADOR ACREDITADO DEBERÁ DAR AVISO AL INSTITUTO DENTRO DE LOS MES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE DEBE DE PRESTAR SUS SERVICIOS AL PATRÓN. DICHA PRORROGA NO EXCEDERÁ DE UN PLAZO MÁXIMO DE DOCE MESES Y TERMINARÁ ANTIPOSIAMENTE CUANDO EL TRABAJADOR VUELVA A ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO.

CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA SOLICITADO PRORROGA O EL TÉRMINO DE ESTA HUBIERA VENCIDO, DEBERÁ REALIZAR DIRECTAMENTE LOS PAGOS DE SU CRÉDITO, HASTA EN TANTO NO SE ENCUENTRE SUJETO A UNA NUEVA RELACION LABORAL, DANDO AVISO AL INSTITUTO DE ESTA ÚLTIMA SITUACION.

REGLA 18

DEL MONTO DEL CRÉDITO OTORGADO AL TRABAJADOR DEBERÁ DESCONTARSE EL PORCENTAJE DE GASTOS FINANCIEROS, OPERACIONES Y COMISIONES DEL CRÉDITO QUE DEBERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INFONAVIT, LOS GASTOS DE TELEFONACION CORRIEN A CARGO DEL INFONAVIT. LOS IMPUESTOS Y DERECHOS QUE SE CAJAN SERÁN A CARGO DEL TRABAJADOR, MISMOS QUE PODRÁN SER OBJETO DEL CRÉDITO.

CONTROLES, FORMALIZACION DEL CRÉDITO

EL DIA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, EL COMPRADOR Y VENDEDOR DEBERÁN PRESENTARSE CON IDENTIFICACIONES OFICIALES Y CONYUGALES, EN SU CASO, LAS CAUSAS EXCEPCIONALES PARA QUE NO SE REALICE EL ACTO SE RAN CONTEMPLADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

LUGARES: INFONAVIT.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

6. FORMALIZAR CRÉDITO.

PARÁMETROS.

COSTO: Ninguno

TIEMPO: 1 DÍA

4. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Tramitar documentación.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda y Derechohabiente

DESCRIPCIÓN: Tramita el pago del "Impuesto de Traslado de Dominio".

DOCUMENTOS DE ENTRADA: SOLICITUD DEL TRASLADO DE DOMINIO ESCRITURA

AVALÚO BANCARIO

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DEL CONSUMO DE AGUA

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE CLASE Y VALOR CATASTRAL

DOCUMENTOS DE SALIDA: FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO LIQUIDADADA.

RECIBO DE PAGO

POLÍTICAS: Ninguno.

CONTROLES: PAGO DEL TRASLADO DE DOMINIO

EL PAGO ES AMORTIZADO DIRECTAMENTE POR EL CRÉDITO

LUGARES: PALACIO MUNICIPAL.

PARÁMETROS:

COSTOS: Ninguno

TIEMPO: 30 DIAS

5. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Entregar documentación.

RESPONSABLE: Gestor de Vivienda.

DESCRIPCIÓN: El Gestor de Vivienda entrega en la Oficina de Servicios Jurídicos el recibo de liquidación y la "Forma de Traslado de Dominio" autorizada por la Tesorería Municipal y recibirá un contrarecibo con el cual se presentará en la caja de la Tesorería del Instituto, para recoger previa identificación el cheque por concepto de la comisión por los servicios de asesoría y gestoría

DOCUMENTOS DE ENTRADA: FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO LIQUIDADADA

RECIBO DE PAGO

DOCUMENTOS DE SALIDA: CHEQUE EN FAVOR DEL GESTOR DE VIVIENDA

POLÍTICAS: Ninguno.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES: INFONAVIT

PARÁMETROS:

COSTOS: Ninguno

TIEMPO: 1 DÍA

6. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Registrar escritura.

RESPONSABLE: Oficina de Servicios Jurídicos.

DESCRIPCIÓN: Acude al Registro Público de la Propiedad con el fin de inscribir y registrar el acto de Compra-Venta.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: ESCRITURA PÚBLICA

FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO LIQUIDADADA

COPIA DEL RECIBO DE PAGO



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

U.O.M.

DELEGACIÓN VII ESTADO DE MÉXICO

Fecha: mayo 1997

6. FORMALIZAR CRÉDITO.

AVALUO BANCARIO

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE CONSUMO DE AGUA

CARTA DE CERTIFICACION DE NO ADEUDO DE APORTACIONES DE MEJORAS

CARTA DE CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL

DOCUMENTOS DE SALIDA: ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL R.P.P.

POLITICAS: Ninguno.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES: REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

PARAMETROS

COSTOS: Ninguno.

TIEMPO: 30 DIAS.

7. NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: Esperar notificación.

RESPONSABLE: Oficina de Servicios Jurídicos.

DESCRIPCION: El Derechohabiente espera la notificación para que le sea entregada la Escritura

Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

DOCUMENTOS DE ENTRADA: Ninguno.

DOCUMENTOS DE SALIDA: ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL R.P.P.

POLITICAS: Ninguno.

CONTROLES: Ninguno.

LUGARES: INFONAVIT

PARAMETROS:

COSTOS: Ninguno.

TIEMPO: Indefinido.

Conclusiones

La Seguridad Social evoluciona con la experiencia y la ampliación de prestaciones que lo han llevado a hacer de este sistema una de las bases del bienestar y el equilibrio entre las naciones, esta integrada en un conjunto de leyes aplicadas en forma preferente a los obreros, poniendo a su disposición servicios y subsidios para momentos críticos. La base constitucional de seguridad social en México se encuentra en el artículo 123 de la Carta Magna promulgada el 5 de febrero de 1917, en su apartado "A" fracción XII se señala con inequívoca fuerza la obligación de los patrones a proporcionar a sus trabajadores "habitaciones cómodas e higiénicas", mediante las aportaciones a un Fondo Nacional de la Vivienda.

El decreto del 24 de abril de 1972 consigna una fórmula que busca armonizar los derechos del trabajo con los del capital y objetivos de crecimiento económico con los de justicia social, la creación de un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, denominado "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)" que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Para su funcionamiento, cuenta con diversos órganos de administración los cuales se encuentran reglamentados en la ley del Instituto

Las disponibilidades financieras hacen posible que el Instituto otorgue 105,735 créditos durante el ejercicio de 1997 y se destinen a

I Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto. El importe de estos créditos deberán aplicarse a

- a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas nuevas (Línea I) o usadas (Línea II, mercado abierto)
- b) La construcción en terreno propio (Línea III), ampliación, remodelación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores (Línea IV)
- c) El pago de los pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por cualquiera de los conceptos señalados en los incisos a y b que anteceden (Línea V)

II. Financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto

El Consejo de Administración del Instituto expedirá las reglas conforme a las cuales se otorgarán en forma inmediata y sin exigir más requisitos, los créditos a que se refiere el párrafo anterior. Sin embargo, las reformas y adiciones a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de junio de 1996, no contemplan el tiempo en el cual el trabajador o su representante realizan la selección e integración del expediente de su vivienda.

Es necesario que los mecanismos administrativos y financieros del Instituto se revisen, y su estructura se adecue a las necesidades sociales de la clase trabajadora. Los patrones tienen una obligación constitucional en gran medida incumplida, y los trabajadores un derecho a una vivienda digna hasta ahora inalcanzado. El Gobierno, como encargado de regular la vida económica y social, tiene el compromiso de crear estructuras que permitan un desarrollo equilibrado de lo ya creado, de corregir desviaciones y de hacer operante la prestación de servicios con el objeto de cumplir las necesidades de vivienda.

Alcanzar mejoras espectaculares en medidas críticas y contemporáneas de rendimiento, es necesidad imperativa de la Institución. La Reingeniería es el mecanismo para volcar los esfuerzos en la búsqueda de eficiencias. Michael Hammer acuñó este concepto en un artículo pionero publicado en 1991 en la prestigiada publicación Harvard Business Review, con el título "Reengineering Work, Don't Automate, Obliterate", definiéndola como "el cuestionamiento fundamental y el rediseño radical del sistema organizacional total, con el objeto de lograr mejoras dramáticas en parámetros críticos de desempeño, como lo son costo, tiempo, calidad y servicio"; integra apropiadamente y utiliza herramientas actuales de la Ingeniería Industrial y de la administración moderna, para desarrollar y analizar información clave que permita identificar oportunidades de cambio radical en los procesos esenciales.

Una Institución debe aplicar la reingeniería cuando desee brindar un mejor servicio al usuario y reducir sus costos de operación. La metodología que se describe proporciona la estructura para un proyecto completo, técnicas útiles para el desempeño de las actividades, y terminología comunes a todos niveles, sigue una secuencia lógica que comprende cuatro fases: Preparación, Identificación, Comprensión, Rediseño e Implantación.

Como resultado de la investigación, presentamos las siguientes conclusiones.

El Proceso de Adquisición de Vivienda en el mercado abierto, mediante un Crédito Otorgado a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, presenta la problemática en la selección e integración del expediente de la vivienda. Para su comprensión se divide en Asignación de Crédito, 47 días; Selección de Vivienda, 60 días; Formalización de Crédito, 111 días, en total suman 218 días, es decir, poco más de 7 meses sin considerar la inscripción del Instrumento en el Registro Público de la Propiedad. El trabajador invierte por pago de derechos \$1,202.07, y 94 días en el proceso (43.11%) de los cuales 60 días se emplean en seleccionar e integrar el expediente de la vivienda (27.52%). Sin embargo, el tiempo y el costo pueden aumentar si son rechazados los Dictámenes Técnico y Jurídico, hasta \$3,606.21 y 268 días de proceso.

La cancelación en el ejercicio del crédito se debe a la insuficiente atención que recibe el derechohabiente durante el proceso de crédito, en consecuencia, se ingresan al Instituto viviendas que no cumplen los requisitos mínimos exigidos además de documentación incompleta.

Se propone estrechar el vínculo de la actual Bolsa de la Vivienda del INFONAVIT con la creación de Grupos Profesionales en Servicios de Asesoría y Gestión Inmobiliaria, con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda del trabajador. El rediseño reduce el tiempo de proceso de 218 a 181 días (16.97%). Cuando los dictámenes Técnico y Jurídico son rechazados se disminuye el tiempo de 243 a 201 días (17.28%), al ser rechazados éstos por segunda vez de 268 a 221 días (17.53%).

El porcentaje de rechazo en los dictámenes se abate de 65% al 10% y cuando se presenta por segunda vez de 45% al 5%, una disminución de 55 y 40 puntos porcentuales respectivamente.

Con el rediseño disminuye el tiempo que el trabajador emplea en una operación normal de 94 a 21 días (77.65%), el pago en efectivo que realizaba el derechohabiente que fluctuaba entre \$1,202.07 y \$3,606.21 disminuye a \$2,600.00 amortizados por el crédito. Estas medidas incrementan la productividad del derechohabiente en su Centro de Trabajo al disminuir la incertidumbre que se presenta en el proceso de crédito.

Propuestas

Considerando que como resultado del presente análisis, en el sentido de rediseñar el Proceso de Adquisición de Vivienda en el mercado abierto, mediante un crédito otorgado a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de tal suerte que este sea una herramienta ágil, transparente y funcional, que permita brindar certidumbre al derechohabiente en la selección e integración del expediente de su vivienda, a efecto de simplificar los requerimientos documentales y disminución en los tiempos de trámite, se ha logrado definir un nuevo procedimiento para la *Adquisición de Vivienda de Interés Social*

En consecuencia se propone al H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del "Reglamento del Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores"

1. Reformar las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", expresadas de la siguiente forma

Regla novena

La Carta de Asignación de crédito, en la que se haga constar al trabajador el derecho a recibir un crédito por parte del INFONAVIT deberá contener la siguiente información:

- a) El monto del crédito a que tiene derecho el trabajador expresado en veces el salario mínimo mensual.
- b) El plazo de 20 días naturales para que el trabajador o su representante, seleccione de la Bolsa de Vivienda los Grupos Profesionales en Servicios de Asesoría y Gestión Inmobiliaria, la habitación ofertada que satisfaga sus necesidades, así como el bimestre en que se deberá ejercer dicho crédito.
- c) La indicación de que el crédito deberá ser aplicado en la adquisición de vivienda nueva o usada de la preferencia del trabajador, misma que podrá formar parte o no de conjuntos habitacionales financiados por el instituto o para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones y para el pago de pasivos contraídos por el propio trabajador con terceros por cualesquiera de los conceptos anteriores y.
- d) La instrucción de que una vez integrada la documentación por parte del trabajador o su representante, deberá entregarla en las oficinas del instituto dentro del plazo señalado, para que se le indique la fecha en que se llevará a cabo la formalización del crédito mediante el contrato respectivo.

Regla decimoctava

Del monto del crédito otorgado al trabajador deberá descontarse el porcentaje de gastos financieros, operación y comisiones del crédito que determine el Consejo de Administración.

En los términos del artículo 42 de la ley del INFONAVIT, los gastos de titulación corren a cargo del INFONAVIT. Los impuestos y derechos que se causen serán a cargo del trabajador, mismos que podrán ser objeto del crédito.

Regla vigesimaprimerá

El trabajador o su representante con Carta de Asignación de crédito que decida adquirir una vivienda, optará por celebrar un contrato de prestación de servicios con un Grupo Profesional en Servicios de Asesoría y Gestoría Inmobiliaria, el cual proporcionará una oferta de vivienda además de la gestoría para la presentación de la siguiente documentación:

- a) La que acredite la propiedad del inmueble y la personalidad del vendedor
- b) El compromiso por escrito del vendedor de sostener su oferta de venta durante un plazo determinado.
- c) Avalúo vigente expedida por institución bancaria para constatar las características bancarias y el valor de la vivienda, y
- d) La que certifique que la vivienda se encuentre libre de gravámenes y limitaciones de dominio, así como la que acredite que respecto de la misma no existe adeudo alguno por falta de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo de agua.

En caso de que al momento de presentación de la documentación de la vivienda se encuentre con algún gravamen o limitación, esta debe quedar liberada totalmente a la formalización del crédito respectivo.

Tratándose de viviendas nuevas construidas con financiamiento del instituto, Los trabajadores únicamente deberán presentar la documentación a que se refieren los incisos a y b.

2. La revisión y aprobación de los manuales de Organización y Procedimientos (contenidos dentro del Capítulo III del presente análisis) que complementan las reformas a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores"

3. Convocar a *Grupos Profesionales en Servicios de Asesoría y Gestoría Inmobiliaria*, como organismos externos al INFONAVIT para brindar apoyo al trabajador derechohabiente en la obtención de una "habitación cómoda e higiénica" Reglamentar su operación bajo los preceptos de seguridad social

Las asociaciones deberán presentar para su selección, un Proyecto Administrativo Integral que contenga al menos los siguientes puntos.

- Enunciado de la misión de la organización
- Planeación Estratégica
- Investigación de Mercado

- Mercado Meta.
- Perfil del Comprador y Vendedor.
- Segmentación del Mercado.
- En caso de estar constituida bajo el régimen de sociedad mercantil, presentar copia certificada del Acta Constitutiva.
- Manual de Organización y Procedimientos.
- Reglamento Interior de Trabajo
- Diseño General del Servicio
- Servicios Auxiliares
- Plan de Calidad.
- Capacidad Instalada
- Modelo de la Carta de Prestación de Servicios Profesionales.
- Estados Financieros de Apertura
- Presupuestos de Operación, considerando un volumen de 200 créditos al año.

Esta acción es parte esencial de las reformas a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".

*Referencias
Bibliográficas*

REINGENIERÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- BRAVO González, Agustín Compendio de derecho romano.
México, Ed. Pax-Mexico, 1974.
- CHRUDEN, Herbert J y Sherman Arthur W Administración de personal.
Organización, contratación y remuneración del trabajo, 3 ed., E.U.A.,
Grupo editorial Iberoamérica, 1991.
- GARCÍA Díaz, Bernardo Un pueblo obrero del porfiriato. Santa Rosa.
Veracruz, 3a ed., Mexico, 1981.
- HAMMER, Michael y James Champy Reingeniería.
Colombia, Ed. Norma, 1994.
- HARBUR, Jerry L. Manual de trabajo de reingeniería de procesos.
México, Ed. Panorama, 1996.
- INSTITUTE OF INDUSTRIAL ENGINEERS
INDUSTRIAL ENGINEERING AND MANAGEMENT PRESS
Más allá de la Reingeniería, Mexico, Ed. C E C S A., 1995.
- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES XXV Informe anual de actividades 1996.
México, 1997.
- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES Presupuestos de ingresos y egresos 1997.
Mexico, 1996.
- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES Programas de labores y de financiamientos 1997.
Mexico, 1996.

- MORRIS, Daniel y Brandon Joel. Reingeniería. Cómo aplicarla con éxito en los negocios. Colombia, Ed. Mc. Graw Hill, 1994.
- PÉREZ Leñero, Agustín. Principios de seguridad social. México, Ed. Robledo, 1960
- SIERRA, Justo. Evolución política del pueblo mexicano. 2a. Ed., México, 1977
- SOLORZANO Zinzer, Jose y Vargas Salguero Ramón. Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México. México, 1992.
- VARGAS Salguero, Ramón. Las huelgas durante el porfiriismo. 2a. ed., México, 1982.
- WILLIAM Beveridge. Bases de la seguridad social. México, Ed. del Fondo de Cultura Económica, 1964

*Legislación
Consultada*

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, 1997.

Texto Vigente <http://www.cddhcu.gob.mx>

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN

Ley Federal del Trabajo, México, 1997

Texto Vigente <http://www.cddhcu.gob.mx>

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN.

Ley del Seguro Social, México, 1997

Texto Vigente <http://www.cddhcu.gob.mx>

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN

Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, México, 1997.

Texto Vigente <http://www.cddhcu.gob.mx>

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN.

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores,

México, 1997. Texto Vigente <http://www.cddhcu.gob.mx>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS

TRABAJADORES Reglamento de la Asamblea General del Instituto del

Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, 1997

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS

TRABAJADORES Reglamento del Consejo de Administración del Instituto

del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, 1997

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS

TRABAJADORES Reglamento de la Comisión de Vigilancia del Instituto

del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, 1997.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Reglamento de la Comisión de Inconformidades y de Valuación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. México. 1997.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Reglamento de las Comisiones Consultivas Regionales y de las Delegaciones Regionales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. México. 1997.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. México. 1997.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. México. 1997.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Instructivo para la inscripción de trabajadores y patrones en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como para el enterero de las aportaciones y de los descuentos al propio Instituto. México. 1997.

Anexo 1

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ARTICULO 123

TODA PERSONA TIENE DERECHO AL TRABAJO DIGNO Y SOCIALMENTE UTIL. AL EFECTO SE PROMOVERAN LA CREACION DE EMPLEOS Y LA ORGANIZACION SOCIAL PARA EL TRABAJO. CONFORME A LA LEY EL CONGRESO DE LA UNION SIN CONTRAVENIR A LAS BASES SIGUIENTES, DEBERA EXPEDIR LEYES SOBRE EL TRABAJO, LAS CUALES SE REGIRAN

APARTADO "A" ENTRE LOS OBREROS JORNALEROS, EMPLEADOS DOMESTICOS, ARTESANOS Y DE MANERA GENERAL, TODO CONTRATO DE TRABAJO

FRACCION XII TODA EMPRESA AGRICOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO ESTARA OBLIGADA SEGUN LO DETERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS. ESTA OBLIGACION SE CUMPLIRA MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE LAS EMPRESAS HAGAN AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA A FIN DE CONSTITUIR DEPOSITOS EN FAVOR DE SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ESTOS CREDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD TALES HABITACIONES.

SE CONSIDERA DE UTILIDAD SOCIAL LA EXPEDICION DE UNA LEY PARA LA CREACION DE UN ORGANISMO INTEGRADO POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES, QUE ADMINISTRE LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA. DICHA LEY REGULARA LAS FORMAS Y PROCEDIMIENTOS CONFORME A LOS CUALES LOS TRABAJADORES PODRAN ADQUIRIR EN PROPIEDAD LAS HABITACIONES ANTES MENCIONADAS.

LAS NEGACIONES A QUE SE REFIERE EL PARRAFO PRIMERO DE ESTA FRACCION, SITUADAS FUERA DE LAS POBLACIONES, ESTAN OBLIGADAS A ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERIAS Y DEMAS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD.

ADEMAS, EN ESOS MISMOS CENTROS DE TRABAJO CUANDO SU POBLACION EXCEDA DE DOSCIENTOS HABITANTES, DEBERA RESERVARSE UN ESPACIO DE TERRENO QUE NO SERA MENOR DE CINCO MIL METROS CUADRADOS, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MERCADOS PUBLICOS, INSTALACION DE EDIFICIOS DESTINADOS A LOS SERVICIOS MUNICIPALES Y CENTROS RECREATIVOS.

QUEDA PROHIBIDO EN TODO CENTRO DE TRABAJO EL ESTABLECIMIENTO DE EXPENDIOS DE BEBIDAS EMBRIAGANTES Y DE CASAS DE JUEGOS DE AZAR.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO

TITULO CUARTO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES

CAPITULO III

HABITACIONES PARA LOS TRABAJADORES

ARTICULO 135

TODA EMPRESA AGRICOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTA OBLIGADA A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A ESTA OBLIGACION, LAS EMPRESAS DEBERAN APORTAR AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA EL CINCO POR CIENTO SOBRE LOS SALARIOS DE LOS TRABAJADORES A SU SERVICIO.

ARTICULO 137

EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA TENDRA POR OBJETO CREAR SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITAN A LOS TRABAJADORES OBTENER CREDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS PARA LA CONSTRUCCION, REPARACION O MEJORAS DE SUS CASAS HABITACION Y PARA EL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESTOS CONCEPTOS.

ARTICULO 138

LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SERAN ADMINISTRADOS POR UN ORGANISMO INTEGRADO EN FORMA TRIPARTITA POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES.

ARTICULO 139

LA LEY QUE CREE DICHO ORGANISMO REGULARA LOS PROCEDIMIENTOS Y FORMAS CONFORME A LOS CUALES LOS TRABAJADORES PODRAN ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES Y OBTENER LOS CREDITOS A QUE SE REFIERE EL ART. 137.

ARTICULO 140

EL ORGANISMO A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 138 Y 139, TENDRA A SU CARGO LA COORDINACION Y EL FINANCIAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE CONSTRUCCION DE CASAS HABITACION DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES.

ARTICULO 141

LAS APORTACIONES AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SON GASTOS DE PREVISION SOCIAL DE LAS EMPRESAS, Y SE APLICARAN EN SU TOTALIDAD A CONSTITUIR DEPOSITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES QUE SE SUJETARAN A LAS BASES SIGUIENTES

I. EN LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE, DE INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE, CUANDO ESTA SEA DEL 50% O MAS, DE INVALIDEZ DEFINITIVA EN LOS TERMINOS DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, DE JUBILACION, O DE MUERTE DEL TRABAJADOR, SE ENTREGARA EL TOTAL DE LOS DEPOSITOS CONSTITUIDOS A EL O SUS BENEFICIARIOS, CON UNA CANTIDAD ADICIONAL IGUAL A DICHS DEPOSITOS, EN LOS TERMINOS DE LA LEY, A QUE SE REFIERE EL ART 139.

II. CUANDO EL TRABAJADOR DEJE DE ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO Y CUENTE CON SESENTA Y CINCO O MAS AÑOS DE EDAD, TENDRA DERECHO A QUE SE LE HAGA ENTREGA DEL TOTAL DE LOS DEPOSITOS QUE SE HUBIERAN HECHO A SU FAVOR, EN LOS TERMINOS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

III. EN CASO DE QUE EL TRABAJADOR HUBIERA RECIBIDO CREDITO DEL INSTITUTO, LAS CANTIDADES A QUE TUVIERE DERECHO EN LOS TERMINOS DE LAS FRACCIONES ANTERIORES, SE APLICARAN A LA AMORTIZACION DEL CREDITO, SALVO EN LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE O DE MUERTE, EN LOS TERMINOS DEL ART 145 SI DESPUES DE SER LA APLICACION DE DICHS CANTIDADES A LA AMORTIZACION DEL CREDITO QUEDARE SALDO A FAVOR DEL TRABAJADOR SE LE ENTREGARA A ESTE EL MONTO CORRESPONDIENTE

PARA LA DEVOLUCION DE LOS DEPOSITOS Y CANTIDADES ADICIONALES BASTARA QUE LA SOLICITUD POR ESCRITO SE ACOMPANE CON LAS PRUEBAS PERTINENTES

ARTICULO 142

CUANDO UNA EMPRESA SE COMPONA DE VARIOS ESTABLECIMIENTOS, LA OBLIGACION A QUE SE REFIERE EL ART 139 DE ESTA LEY SE EXTIENDE A CADA UNO DE ELLOS Y A LA EMPRESA EN SU CONJUNTO

ARTICULO 143

PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO EL SALARIO AL QUE SE REFIERE EL ART 136 (F) INTEGRA CON LOS PAGOS HECHOS EN EFECTIVO POR CUOTA DIARIA, LAS GRATIFICACIONES, PERCEPCIONES, ALIMENTACION, HABITACION, PRIMAS, COMISIONES, PRESENTACIONES EN ESPECIE Y CUALQUIER OTRA CANTIDAD O PRESTACION QUE SE ENTREGUE AL TRABAJADOR POR SUS SERVICIOS, NO SE TOMARAN EN CUENTA DADA SU NATURALEZA, LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

- A) LOS INSTRUMENTOS DE TRABAJO, TALES COMO HERRAMIENTAS, ROPA Y OTROS SIMILARES.
- B) EL AHORRO, CUANDO SE INTEGRE POR UN DEPOSITO DE CANTIDAD SEMANARIA O MENSUAL IGUAL DEL TRABAJADOR Y DE LA EMPRESA, Y DE LAS CANTIDADES OTORGADAS POR EL PATRON CON FINES SOCIALES O SINDICALES.
- C) LAS APORTACIONES AL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y LAS PARTICIPACIONES EN LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS
- D) LA ALIMENTACION Y LA HABITACION CUANDO SE PROPORCIONE GRATUITAMENTE AL TRABAJADOR, ASI COMO LAS DESPENSAS
- E) LOS PREMIOS Y ASISTENCIA
- F) LOS PAGOS POR TIEMPO EXTRAORDINARIO, SALVO CUANDO ESTE TIPO DE SERVICIOS ESTE PACTADO EN FORMA DE TIEMPO FIJO
- G) LAS CUOTAS AL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, A CARGO DEL TRABAJADOR QUE, CUBRAN LAS EMPRESAS

ARTICULO 144

SE TENDRA COMO SALARIO MAXIMO PARA EL PAGO DE LAS APORTACIONES EL EQUIVALENTE A DIEZ VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL DEL AREA GEOGRAFICA DEL AREA QUE CORRESPONDI

ARTICULO 145

LOS CREDITOS QUE SE OTORQUE POR EL ORGANISMO QUE ADMINISTRE EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, ESTARAN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE O DE MUERTE QUE LIBERE AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DE LAS OBLIGACIONES GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO A FAVOR DEL CITADO ORGANISMO, DERIVADAS DE ESOS CREDITOS

PARA TALES EFECTOS SE ENTENDERA POR CAPACIDAD TOTAL PERMANENTE, LA PERDIDA DE FACULTADES O PARTIDAS DE UNA PERSONA, QUE LA IMPOSIBLE PARA DESEMPEÑAR CUALQUIER TRABAJO POR EL RESTO DE SU VIDA, CUALQUIERA QUE SEA LA NATURALEZA DEL RIESGO QUE LA HAYA PRODUCIDO

TRATANDOSE DE LOS CASOS DE INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE, CUANDO ESTA SE EL 50% O MAS, O INVALIDEZ DEFINITIVA, SE LIBERARA AL TRABAJADOR AGREDITADO DEL ADEUDO, LOS GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO A FAVOR DEL INSTITUTO, SIEMPRE Y CUANDO NO SEA SUJETO DE UNA NUEVA RELACION DE TRABAJO POR UN PERIODO MINIMO DE DOS AÑOS, LAPSO DURANTE EL CUAL GOZARA DE UNA PRORROGA SIN CAUSA DE INTERESES PARA EL PAGO DE SU CREDITO, LA EXISTENCIA DE CUALQUIERA DE ESTOS SUPUESTOS DEBERA COMPROBARSE ANTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA QUE SE DETERMINEN

ARTICULO 146
LOS PATRONES NO ESTARAN OBLIGADOS A PAGAR LAS APORTACIONES A QUE SE REFIERE EL ART. 136 DE ESTA LEY POR LO QUE TOCA A LOS TRABAJADORES DOMESTICOS

ARTICULO 147
EL EJECUTIVO FEDERAL PREVIO ESTUDIO Y DICTAMEN DEL ORGANISMO QUE SE CONSTITUYE PARA ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, DETERMINARA LAS MODALIDADES Y FECHAS EN QUE INCORPORARA EL REGIMEN ESTABLECIDO POR ESTE CAPITULO

- II) LOS DEPORTISTAS PROFESIONALES Y
- III) LOS TRABAJADORES A DOMICILIO

ARTICULO 148
EL EJECUTIVO FEDERAL PODRA ESTABLECER MODALIDADES PARA FACILITAR LA APORTACION DE LAS EMPRESAS QUE TENGAN UN CAPITAL O UN INGRESO INFERIOR A LOS MINIMOS QUE EL PROPIO EJECUTIVO DETERMINE. ESTAS RESOLUCIONES PODRAN REVISARSE TOTAL O PARCIALMENTE CUANDO A SU JUICIO EXISTAN CIRCUNSTANCIAS QUE LO JUSTIFIQUEN

ARTICULO 149
EL ORGANISMO QUE SE CREE PARA ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, DETERMINARA LAS SUMAS QUE SE ASIGNARAN AL FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS DE CASAS HABITACION DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES Y LOS QUE SE APLICARAN PARA LA ADQUISICION CONSTRUCCION REPARACION O MEJORAS DE DICHAS CASAS ASI COMO PARA EL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESTOS CONCEPTOS AL EFECTUAR LA APLICACION DE RECURSOS. SE DISTRIBUIRA EQUITATIVAMENTE ENTRE LAS DISTINTAS REGIONES Y LOCALIDADES DEL PAIS ASI COMO ENTRE LAS DIVERSAS EMPRESAS O GRUPOS DE TRABAJADORES PARA EL OTORGAMIENTO INDIVIDUAL DE LOS CREDITOS SE PROCEDERA EN CASO NECESARIO CONFORME A UN SISTEMA DE SORTEOS EN LOS TERMINOS QUE ESTABLEZCA LA LEY EN SU ART. 139

ARTICULO 150
CUANDO LAS EMPRESAS PROPORCIONEN A SUS TRABAJADORES CASA EN COMODATO O ARRENDAMIENTO NO ESTAN EXENTAS DE CONTRIBUIR AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA EN LOS TERMINOS DEL ART. 136 TAMPOCO QUE DARAN EXENTAS DE ESTA APORTACION RESPECTO DE AQUELLOS TRABAJADORES QUE HAYAN SIDO FAVORECIDOS POR CREDITOS DEL FONDO

ARTICULO 151
CUANDO LAS HABITACIONES NO SE DEN EN ARRENDAMIENTO A LOS TRABAJADORES LA RENTA NO PODRA EXCEDER DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LA FINCA Y SE OBSERVARAN LAS NORMAS SIGUIENTES

I) LAS EMPRESAS ESTAN OBLIGADAS A MANTENERLAS EN CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y A HACER OPORTUNAMENTE LAS REPARACIONES NECESARIAS Y CONVENIENTES.

II) LOS TRABAJADORES TIENEN LAS OBLIGACIONES SIGUIENTES

- A) PAGAR LAS RENTAS.
 - B) CUIDAR DE LA HABITACION COMO SI FUERA PROPIA
 - C) PONER EN CONOCIMIENTO DE LA EMPRESA LOS DEFECTOS Y DETERIOROS QUE OBSERVE
 - D) DESOcupAR LAS HABITACIONES A LA TERMINACION DE LAS RELACIONES DE TRABAJO DENTRO DE UN TERMINO DE 45 DIAS Y
- III) ESTA PROHIBIDO A LOS TRABAJADORES
- A) USAR LA HABITACION PARA FINES DISTINTOS DE LOS SEÑALADOS EN ESTE CAPITULO
 - B) SUBARRENDAR LAS HABITACIONES

ARTICULO 152
LOS TRABAJADORES TENDRAN DERECHO A EJERCITAR ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE LAS ACCIONES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS QUE DERIVEN DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES IMPUESTAS EN ESTE CAPITULO

ARTICULO 153
LAS EMPRESAS TENDRAN DERECHO A EJERCITAR ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE LAS ACCIONES QUE LES CORRESPONDAN EN CONTRA DE LOS TRABAJADORES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE LES IMPONE ESTE CAPITULO

LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

ARTICULO 1
ESTA LEY ES DE UTILIDAD SOCIAL Y DE OBSERVANCIA GENERAL EN TODA LA REPUBLICA

ARTICULO 2

SE CREA UN ORGANISMO DE SERVICIO SOCIAL CON PERSONALIDAD JURIDICA Y PATRIMONIO PROPIO, QUE SE DENOMINA INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE MEXICO

ARTICULO 3

EL INSTITUTO TIENE POR OBJETO

- I.- ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA.
- II.- ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CREDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA:
 - A).- LA ADQUISICION EN PROPIEDAD DE HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS
 - B).- LA CONSTRUCCION, REPARACION, AMPLIACION O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES, Y
 - C).- EL PAGO DE PASIVOS CONTRAIDOS POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES.
- III.- COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCION DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES, Y
- IV.- LO DEMAS A QUE SE REFIERE LA FRACCION XII DEL APARTADO A DEL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL Y EL TITULO CUARTO, CAPITULO III DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, ASI COMO LO QUE ESTA LEY ESTABLECE

ARTICULO 4

EL INSTITUTO CUIDARA QUE SUS ACTIVIDADES SE REALICEN DENTRO DE UNA POLITICA INTEGRADA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO PARA ELLO PODRA COORDINARSE CON OTROS ORGANISMOS PUBLICOS

ARTICULO 5

EL PATRIMONIO DEL INSTITUTO SE INTEGRA

- I.- CON EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA QUE SE CONSTITUYE CON LAS APORTACIONES QUE DEBEN HACER LOS PATRONES DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 123 APARTADO A FRACCION XII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y EN EL TITULO CUARTO CAPITULO III DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y CON LOS RENDIMIENTOS QUE PROVENGAN DE LA INVERSION DE ESTOS RECURSOS.
- II.- CON LAS APORTACIONES EN NUMERARIO SERVICIOS Y SUBSIDIOS QUE PROPORCIONE EL GOBIERNO FEDERAL.
- III.- CON LOS BIENES Y DERECHOS QUE ADQUIERA POR CUALQUIER TITULO, Y
- IV.- CON LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENGA DE LA INVERSION DE LOS RECURSOS A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III

ARTICULO 6

LOS ORGANOS DEL INSTITUTO SERAN LA ASAMBLEA GENERAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACION, LA COMISION DE VIGILANCIA, EL DIRECTOR GENERAL, DOS DIRECTORES SECTORIALES, LA COMISION DE INCONFORMIDADES Y DE VALUACION Y LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES.

ARTICULO 7

LA ASAMBLEA GENERAL ES LA AUTORIDAD SUPREMA DEL INSTITUTO, Y SE INTEGRARA EN FORMA TRIPARTITA CON CUARENTA Y CINCO MIEMBROS DESIGNADOS QUINCE POR EL EJECUTIVO FEDERAL, QUINCE POR LAS ORGANIZACIONES NACIONALES DE TRABAJADORES, Y QUINCE POR LAS ORGANIZACIONES NACIONALES PATRONALES. POR CADA MIEMBRO PROPIETARIO SE DESIGNARA UN SUPLENTE. LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA GENERAL DURARAN EN SU CARGO SEIS AÑOS Y PODRAN SER REMOVIDOS LIBREMENTE POR QUIEN LOS DESIGNE.

ARTICULO 8

EL EJECUTIVO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL, FIJARA LAS BASES PARA DETERMINAR LAS ORGANIZACIONES NACIONALES DE TRABAJADORES Y PATRONES QUE INTERVENDRAN EN LA DESIGNACION DE LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 9

LA ASAMBLEA GENERAL DEBERA REUNIRSE POR LO MENOS DOS VECES AL AÑO.

ARTICULO 10

LA ASAMBLEA GENERAL, TENDRA LAS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES SIGUIENTES:

- I.- EXAMINAR Y EN SU CASO APROBAR, DENTRO DE LOS ULTIMOS TRES MESES DEL AÑO, EL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS Y LOS PLANES DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTOS DEL INSTITUTO PARA EL SIGUIENTE AÑO.
- II.- EXAMINAR Y EN SU CASO APROBAR, DENTRO DE LOS CUATRO PRIMEROS MESES DEL AÑO, LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE RESULTEN DE LA OPERACION EN EL ULTIMO EJERCICIO, LOS DICTAMENES DE LA COMISION DE VIGILANCIA Y EL INFORME DE ACTIVIDADES DE LA INSTITUCION.
- III.- DECIDIR, SEÑALANDO SU JURISDICCION, SOBRE EL ESTABLECIMIENTO Y MODIFICACION O SUPRESION DE LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES DEL INSTITUTO.

IV - EXPEDIR LOS REGLAMENTOS DEL INSTITUTO.

V - (SE DEROGA)

VI - (SE DEROGA)

VII - (SE DEROGA)

VIII - LAS DEMAS, NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL INSTITUTO, QUE NO SE ENCUENTREN ENCOMENDADAS A OTRO ORGANO DEL MISMO

ARTICULO 11

LAS SESIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL SERAN PRESIDIDAS EN FORMA ROTATIVA, EN EL ORDEN QUE ESTABLECE EL ARTICULO 7O POR EL MIEMBRO QUE CADA UNA DE LAS REPRESENTACIONES DESIGNA

ARTICULO 12

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION ESTARA INTEGRADO POR QUINCE MIEMBROS, DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL EN LA FORMA SIGUIENTE CINCO A PROPOSICION DE LOS REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, CINCO A PROPOSICION DE LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES Y CINCO A PROPOSICION DE LOS REPRESENTANTES PATRONALES, ANTE LA MISMA ASAMBLEA GENERAL POR CADA CONSEJERO PROPIETARIO SE DESIGNARA UN SUPLENTE, LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION NO LO PODRAN SER DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 13

LOS CONSEJEROS DURARAN EN SU CARGO SEIS AÑOS Y SERAN REMOVIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL, A PETICION DE LA REPRESENTACION QUE LOS HUBIERE PROPUESTO, LA SOLICITUD DE REMOCION QUE PRESENTE EL SECTOR SE HARA POR CONDUCTO DEL DIRECTOR GENERAL, EN TANTO SE REUNE LA ASAMBLEA GENERAL, LOS CONSEJEROS CUYA REMOCION SE HAYA SOLICITADO, QUEDARAN DE INMEDIATO SUSPENDIDOS EN SUS FUNCIONES

ARTICULO 14

LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION PRESIDIRAN LAS SESIONES EN FORMA ROTATIVA POR LAS REPRESENTACIONES EN EL ORDEN A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 12 Y DENTRO DE CADA UNA DE ELLAS, POR ORDEN ALFABETICO

ARTICULO 15

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION SESIONARA POR LO MENOS UNA VEZ AL MES

ARTICULO 16

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION TENDRA LAS TRIBUCIONES Y FUNCIONES SIGUIENTES

I - DECIDIR, A PROPOSTA DEL DIRECTOR GENERAL, SOBRE LAS INVERSIONES DE LOS FONDOS Y LOS FINANCIAMIENTOS DEL INSTITUTO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 86 FRACCION II

II - RESOLVER SOBRE LAS OPERACIONES DEL INSTITUTO, EXCEPTO AQUELLAS QUE POR SU IMPORTANCIA A JUICIO DE ALGUNO DE LOS SECTORES O DEL DIRECTOR GENERAL, AMERITEN ACUERDO EXPRESO DE LA ASAMBLEA GENERAL, LA QUE DEBERA CELEBRARSE DENTRO DE LOS QUINCE DIAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SE HAGA LA PRESENTACION CORRESPONDIENTE

III - PROPONER LA ASAMBLEA GENERAL, EL ESTABLECIMIENTO, MODIFICACION, SUPRESION Y JURISDICCION DE LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES DEL INSTITUTO

IV - EXAMINAR Y EN SU CASO APROBAR LA PRESENTACION A LA ASAMBLEA GENERAL, DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS, LOS PLANES DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTOS, ASI COMO LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL INFORME DE ACTIVIDADES FORMULADOS POR LA DIRECCION GENERAL

V - PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL PARA SU EXAMEN Y APROBACION, LOS REGLAMENTOS DEL INSTITUTO.

VI - ESTUDIAR Y EN SU CASO APROBAR, LOS NOMBRAMIENTOS DEL PERSONAL DIRECTIVO Y DE LOS DELEGADOS REGIONALES PROPUESOS POR EL DIRECTOR GENERAL

VII - APROBAR ANUALMENTE EL PRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y VIGILANCIA DEL INSTITUTO, LOS QUE NO DEBERAN EXCEDER DEL 0.75 POR CIENTO DE LOS RECURSOS TOTALES QUE MANEJE

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEBERA SOMETER A DICTAMEN DE AUDITORES EXTERNOS EL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO DE GASTOS A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, PREVIAMENTE A QUE LO PRESENTE A LA ASAMBLEA GENERAL PARA SU APROBACION

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION PROCURARA QUE LOS GASTOS A QUE SE REFIERE LA PRESENTE FRACCION SEAN INFERIORES AL LIMITE SEÑALADO

VIII - ESTUDIAR Y EN SU CASO APROBAR, LOS TABULADORES Y PRESTACIONES CORRESPONDIENTES AL PERSONAL DEL INSTITUTO, PROPUESTOS POR EL DIRECTOR GENERAL Y CONFORME AL PRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACION AUTORIZADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL

IX - ESTABLECER LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS

X - DETERMINAR LAS RESERVAS QUE DEBAN CONSTITUIRSE PARA ASEGURAR LA OPERACION DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEMAS FINES Y OBLIGACIONES DEL INSTITUTO, ESTAS RESERVAS DEBERAN INVERTIRSE EN VALORES A CARGO DEL GOBIERNO FEDERAL.

XI - RESOLVER SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS ESPECIFICAS NO PREVISTAS EN LA PRESENTE LEY Y EN LA LEY PARA LA COORDINACION DE LOS SISTEMAS DE AHORRO PARA EL RETIRO EN RELACION A LAS SUBCUENTAS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE LAS CUENTAS INDIVIDUALES DEL SISTEMA DE

AHORRO PARA EL RETIRO CON FINES DE COORDINACION EN LA ELABORACION DE LAS RESOLUCIONES QUE SE ADOPTEN CONFORME A ESTA TRACACION. EL CONSEJO ESCUCHARA PREVIAMENTE LA OPINION DE LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO DICHAS RESOLUCIONES SE PUBLICARAN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LO ANTERIOR ES SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES QUE EN RELACION CON DICHAS CUENTAS, CORRESPONDAN A LA CITADA COMISION O A OTRAS AUTORIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN OTRAS DISPOSICIONES LEGALES XII.- DESIGNAR EN EL PROPIO CONSEJO A LOS MIEMBROS DE LA COMISION DE INCONFORMIDADES Y DE VALUACION. A PROPUESTA DE LOS REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES. RESPECTIVAMENTE. Y XIII.- LAS DEMAS QUE LE SENALE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 17

LA COMISION DE VIGILANCIA SE INTEGRARA CON NUEVE MIEMBROS DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL CADA UNA DE LAS REPRESENTACIONES PROPODRAN EL NOMBRAMIENTO DE TRES MIEMBROS CON SUS RESPECTIVOS SUPLENTE

LOS MIEMBROS DE ESTA COMISION NO PODRAN SER LO DE LA ASAMBLEA GENERAL NI DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

LA COMISION DE VIGILANCIA SERA PRESIDIDA EN FORMA ROTATIVA EN EL ORDEN EN QUE LAS REPRESENTACIONES QUE PROPOUSIERON EL NOMBRAMIENTO DE SUS MIEMBROS. SE ENCUENTRAN MENCIONADAS EN EL ARTICULO 60

LOS MIEMBROS DE LA COMISION DE VIGILANCIA DURARAN EN SU CARGO SEIS AÑOS Y SERAN REMOVIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL A PETICION DE LA REPRESENTACION QUE LOS HUBIERE PROPUUESTO LA SOLICITUD DE REMOCION QUE PRESENTE EL SECTOR SE PARA POR CONDUCTO DEL DIRECTOR GENERAL

EN TANTO SE REUNE LA ASAMBLEA GENERAL. LOS MIEMBROS DE LA COMISION DE VIGILANCIA CUYA REMOCION SE HAYA SOLICITADO. QUEDARAN DE INMEDIATO SUSPENDIDOS EN SUS FUNCIONES

ARTICULO 18

LA COMISION DE VIGILANCIA TENDRA LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

I.- VIGILAR QUE LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS Y LOS GASTOS. ASI COMO LAS OPERACIONES SE HAGAN DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY Y DE SUS REGLAMENTOS

II.- PRACTICAR LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y COMPROBAR CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE LOS AVALUOS DE LOS BIENES. MATERIA DE OPERACION DEL INSTITUTO

III.- PROPONER A LA ASAMBLEA Y AL CONSEJO DE ADMINISTRACION. EN SU CASO. LAS MEDIDAS QUE JUZQUE CONVENIENTES PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO Y

IV.- EN LOS CASOS QUE A SU JUICIO LO ABERITEN. CITAR A ASAMBLEA GENERAL LA COMISION DE VIGILANCIA DISPONDRA DEL PERSONAL Y DE LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE SUS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

ARTICULO 19

LA COMISION DE VIGILANCIA DESIGNARA A UN AUDITOR EXTERNO QUE SERA CONTADOR PUBLICO EN EJERCICIO DE SU PROFESION PARA AUDITAR Y CERTIFICAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL INSTITUTO EL AUDITOR EXTERNO TENDRA LAS MAS AMPLIAS FACULTADES PARA REVISAR LA CONTABILIDAD Y LOS DOCUMENTOS DE LA INSTITUCION Y PODRA SUGERIR A LA COMISION DE VIGILANCIA LAS MODIFICACIONES Y REFORMAS QUE A SU JUICIO CONVENGA INTRODUCIR PONIENDO A SU DISPOSICION LOS INFORMES Y DOCUMENTOS QUE REQUIERA EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

ARTICULO 20

LA COMISION DE VIGILANCIA PRESENTARA ANTE LA ASAMBLEA GENERAL UN DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CADA EJERCICIO SOCIAL DEL INSTITUTO. ACOMPAÑADO DEL DICTAMEN DEL AUDITOR EXTERNO. PARA CUYO EFECTO LES SERAN DADOS A CONOCER. POR LO MENOS TREINTA DIAS ANTES DE LA FECHA EN QUE SE VAYA A CELEBRAR LA ASAMBLEA GENERAL CORRESPONDIENTE

ARTICULO 21

EL BALANCE ANUAL DEL INSTITUTO DEBERA PUBLICARSE DENTRO DE LOS TREINTA DIAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SEA APROBADO POR LA ASAMBLEA GENERAL. POR LO MENOS EN DOS DE LOS DIARIOS QUE TENGAN MAYOR CIRCULACION

ARTICULO 22

EL DIRECTOR GENERAL SERA NOMBRADO POR LA ASAMBLEA GENERAL. A PROPOSICION DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. PARA OCUPAR DICHO CARGO. SE REQUIERE SER MEXICANO POR NACIMIENTO. DE RECONOCIDA HONORABILIDAD Y EXPERIENCIA TECNICA Y ADMINISTRATIVA

ARTICULO 23

EL DIRECTOR GENERAL TENDRA LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

I.- REPRESENTAR LEGALMENTE AL INSTITUTO CON TODAS LAS FACULTADES QUE CORRESPONDEN A LOS MANDATARIOS GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS. ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO. Y

LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY. EN LOS TERMINOS DE LOS TRES PRIMEROS PARRAFOS DEL ARTICULO 2554 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. ESTAS FACULTADES LAS EJERCERA EN LA FORMA EN QUE ACUERDE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION EL DIRECTOR GENERAL. PODRA DELEGAR LA REPRESENTACION, INCLUYENDO LA FACULTAD EXPRESA PARA CONCILIAR ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE ASI COMO OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES O ESPECIALES, PERO CUANDO SEAN EN FAVOR DE PERSONAS AJENAS AL INSTITUTO DEBERA RECABAR PREVIAMENTE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL INSTITUTO EN SU CARACTER DE ORGANISMO FISCAL AUTONOMO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 30 DE ESTA LEY, SE EJERCERAN POR EL DIRECTOR GENERAL. EL SUBDIRECTOR GENERAL JURIDICO Y DE FISCALIZACION, LOS DELEGADOS REGIONALES Y EL DEMAS PERSONAL QUE EXPRESAMENTE SE INDIQUE EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN MATERIA DE FACULTADES COMO ORGANISMO FISCAL AUTONOMO.

II - ASISTIR A LAS SESIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, CON VOZ, PERO SIN VOTO

III - EJECUTAR LOS ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

IV - PRESENTAR ANUALMENTE AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DENTRO DE LOS DOS PRIMEROS MESES DEL AÑO SIGUIENTE, LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL INFORME DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ANTERIOR

V - PRESENTAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACION, A MAS TARDAR EL ULTIMO DIA DE OCTUBRE DE CADA AÑO, LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS, EL PROYECTO DE GASTOS Y LOS PLANES DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTOS PARA EL AÑO SIGUIENTE.

VI - PRESENTAR A LA CONSIDERACION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION UN INFORME MENSUAL SOBRE LAS ACTIVIDADES DEL INSTITUTO.

VII - PRESENTAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA SU CONSIDERACION Y EN SU CASO APROBACION, LOS PROGRAMAS DE FINANCIAMIENTOS Y CREDITOS A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTICULO 42, A SER SUBASTADOS Y OTORGADOS, SEGUN CORRESPONDA, POR EL INSTITUTO

VIII - NOMBRAR Y REMOVER AL PERSONAL DEL INSTITUTO SEÑALÁNDOLE SUS FUNCIONES Y REMUNERACIONES Y

IX - LAS DEMAS QUE LE SEÑALEN ESTA LEY Y SUS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

ARTICULO 24

LA ASAMBLEA GENERAL, A PROPUESTA DE LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES SE CONSTITUYE SOBRE LOS SECTORES, UNO POR CADA SECTOR. CADA SECTOR QUE TENDRAN COMO FUNCION EL ENLACE ENTRE EL SECTOR QUE REPRESENTAN Y EL DIRECTOR GENERAL. LOS DIRECTORES SECTORIALES ASISTIRAN A LAS SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CON VOZ, PERO SIN VOTO

EL DIRECTOR GENERAL Y LOS DIRECTORES SECTORIALES NO PODRAN SER MIEMBROS DE LA ASAMBLEA GENERAL, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, NI DE LA COMISION DE VIGILANCIA

ARTICULO 25

LA COMISION DE INCONFORMIDADES Y DE VALUACION SE INTEGRARA EN FORMA TRIPARTITA CON UN MIEMBRO POR CADA REPRESENTACION, DESIGNADOS CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 16 FRACCION X DE LA PRESENTE LEY. POR CADA MIEMBRO PROPIETARIO SE DESIGNARA UN SUPLENTE. LA COMISION CONOCERA, SUBSTANCIARA Y RESOLVERA LOS RECURSOS QUE PROMUEVAN ANTE EL INSTITUTO, LOS PATRONES, LOS TRABAJADORES O SUS CAUSAHABIENTES Y BENEFICIARIOS EN LOS TERMINOS DEL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE Y CON SUJECCION A LOS CRITERIOS QUE SOBRE EL PARTICULAR, ESTABLEZCA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

LA COMISION CONOCERA DE LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN SOBRE EL VALOR DE LAS PRESTACIONES QUE LAS EMPRESAS ESTUVIEREN OTORGANDO A LOS TRABAJADORES, EN MATERIA DE HABITACION, PARA DECIDIR SI SON INFERIORES, IGUALES O SUPERIORES AL PORCENTAJE FOMOSADO EN EL ARTICULO 136 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y PODER DE DETERMINAR LAS APORTACIONES QUE DEBAN ENTERAR AL INSTITUTO O SI QUEDAN EXENTAS DE TAL APORTACION, UNA VEZ TRAMITADAS LAS CONTROVERSIAS EN LOS TERMINOS DEL REGLAMENTO RESPECTIVO. LA COMISION PRESENTARA UN DICTAMEN SOBRE LAS MISMAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACION, QUE RESOLVERA LO QUE A SU JUICIO PROCEDA

ARTICULO 26

LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES, SE INTEGRARAN EN FORMA TRIPARTITA Y ACTUARAN EN LAS AREAS TERRITORIALES QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL. SU FUNCIONAMIENTO SE DETERMINARA CONFORME AL REGLAMENTO QUE PARA TALES EFECTOS APRUEBE LA PROPIA ASAMBLEA

ARTICULO 27

LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES TENDRAN LAS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES SIGUIENTES.

I - SUGERIR AL CONSEJO DE ADMINISTRACION, A TRAVES DEL DIRECTOR GENERAL, LA LOCALIZACION MAS ADECUADA DE LAS AREAS Y LAS CARACTERISTICAS DE LAS HABITACIONES DE LA REGION, SUSCEPTIBLES DE SER FINANCIADAS.

II - OPINAR SOBRE LOS PROYECTOS DE HABITACIONES A FINANCIAR EN SUS RESPECTIVOS REGIONES

- III - LAS DE LAS DE CARACTER ADMINISTRATIVO QUE ESTABLEZCA EL REGLAMENTO DE LAS DELEGACIONES REGIONALES. Y
- IV - LAS DEMAS DE CARACTER CONSULTIVO QUE LES ENCOMIENDE EL DIRECTOR GENERAL

ARTICULO 28

EN LA ASAMBLEA GENERAL CORRESPONDERA EMITIR UN VOTO A LOS REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, UNO A LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES Y UNO A LOS REPRESENTANTES DE LOS PATRONES. EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN LA COMISION DE VIGILANCIA Y EN LA COMISION DE INCONFORMIDADES Y VALUACION. CADA UNO DE SUS MIEMBROS TENDRA UN VOTO

ARTICULO 29

SON OBLIGACIONES DE LOS PATRONES

I - PROCEDER A INSCRIBIRSE E INSCRIBIR A SUS TRABAJADORES EN EL INSTITUTO Y DAR LOS AVISOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 31 DE ESTA LEY.

II - EFECTUAR LAS APORTACIONES AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA EN INSTITUCIONES DE CREDITO O ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS POR LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, PARA SU ABOÑO EN LA SUBCUENTA DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE LAS CUENTAS INDIVIDUALES DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO ABIERTAS A NOMBRE DE LOS TRABAJADORES, EN LOS TERMINOS DE LA PRESENTE LEY Y SUS REGLAMENTOS, ASI COMO EN LO CONDUCTENTE CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY DEL SEGURO SOCIAL Y EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. ESTAS APORTACIONES SON GASTOS DE PREVISION DE LAS EMPRESAS, A FIN DE QUE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO O ENTIDADES FINANCIERAS PUEDAN INDIVIDUALIZAR DICHAS APORTACIONES. LOS PATRONES DEBERAN PROPORCIONARLES DIRECTAMENTE O A TRAVES DE LOS INSTITUTOS DE SEGURIDAD SOCIAL O DE LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, SEGUN LO DETERMINE ESTA INFORMACION RELATIVA A CADA TRABAJADOR EN LA FORMA Y CON LA PERIODICIDAD QUE AL EFECTO ESTABLEZCA LA CITADA COMISION.

III - HACER LOS DESCUENTOS A SUS TRABAJADORES EN SUS SALARIOS, CONFORME A LO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 97 Y 110 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, QUE SE DESTINE AL PAGO DE ABONOS PARA CUBRIR PRESTAMOS OTORGADOS POR EL INSTITUTO Y A LA ADMINISTRACION, OPERACION Y MANTENIMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, ASI COMO ENTERAR EL IMPORTE DE DICHS DESCUENTOS EN LA FORMA Y TERMINOS QUE ESTABLEZCA ESTA LEY Y SUS REGLAMENTOS, A FIN DE QUE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO Y ENTIDADES FINANCIERAS PUEDAN INDIVIDUALIZAR DICHS DESCUENTOS. LOS PATRONES DEBERAN PROPORCIONARLES DIRECTAMENTE O A TRAVES DE LOS INSTITUTOS DE SEGURIDAD SOCIAL O DE LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, SEGUN LO DETERMINE ESTA INFORMACION RELATIVA A CADA TRABAJADOR CON LA FORMA Y PERIODICIDAD QUE AL EFECTO ESTABLEZCA LA CITADA COMISION.

PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY SE ENTENDERA POR SUBCUENTA DE VIVIENDA A LA SUBCUENTA A QUE SE REFIERE LA FRACCION II DEL PRESENTE ARTICULO.

ARTICULO 30

LAS OBLIGACIONES DE EFECTUAR LAS APORTACIONES Y ENTERAR LOS DESCUENTOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, ASI COMO SU COBRO, TIENEN EL CARACTER DE FISCALES. EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN SU CARACTER DE ORGANISMO FISCAL AUTONOMO, ESTA FACULTADO EN LOS TERMINOS DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, PARA:

I - DETERMINAR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, EL IMPORTE DE LAS APORTACIONES PATRONALES Y DE LOS DESCUENTOS OMITIDOS, ASI COMO CALCULAR SU ACTUALIZACION Y RECARGOS QUE SE GENEREN SEÑALANDO LA FORMA PARA SU LIQUIDACION Y ENTREGA EN EL MOMENTO DE PAGAR Y ENTERAR SU PAGO. PARA ESTE FIN PODRA ORDENAR Y PRACTICAR, CON EL PERSONAL QUE AL EFECTO DESIGNE, VISITAS DOMICILIARIAS, AUDITORIAS E INSPECCIONES A LOS PATRONES, REQUIRIENDOLES LA EXHIBICION DE LIBROS Y DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE EN MATERIA HABITACIONAL LES IMPONE ESTA LEY.

LAS FACULTADES DEL INSTITUTO PARA COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY, ASI COMO PARA DETERMINAR LAS APORTACIONES OMITIDAS Y SUS ACCESORIOS, SE EXTINGUEN EN EL TERMINO DE CINCO AÑOS NO SUJETO A INTERRUPCION CONTADO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE EL PROPIO INSTITUTO TENGA CONOCIMIENTO DEL HECHO GENERADOR DE LA OBLIGACION. EL PLAZO SEÑALADO EN ESTE PARRAFO SOLO SE SUSPENDERA CUANDO SE INTERPONGA EL RECURSO DE INCONFORMIDAD PREVISTO EN ESTA LEY O SE ENTABLE JUIICIO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACION.

LA PRESCRIPCION DE LOS CREDITOS FISCALES CORRESPONDIENTES SE SUJETARA A LO DISPUESTO EN EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

II - RECIBIR EN SUS OFICINAS O A TRAVES DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO, LOS PAGOS QUE DEBAN EFECTUARSE CONFORME A LO PREVISTO POR ESTE ARTICULO.

LAS CANTIDADES QUE SE OBTENGAN DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL PARRAFO ANTERIOR, DEBERAN SER ACREDITADAS EN LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DEL TRABAJADOR DE QUE SE TRATE, A MAS TARDAR DENTRO DE LOS DIEZ DIAS HABILES SIGUIENTES A LA FECHA DE COBRO EFECTIVO. EN CASO DE QUE NO SE REALICE EL ABOÑO

RESPECTIVO, SE CAUSARAN RECARGOS EN CONTRA DEL INSTITUTO Y A EL TRABAJADOR, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

III - REALIZAR POR SI O A TRAVES DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO EL COBRO Y LA EJECUCION CORRESPONDIENTE A LAS APORTACIONES PATRONALES Y A LOS DESCUENTOS OMITIDOS, SUJETANDOSE A LAS NORMAS DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

IV - RESOLVER EN LOS CASOS EN QUE ASI PROCEDA EL RECURSO DE OPOSICION AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCION ASI COMO LAS SOLICITUDES DE PRESCRIPCION Y CADUCIDAD PLANTEADOS POR LOS PATRONES Y

V - REQUERIR A LOS PATRONES QUE OMITAN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ESTA LEY ESTABLECE LA INFORMACION NECESARIA PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA O NO DE LA RELACION LABORAL CON LAS PERSONAS A SU SERVICIO, ASI COMO LA QUE PERMITA ESTABLECER EN FORMA PRESUNTIVA Y CONFORME AL PROCEDIMIENTO QUE AL EFECTO EL INSTITUTO SEÑALE EL MONTO DE LAS APORTACIONES OMITIDAS

LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO Y EL INSTITUTO INDISTINTAMENTE SANCIONARAN AQUELLOS CASOS EN QUE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ESTA LEY ESTABLECE ORIGINE LA OMITISION DEL TOTAL O PARCIAL EN EL PAGO DE LAS APORTACIONES Y EL ENTERO DE LOS DESCUENTOS, EN LOS TERMINOS DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

PREVIA SOLICITUD DEL INSTITUTO LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL Y LAS AUTORIDADES FISCALES LOCALES EN LOS TERMINOS DE LOS CONVENIOS DE COORDINACION QUE AL EFECTO SE CELEBREN INDISTINTAMENTE Y CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, ESTAN FACULTADOS PARA DETERMINAR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EL IMPORTE DE LAS APORTACIONES PATRONALES Y DE LOS DESCUENTOS OMITIDOS PARA ESTOS EFECTOS PODRAN ORDENAR Y PRACTICAR VISITAS DOMICILIARIAS AUDITORIAS E INSPECCIONES A LOS PATRONES Y REQUERIR LA EXHIBICION DE LOS LIBROS Y DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE EN MATERIA HABITACIONAL LES IMPONE ESTA LEY

ARTICULO 31

PARA LA INSCRIPCION DE LOS PATRONES Y DE LOS TRABAJADORES EN EL INSTITUTO SE TOMARAN COMO BASE LOS PADRONES FISCALES EN LOS TERMINOS QUE FIJE EL INSTRUCTIVO QUE AL EFECTO EXPIDA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DICHO INSTRUCTIVO SEÑALARA LA FORMA EN QUE LOS PATRONES SE INSCRIBIRAN E INSCRIBIRAN A SUS TRABAJADORES, Y DETERMINARA LOS AVISOS QUE DEBAN DARSE SOBRE ALTAS Y BAJAS DE TRABAJADORES, LAS MODIFICACIONES DE SALARIOS Y DEMAS DATOS NECESARIOS AL INSTITUTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES

ARTICULO 32

EN EL CASO DE QUE EL PATRON NO CUMPLA CON LA OBLIGACION DE INSCRIBIR AL TRABAJADOR O DE APORTAR AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA LAS CANTIDADES QUE DEBA ENTERAR, LOS TRABAJADORES TIENEN DERECHO DE ACUDIR AL INSTITUTO PROPORCIONANDOLE LOS INFORMES CORRESPONDIENTES SIN QUE ELLO RELEVE AL PATRON DEL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACION Y LO EXIMA DE LAS SANCIONES EN QUE HUBIERE INCURRIDO

ARTICULO 33

EL INSTITUTO PODRA INSCRIBIR A LOS TRABAJADORES SIN PREVIA GESTION DE ESTOS O DE LOS PATRONES

ARTICULO 34

EL TRABAJADOR TENDRA DERECHO EN TODO MOMENTO, A SOLICITAR Y OBTENER INFORMACION DIRECTA DEL INSTITUTO A TRAVES DEL PATRON AL QUE PRESTE SUS SERVICIOS, SOBRE EL MONTO DE LAS APORTACIONES A SU FAVOR, ASI COMO DE LOS DESCUENTOS A QUE SE REFIERE LA FRACCION III DEL ARTICULO 29 DE ESTA LEY, AL TERMINARSE LA RELACION LABORAL, EL PATRON DEBERA ENTREGAR AL TRABAJADOR UNA CONSTANCIA DE LA CLAVE DE SU REGISTRO

ARTICULO 35

EL PAGO DE LAS APORTACIONES SEÑALADAS EN LA FRACCION II DEL ARTICULO 29, SERA POR BIMESTRES VENCIDOS A MAS TARDAR EL DIA DIECISIETE DE LOS MESES DE ENERO, MARZO, MAYO, JULIO, SEPTIEMBRE Y NOVIEMBRE DE CADA AÑO

LOS PATRONES EFECTUARAN LAS ENTREGAS DE LOS DESCUENTOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 29 EN LA INSTITUCION DE CREDITO O ENTIDAD FINANCIERA AUTORIZADA DE SU ELECCION, EL INSTITUTO PODRA EMITIR Y NOTIFICAR LIQUIDACIONES PARA EL COBRO DE LAS APORTACIONES Y DESCUENTOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 29, ESTAS LIQUIDACIONES PODRAN SER EMITIDAS CONJUNTAMENTE CON LAS LIQUIDACIONES DEL SEGURO DE RETIRO Y NOTIFICADAS POR EL PERSONAL QUE REALICE LA NOTIFICACION DE ESTAS ULTIMAS, PREVIO CONVENIO DE COORDINACION CON EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, EL INSTITUTO PODRA RECIBIR EL PAGO DE LAS APORTACIONES Y DESCUENTOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 29, SUJETANDOSE A LAS DISPOSICIONES QUE AL RESPECTO EMITA LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO

ARTICULO 36

LAS APORTACIONES PREVISTAS EN ESTA LEY, ASI COMO LOS INTERESES DE LAS SUBCUENTAS DE VIVIENDA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 39, ESTARAN EXENTOS DE TODA CLASE DE IMPUESTOS

ARTICULO 37

EL DERECHO DEL TRABAJADOR Y, EN SU CASO, BENEFICIARIOS, A RECIBIR LOS RECURSOS DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA EN LOS TERMINOS DESCRITOS EN EL ARTICULO 40 DE LA PRESENTE LEY, PRESCRIBE EN FAVOR DEL INSTITUTO A LOS DIEZ AÑOS DE QUE SEAN EXIGIBLES

ARTICULO 38

LAS APORTACIONES AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SEÑALADAS EN LA FRACCION II DEL ARTICULO 29, SE EFECTUARAN MEDIANTE EL DEPOSITO DE LOS RECURSOS CORRESPONDIENTES EN INSTITUCIONES DE CREDITO U OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS POR LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, PARA SU ABOGO EN LAS SUBCUENTAS DE VIVIENDA DE LAS CUENTAS INDIVIDUALES DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO ABIERTAS A NOMBRE DE LOS TRABAJADORES, PREVISTAS EN LA LEY DEL SEGURO SOCIAL DICHAS CUENTAS DEBERAN CONTENER PARA SU IDENTIFICACION EL NUMERO O CLAVE QUE DETERMINE LA CITADA COMISION

LAS APORTACIONES EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES SE ACREDITARAN MEDIANTE LA ENTREGA QUE LOS PATRONES DEBERAN EFECTUAR, A CADA UNO DE SUS TRABAJADORES DEL COMPROBANTE EXPEDIDO POR LA INSTITUCION DE CREDITO O ENTIDAD FINANCIERA EN LA QUE EL PATRON HAYA ENTERADO LAS APORTACIONES CITADAS

LAS INSTITUCIONES DE CREDITO O ENTIDADES FINANCIERAS QUE RECIBAN APORTACIONES DE LOS PATRONES, DEBERAN PROPORCIONAR A ESTOS COMPROBANTES INDIVIDUALES A NOMBRE DE CADA TRABAJADOR DENTRO DE UN PLAZO DE 30 DIAS NATURALES, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBAN LAS APORTACIONES CITADAS, LOS PATRONES ESTARAN OBLIGADOS A ENTREGAR A SUS TRABAJADORES DICHS COMPROBANTES JUNTO CON EL ULTIMO PAGO DE SALARIO DE LOS MESES DE FEBRERO, ABRIL, JUNIO, AGOSTO, OCTUBRE Y DICIEMBRE DE CADA AÑO

LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, ATENDIENDO A CONSIDERACIONES TECNICAS Y ASEGURANDO LOS INTERESES DE LOS TRABAJADORES, MEDIANTE LA EXPEDICION DE DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL, FIJARA LAS CARACTERISTICAS QUE DEBERAN REUNIR LOS COMPROBANTES EN QUE CORRESPONDA, EN CUANTO A SU FORMA Y TERMINOS DISTINTOS A LOS ESTABLECIDOS EN ESTE ARTICULO PARA EL ENTERO Y LA COMPROBACION DE LAS APORTACIONES

ARTICULO 39

EL SALDO DE LAS SUBCUENTAS DE VIVIENDA PAGARA INTERESES EN FUNCION DEL REMANENTE DE OPERACION DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

A TAL EFECTO, EL CONSEJO DE ADMINISTRACION PROCEDERA AL CIERRE DE CADA EJERCICIO, A ESTIMAR LOS ELEMENTOS DEL ACTIVO Y DEL PASIVO DEL INSTITUTO DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS APLICABLES Y AJUSTANDOSE A SANAS TECNICAS CONTABLES, HECHO LO CUAL SE PASARA A DETERMINAR EL REMANENTE DE OPERACION, NO SE CONSIDERARAN REMANENTES DE OPERACION LAS CANTIDADES QUE SE LLEVEN A LAS RESERVAS PREVISTAS EN ESTA LEY

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO EFECTUARA, A MAS TARDAR, EL QUINCE DE DICIEMBRE DE CADA AÑO, UNA ESTIMACION DE SU REMANENTE DE OPERACION PARA EL AÑO INMEDIATO SIGUIENTE A AQUEL AL QUE CORRESPONDA, EN CUANTO A LA ESTIMACION CITADA SE ABOHARA COMO PAGO PROVISIONAL DE INTERESES A LAS SUBCUENTAS DE VIVIENDA, EN DOCE EXHIBICIONES PAGADERAS EL ULTIMO DIA DE CADA MES

UNA VEZ DETERMINADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION EL REMANENTE DE OPERACION DEL INSTITUTO EN LOS TERMINOS DEL PARRAFO ANTERIOR, SE PROCEDERA, EN SU CASO, A EFECTUAR EL PAGO DE INTERESES DEFINITIVO, LO QUE DEBERA HACERSE A MAS TARDAR EN EL MES DE MARZO DE CADA AÑO

UNA VEZ QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO HAYA FIJADO TANTO LA ESTIMACION, COMO DETERMINADO EL REMANENTE DE OPERACION A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO, DEBERA PUBLICARLOS EN PERIODICOS DE AMPLIA CIRCULACION EN EL PAIS, A MAS TARDAR EL QUINTO DIA HABIL SIGUIENTE AL DE LA FIJACION DE LA ESTIMACION, ASI COMO AL DE LA DETERMINACION DEL REMANENTE CITADO

EL CONSEJO DEBERA OBSERVAR EN TODO MOMENTO UNA POLITICA FINANCIERA Y DE CREDITOS DIRIGIDA A LOGRAR QUE LOS AHORROS INDIVIDUALES DE LOS TRABAJADORES, SE CONSERVEN PERMANENTEMENTE POR LO MENOS SU VALOR REAL

ARTICULO 40

EL TRABAJADOR QUE CUMPLA SESENTA Y CINCO AÑOS DE EDAD O ADQUIERA EL DERECHO A DISFRUTAR UNA PENSION POR CESANTIA EN EDAD AVANZADA, VEJEZ, INVALIDEZ, INCAPACIDAD PERMANENTE TOTAL O INCAPACIDAD PERMANENTE PARCIAL DEL 50% O MAS, EN LOS TERMINOS DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL O DE ALGUN PLAN DE PENSIONES ESTABLECIDO POR SU PATRON O DERIVADO DE CONTRATACION COLECTIVA, TENDRA DERECHO A QUE LA INSTITUCION DE CREDITO O ENTIDAD FINANCIERA AUTORIZADA QUE LLEVE SU CUENTA INDIVIDUAL FINANCIERA AUTORIZADA, SU CUENTA INDIVIDUAL DE AHORRO PARA EL RETIRO, LE ENTREGUE POR CUENTA DEL INSTITUTO, LOS FONDOS DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA SITUANDOSELOS EN LA ENTIDAD FINANCIERA QUE EL TRABAJADOR DESIGNE, A FIN DE ADQUIRIR UNA PENSION VITALICIA, O BIEN ENTREGANDOSELOS AL PROPIO TRABAJADOR EN UNA SOLA EXHIBICION

LOS PLANES DE PENSIONES A QUE SE REFIERE EL PRIMER PARRAFO, SERAN SOLO LOS QUE REUNAN LOS REQUISITOS QUE ESTABLEZCA LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO

EL TRABAJADOR TITULAR DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, DEBERA A LA APERTURA DE LA MISMA DESIGNAR BENEFICIARIOS, LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DE QUE EN

CUALQUIER TIEMPO EL TRABAJADOR PUEDA SUSTITUIR A LAS PERSONAS QUE HUBIERE DESIGNADO, ASI COMO MODIFICAR, EN SU CASO, LA PROPORCION CORRESPONDIENTE A CADA UNA DE ELLAS. EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL TRABAJADOR, LA INSTITUCION DE CREDITO O ENTIDAD FINANCIERA RESPECTIVA ENTREGARA EL SALDO DE LA CUENTA INDIVIDUAL DE AHORRO PARA EL RETIRO, A LOS BENEFICIARIOS QUE EL TITULAR HAYA SEÑALADO POR ESCRITO PARA TAL EFECTO EN LA FORMA ELEGIDA POR EL BENEFICIARIO DE ENTRE LAS PREVISTAS EN ESTE ARTICULO. LA DESIGNACION DE BENEFICIARIOS QUEDARA SIN EFECTO SI EL O LOS DESIGNADOS MUEREN ANTES QUE EL TITULAR DE LA CUENTA. A FALTA DE LOS BENEFICIARIOS A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, DICHA ENTREGA SE HARA EN EL ORDEN DE RELACION PREVISTO EN EL ARTICULO 501 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. EL TRABAJADOR O SUS BENEFICIARIOS, SEGUN CORRESPONDA, DEBERAN SOLICITAR POR ESCRITO A LA INSTITUCION DE CREDITO O A LA ENTIDAD FINANCIERA AUTORIZADA, LA ENTREGA DE LOS FONDOS CORRESPONDIENTES, ACOMPAÑANDO LOS DOCUMENTOS QUE SEÑALE AL EFECTO LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO.

ARTICULO 41

EL TRABAJADOR TENDRA EL DERECHO DE ELEGIR LA VIVIENDA NUEVA O USADA, A LA QUE SE APLIQUE EL IMPORTE DEL CREDITO QUE RECIBA CON CARGO AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA MISMA QUE PODRA O NO SER PARTE DE CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS CON RECURSOS DE DICHO FONDO. CUANDO UN TRABAJADOR HUBIERE RECIBIDO CREDITO DEL INSTITUTO, ESTE LE OTORGARA A PARTIR DE LA FECHA EN QUE HAYA DEJADO DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRON, UNA PRORROGA SIN CAUSA DE INTERES EN LOS PAGOS DE AMORTIZACION QUE TENGA QUE HACERLE POR CONCEPTO DE CAPITAL E INTERES PARA TAL EFECTO. EL TRABAJADOR ACREDITADO DEBERA DAR AVISO AL INSTITUTO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS AL PATRON. LA PRORROGA TENDRA UN PLAZO MAXIMO DE DOCE MESES, INDEPENDIEMENTE DE QUE EXISTA LITIGIO EN TRAMITE SOBRE LA SUBSISTENCIA DE LA RELACION DE TRABAJO Y TERMINARA ANTICIPADAMENTE CUANDO EL TRABAJADOR VUELV A ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO. LA EXISTENCIA DE LOS SUPUESTOS A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO Y EL ANTERIOR, DEBERA COMPROBARSE ANTE EL INSTITUTO.

ARTICULO 42

LOS RECURSOS DEL INSTITUTO SE DESTINARAN

- I. - AL OTORGAMIENTO DE CREDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPOSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL INSTITUTO. EL IMPORTE DE ESTOS CREDITOS DEBERAN APLICARSE A)
A) - A LA ADQUISICION EN PROPIEDAD DE HABITACIONES
B) - A LA CONSTRUCCION, REPARACION, AMPLIACION O MEJORAS, DE HABITACIONES, Y
C) - AL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIERA DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES. ASIMISMO, EL INSTITUTO PODRA DESCONTAR CON LA RESPONSABILIDAD DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO, CREDITOS QUE ESTAS HAYAN OTORGADO PARA APLICARSE A LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN LOS INCISOS ANTERIORES.
 - II. - AL FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS DE HABITACIONES PARA SER ADQUIRIDAS POR LOS TRABAJADORES MEDIANTE CREDITOS QUE LES OTORQUE EL INSTITUTO. ESTOS FINANCIAMIENTOS SOLO SE CONCEDERAN POR CONCURSO TRATANDOSE DE PROGRAMAS HABITACIONALES APROBADOS POR EL INSTITUTO Y QUE SE AJUSTEN A LAS DISPOSICIONES APLICABLES EN MATERIA DE CONSTRUCCION. EL INSTITUTO EN TODOS LOS FINANCIAMIENTOS QUE OTORQUE PARA LA REALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES, ESTABLECERA LA OBLIGACION PARA QUIENES LOS CONSTRUYAN, DE ADQUIRIR CON PREFERENCIA, LOS MATERIALES QUE PROVENGAN DE EMPRESAS EJIDALES CUANDO SE ENCUENTREN EN IGUALDAD DE CALIDAD Y PRECIO A LOS QUE OFREZCAN OTROS PROVEEDORES. ASIMISMO, EL INSTITUTO PODRA DESCONTAR CON LA RESPONSABILIDAD DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO, FINANCIAMIENTOS QUE ESTAS HAYAN OTORGADO PARA LA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA LOS TRABAJADORES.
 - EL INSTITUTO EN TODOS LOS FINANCIAMIENTOS QUE OTORQUE PARA LA REALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES, ESTABLECERA LA OBLIGACION PARA QUIENES LO CONSTRUYAN DE ADQUIRIR CON PREFERENCIA, LOS MATERIALES QUE PROVENGAN DE EMPRESAS EJIDALES, CUANDO SE ENCUENTREN EN IGUALDAD DE CALIDAD, PRECIO Y OPORTUNIDAD DE CUMPLIMIENTO A LOS QUE OFREZCAN OTROS PROVEEDORES.
 - LOS TRABAJADORES TIENEN DERECHO A EJERCER EL CREDITO QUE SE LES OTORQUE, EN LA LOCALIDAD QUE DESIGNEN.
 - III. - AL PAGO DE CAPITAL E INTERESES DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES EN LOS TERMINOS DE LEY.
 - IV. - A CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y VIGILANCIA DEL INSTITUTO, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 10 FRACCION VI.
 - V. - A LA INVERSION DE INMUEBLES DESTINADOS A SUS OFICINAS, Y DE MUEBLES ESTRICTAMENTE NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES.
 - VI. - A LAS DEMAS OPERACIONES RACIONALES RELACIONADAS CON SU OBJETO.
- LOS CONTRATOS Y LAS OPERACIONES RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO, ASI COMO EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS CONJUNTOS DE HABITACIONES QUE SE

LLEVEN A CABO CON FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO, ESTARAN EXENTOS DEL PAGO DE TODA CLASE DE IMPUESTOS, DERECHOS O CONTRIBUCIONES DE LA FEDERACION, DE LOS ESTADOS O DEL DISTRITO FEDERAL Y, EN SU CASO EL PRECIO DE VENTA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 48 SE TENDRA COMO VALOR DE AVALUO DE LAS HABITACIONES, EL IMPUESTO PREDIAL Y LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA, ASI COMO LAS DONACIONES Y EQUIPAMIENTO URBANO SE CAUSARAN Y CUMPLIRAN EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

LOS CONTRATOS Y LAS OPERACIONES A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR ASI COMO LA CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LOS CONJUNTOS QUE FINANCIE EL INSTITUTO PODRAN HACERSE CONSTAR EN DOCUMENTOS PRIVADOS ANTE DOS TESTIGOS, E INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA CON LA CONSTANCIA DEL REGISTRADOR SOBRE LA AUTENTICIDAD DE LAS FIRMAS Y DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.

LOS CONTRATOS Y LAS OPERACIONES RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO, ASI COMO EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS CONJUNTOS DE HABITACIONES QUE SE EDIFIQUEN CON FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO ESTARAN EXENTOS DEL PAGO DE TODA CLASE DE IMPUESTOS, DERECHOS O CONTRIBUCIONES DE LA FEDERACION DE LOS ESTADOS O DEL DISTRITO FEDERAL Y EN SU CASO EL PRECIO DE VENTA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 48 SE TENDRA COMO VALOR DE AVALUO DE LAS HABITACIONES, EL IMPUESTO PREDIAL Y LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA, ASI COMO LAS DONACIONES Y EQUIPAMIENTO URBANO SE CAUSARAN Y CUMPLIRAN EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES TANTO LAS GARANTIAS COMO LAS INSCRIPCIONES CORRESPONDIENTES SE AJUSTARAN EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 44 SIN QUE SE CAUSE IMPUESTO O DERECHO ALGUNO NI DEBAN EFECTUARSE TRAMITES DE REGISTRO ADICIONALES.

LOS BENEFICIOS OTORGADOS POR EL PRESENTE ARTICULO A LOS PROGRAMAS HABITACIONALES QUE SE REALIZAN CON FONDOS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SE HARAN EXTENSIVOS A LOS TRABAJADORES DERECHOBANTES DE ESE INSTITUTO QUE REALICEN OPERACIONES DE COMPRA DE CASA HABITACION POR MEDIOS DISTINTOS A LOS DEL INSTITUTO SIEMPRE Y CUANDO SEAN PARA SU USO Y EL MONTO DE LA OPERACION ASI REALIZADA NO SEA SUPERIOR AL MONTO DE LA OPERACION DE LA MISMA PROPOCION A LA QUE SE AJUSTAN POR EL EXCEDENTE SE PAGARAN LOS IMPUESTOS EN LOS TERMINOS PREVISTOS POR LAS LEYES RESPECTIVAS.

ARTICULO 43

LAS APORTACIONES, ASI COMO LOS DESCUENTOS PARA CUBRIR LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO, QUE RECIBAN LAS INSTITUCIONES DE CREDITO O LAS ENTIDADES FINANCIERAS CONFORME A ESTA LEY, DEBERAN SER INVERTIDOS A MAS TARDAR EL CUARTO DIA HABIL BANCARIO INMEDIATO SIGUIENTE AL DE SU RECEPCION, EN LA CUENTA QUE EL BANCO DE MEXICO LE LLEVE AL INSTITUTO DICHS RECURSOS DEBERAN INVERTIRSE EN TANTO SE APLICAN A LOS FINES SEÑALADOS EN EL ARTICULO ANTERIOR, EN CREDITO A CARGO DEL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVES DEL BANCO DE MEXICO, SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR EL INSTITUTO, CON CARGO A DICHA CUENTA, PODRA MANTENER EN EFECTIVO O EN DEPOSITOS BANCARIOS A LA VISTA LAS CANTIDADES ESTRICTAMENTE NECESARIAS PARA LA REALIZACION DE SUS OPERACIONES DIARIAS.

CUANDO LA INSTITUCION O ENTIDAD RECEPTORA DE LAS APORTACIONES Y DESCUENTOS NO SEA LA QUE LLEVA LA CUENTA INDIVIDUAL DE QUE SE TRATE, LA COMISION NACIONAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, MEDIANTE DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL, PODRA DISTRIBUIR ENTRE LA INSTITUCION O ENTIDAD RECEPTORA LOS BENEFICIOS QUE SE DEBERAN DE MANEJA A LAS DICHAS APORTACIONES Y DESCUENTOS DURANTE EL PERIODO PREVISTO EN EL PRIMER PARRAFO DE ESTE ARTICULO.

ARTICULO 43 BIS

AL MOMENTO EN QUE EL TRABAJADOR RECIBA CREDITO DEL INSTITUTO, EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE SU CUENTA INDIVIDUAL SE APLICARA COMO PAGO INICIAL DE ALGUNO DE LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42 DE LA PRESENTE LEY. DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO CONCEDIDO AL TRABAJADOR, LAS APORTACIONES PATRONALES A SU FAVOR SE APLICARAN A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO A CARGO DEL PROPIO TRABAJADOR.

ARTICULO 44

EL SALDO DE LOS CREDITOS OTORGADOS A LOS TRABAJADORES A QUE SE REFIERE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42, SE REVISARA CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MINIMOS INCREMENTANDOSE EN LA MISMA PROPOCION EN QUE AUMENTE EL SALARIO MINIMO GENERAL QUE RIGA EN EL DISTRITO FEDERAL.

ASIMISMO, LOS CREDITOS CITADOS DEVENGARAN INTERESES SOBRE EL SALDO AJUSTADO DE LOS MISMOS A LA TASA QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION, DICHA TASA NO SERA MENOR DEL CUATRO POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS.

LOS CREDITOS SE OTORGARAN A UN PLAZO NO MAYOR DE 30 AÑOS.

ARTICULO 45

LAS CONVOCATORIAS PARA LAS SUBASTAS DE FINANCIAMIENTO SE FORMULARAN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONFORME A CRITERIOS QUE TOMEN DEBIDAMENTE EN CUENTA LA EQUIDAD Y SU ADECUADA DISTRIBUCION ENTRE LAS DISTINTAS REGIONES Y LOCALIDADES DEL PAIS, PROCURANDO LA DECONCENTRACION DE LAS ZONAS URBANAS MAS DENSAMENTE POBLADAS AL FORMULAR DICHAS

CONVOCATORIAS SE TOMARAN EN CUENTA LAS PROMOCIONES DEL SECTOR OBRERO DE LOS TRABAJADORES EN LO INDIVIDUAL Y DEL SECTOR PATRONAL.

ARTICULO 46

EN LA APLICACION DE LOS RECURSOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR SE CONSIDERARAN ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS
I.- LA DEMANDA DE HABITACION Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DANDO PREFERENCIA A LOS TRABAJADORES DE BAJOS SALARIOS EN LAS DIVERSAS REGIONES O LOCALIDADES DEL PAIS.
II.- LA FACTIBILIDAD Y POSIBILIDADES REALES DE LLEVAR A CABO CONSTRUCCIONES HABITACIONALES
III.- EL MONTO DE LAS APORTACIONES AL FONDO PROVENIENTE DE LAS DIVERSAS REGIONES Y LOCALIDADES DEL PAIS Y
IV.- EL NUMERO DE TRABAJADORES EN LAS DIFERENTES REGIONES O LOCALIDADES DEL TERRITORIO NACIONAL

ARTICULO 47

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION EXPEDIRA LAS REGLAS CONFORME A LAS CUALES SE OTORGARAN EN FORMA INMEDIATA Y SIN EXIGIR MAS REQUISITOS QUE LOS PREVISTOS EN LAS PROPIAS REGLAS. LOS CREDITOS A QUE SE REFIERE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42 DICHAS REGLAS DEBIRAN PUBLICARSE EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
LAS REGLAS ANTES CITADAS TOMARAN EN CUENTA ENTRE OTROS FACTORES LA OFERTA Y DEMANDA REGIONAL DE VIVIENDA, EL NUMERO DE MIEMBROS DE LA FAMILIA DE LOS TRABAJADORES, LOS SALDOS DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DEL TRABAJADOR DE QUE SE TRATE Y EL TIEMPO DURANTE EL CUAL SE HAN EFECTUADO APORTACIONES A LA MISMA. SI EL TRABAJADOR ES PROPIETARIO O NO DE SU VIVIENDA, ASI COMO SU SALARIO O EL INGRESO CONYUGAL SI HAY ACUERDO DE LOS INTERESADOS. LOS TRABAJADORES PODRAN RECIBIR CREDITO DEL INSTITUTO POR UNA SOLA VEZ.

ARTICULO 48

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION MEDIANTE DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL QUE AL EFECTO PUBLIQUE EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, DETERMINARA LOS MONTOS MAXIMOS DE LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO, EN FUNCION DE, ENTRE OTROS FACTORES, LOS INGRESOS DE LOS TRABAJADORES ACREDITADOS, ASI COMO EL PRECIO MAXIMO DE VENTA DE LAS HABITACIONES CUYA ADQUISICION O CONSTRUCCION PUEDA SER OBJETO DE LOS CREDITOS CITADOS.

ARTICULO 49

LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO SE DARAN POR VENCIDOS ANTICIPADAMENTE CUANDO SIN SU CONSENTIMIENTO LOS DEUDORES ENAJENAN O GRAVAN LAS VIVIENDAS EN FAVOR DE PERSONAS QUE NO TENGAN EL CARACTER DE DE RECHO HABIENTES Y SIN QUE HAYA MEDIADO AUTORIZACION PREVIA DE AQUEL PARA GARANTIZAR EL PAGO DE LOS CREDITOS CONCEDIDOS.
EN CASO DE QUE ARRIENDEN LAS VIVIENDAS O TRASMITAN SU USO POR CUALQUIER TITULO O INCURRAN EN VIOLACION DE CUALESQUIERA DE LAS CAUSAS CONSIGNADAS EN LOS CONTRATOS RESPECTIVOS, SERA MOTIVO DE RESCISIÓN.
TRATANDOSE DE CREDITOS OTORGADOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS FINANCIADAS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, ESTOS SE DARAN POR CANCELADOS Y EL CONTRATO RESCINDIDO SI LOS DEUDORES INCURREN EN ALGUNA DE LAS CAUSALES SEÑALADAS EN EL PARRAFO ANTERIOR POR LO QUE EL DEUDOR O QUIEN OCUPA LA VIVIENDA DEBEBA DE OCUPARLA EN UN TERMINO DE 45 DIAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE RECIBIA EL AVISO RESPECTIVO.
EN EL CASO DEL PARRAFO ANTERIOR, LAS CANTIDADES QUE HAYAN CUBIERTO LOS TRABAJADORES HASTA LA FECHA EN QUE SE DESOCUPE LA VIVIENDA SE APLICARAN A FAVOR DEL INSTITUTO A TITULO DE PAGO POR EL USO DE LA PROPIA VIVIENDA.

ARTICULO 50

EL INSTITUTO VIGILARA QUE LOS CREDITOS Y LOS FINANCIAMIENTOS QUE OTORQUE, SE DESTINEN AL FIN PARA LOS QUE FUERON CONCEDIDOS.

ARTICULO 51

LOS CREDITOS QUE EL INSTITUTO OTORQUE A LOS TRABAJADORES ESTARAN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL, PERMANENTE O DE MUERTE QUE LIBERE AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DE LAS OBLIGACIONES, GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO A FAVOR DEL INSTITUTO.
DERIVADOS DE ESOS CREDITOS.
PARA ESTOS EFECTOS, SE ENTENDERA POR INCAPACIDAD TOTAL, PERMANENTE, LA PERDIDA DE LAS FACULTADES O ARTITUDES DE UNA PERSONA, QUE LA IMPOSIBLITE PARA DESEMPEÑAR CUALQUIER TRABAJO EL RESTO DE SU VIDA CUALQUIERA QUE SEA LA NATURALEZA DEL RIESGO QUE LA HAYA PRODUCIDO.
EL COSTO DEL SEGURO QUEDARA A CARGO DEL INSTITUTO.
TRATANDOSE DE LOS CASOS DE INCAPACIDAD PARCIAL, PERMANENTE, CUANDO ESTA SEA DEL 50% O MAS, O INVALIDEZ DEFINITIVA, EN LOS TERMINOS DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, SE LIBERARA AL TRABAJADOR ACREDITADO DEL ADEUDO, LOS GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO A FAVOR DEL INSTITUTO, SIEMPRE Y CUANDO NO SEA SUJETO DE UNA NUEVA RELACION DE TRABAJO POR UN PERIODO

MINIMO DE DOS AÑOS, LAPSO DURANTE EL CUAL GOZARA DE UNA PRORROGA, SIN CAUSA DE INTERESES. PARA EL PAGO DE SU CREDITO LA EXISTENCIA DE CUALQUIERA DE ESTOS SUPUESTOS DEBERA COMPROBARSE ANTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE SE DETERMINEN
EN LOS CASOS A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTES DEBERAN EFECTUAR LA INSCRIPCION DE LOS INMUEBLES EN FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS, CANCELANDO EN CONSECUENCIA LA QUE EXISTIERE A NOMBRE DEL TRABAJADOR Y LOS GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO QUE HUBIEREN QUEDADO LIBERADOS

ARTICULO 51 BIS

LOS FINANCIAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS DE HABITACIONES PARA SER ADQUIRIDAS POR LOS TRABAJADORES SE ADJUDICARAN A LAS PERSONAS QUE ESTEN INSCRITAS EN EL REGISTRO DE CONSTRUCTORES QUE AL EFECTO LLEVE EL INSTITUTO, A TRAVES DE SUBASTAS PUBLICAS, MEDIANTE CONVOCATORIA PARA QUE LIBREMENTE SE PRESENTEN PROPOSICIONES EN SOBRE CERRADO QUE SERA ABIERTO PUBLICAMENTE
EL SALDO INSOLUTO DE LOS FINANCIAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS DE HABITACIONES QUE OTORQUE EL INSTITUTO NO PODRA EXCEDER DE UN VIGESIMO DEL SALDO INSOLUTO DE LOS CREDITOS A QUE SE REFIERE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42

ARTICULO 51 BIS-2

LAS PERSONAS QUE PARTICIPEN EN LAS SUBASTAS DEBERAN GARANTIZAR AL INSTITUTO LAS POSTURAS LA CORRECTA INVERSION DE LOS RECURSOS DEL FINANCIAMIENTO QUE EN SU CASO RECIBAN, Y EL PAGO DEL FINANCIAMIENTO
EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO FIJARA LAS BASES Y PORCENTAJES A LOS QUE DEBERAN SUJETARSE LAS GARANTIAS QUE DEBAN CONSTITUIRSE

ARTICULO 51 BIS-3

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO DETERMINARA LA SOBRETASA DE INTERES QUE CAUSARAN LOS FINANCIAMIENTOS A PARTIR DE SU OTORGAMIENTO EN CASO DE QUE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO SE VENDAN A PRECIOS SUPERIORES A AQUELLOS QUE SE DETERMINEN PARA EL CONJUNTO DE QUE SE TRATE EN TERMINOS DEL ARTICULO 48 DE ESTA LEY O EL CONJUNTO RESPECTIVO NO SE CONCLUYA EN LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS

ARTICULO 51 BIS-4

NO PODRAN OBTENER FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO LAS PERSONAS SIGUIENTES
I - LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y TRABAJADORES DEL INSTITUTO, SUS CONYUGES O PARENTES CONSANGUINEOS O POR AFINIDAD HASTA EL SEGUNDO GRADO, ASI COMO AQUELLAS EN LAS QUE PARTICIPEN COMO ACCIONISTAS, ADMINISTRADORES, GERENTES, APODERADOS O COMISARIOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, PODRA AUTORIZAR EXCEPCIONES A LO DISPUESTO EN ESTA FRACCION, SIEMPRE QUE LAS REGLAS DE CARACTER GENERAL, APROBADAS POR LO MENOS POR TRES CONSEJEROS DE CADA UNO DE LOS SECTORES, Y
II - LAS QUE SE ENCUENTREN EN INCUMPLIMIENTO RESPECTO DE LA EJECUCION DE OTRA U OTRAS CONSTRUCCIONES DE CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO

ARTICULO 51 BIS-5

LA ADJUDICACION DEL FINANCIAMIENTO OBLIGARA AL INSTITUTO Y A LA PERSONA EN QUIEN LA MISMA RECAIGA, A FORMALIZAR EL DOCUMENTO RELATIVO DENTRO DE LOS VEINTE DIAS HABILES SIGUIENTES AL DE LA ADJUDICACION
SI EL INTERPADNO NO FIRMARE EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES AL INSTITUTO, PERDERA EN FAVOR DEL PROPIO INSTITUTO LA GARANTIA QUE HUBIERE OTORGADO, EL CUAL PODRA SIN NECESIDAD DE UN NUEVO PROCEDIMIENTO, ADJUDICAR EL FINANCIAMIENTO AL SEGUNDO PARTICIPANTE EN LA SUBASTA RESPECTIVA, EN LOS TERMINOS DE SU PROPUESTA Y ASI SUCESIVAMENTE

ARTICULO 51 BIS-6

LOS CONTRATISTAS DE OBRAS FINANCIADAS POR EL INSTITUTO RESPONDERAN ANTE LOS ADQUIRENTE DE LOS DEFECTOS QUE RESULTAREN EN LAS MISMAS DE LOS VICIOS OCULTOS Y DE CUALQUIERA OTRA RESPONSABILIDAD EN QUE HUBIEREN INCURRIDO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES APLICABLES

ARTICULO 52

EN LOS CASOS DE INCONFORMIDAD DE LAS EMPRESAS, DE LOS TRABAJADORES O SUS BENEFICIARIOS SOBRE LA INSCRIPCION EN EL INSTITUTO, DERECHO A CREDITOS CUANTIA DE APTACIONES Y DE DESCUENTOS ASI COMO SOBRE CUALQUIER ACTO DEL INSTITUTO QUE LESIONE DERECHOS DE LOS TRABAJADORES INSCRITOS, DE SUS BENEFICIARIOS O DE LOS PATRONES, SE PODRA PROMOVER ANTE EL PROPIO INSTITUTO UN RECURSO DE INCONFORMIDAD
EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE DETERMINARA LA FORMA Y TERMINOS EN QUE SE PODRA INTERPONER EL RECURSO DE INCONFORMIDAD A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO

ARTICULO 53

LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS TRABAJADORES O SUS BENEFICIARIOS Y EL INSTITUTO, SOBRE DERECHOS DE AQUELLOS SE RESOLVERAN POR LA JUNTA FEDERAL DE CONCILIACION Y ARBITRAJE UNA VEZ AGOTADO, EN SU CASO, EL RECURSO QUE ESTABLECE EL ARTICULO ANTERIOR.
LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DE ADEUDOS DE LOS TRABAJADORES AL INSTITUTO POR CREDITOS QUE ESTE LES HAYA CONCEDIDO, UNA VEZ AGOTADO, EN SU CASO, EL RECURSO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, SE TRAMITARAN ANTE LOS TRIBUNALES COMPETENTES.
SERÁ OPTATIVO PARA LOS TRABAJADORES, SUS CAUSAHABIENTES O BENEFICIARIOS, AGOTAR EL RECURSO DE INCONFORMIDAD O ACUDIR DIRECTAMENTE A LA JUNTA FEDERAL DE CONCILIACION Y ARBITRAJE O A LOS TRIBUNALES COMPETENTES.

ARTICULO 54

LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS PATRONES Y EL INSTITUTO, UNA VEZ AGOTADO, EN SU CASO, EL RECURSO DE INCONFORMIDAD SE RESOLVERAN POR EL TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACION.
SERÁ OPTATIVO PARA LOS PATRONES AGOTAR EL RECURSO DE INCONFORMIDAD O ACUDIR DIRECTAMENTE ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACION.

ARTICULO 55

INDEPENDIENTEMENTE DE LAS SANCIONES ESPECIFICAS QUE ESTABLECE ESTA LEY, LAS INFRACCIONES A LA MISMA QUE EN PERJUICIO DE SUS TRABAJADORES O DEL INSTITUTO COMETAN LOS PATRONES, SE CASTIGARAN CON MULTAS, POR EL EQUIVALENTE, DE TRES A TRESIENTAS CINCUENTA VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL DIARIO VICENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL TIEMPO EN QUE SE COMETA LA VIOLACION.
CUANDO LA INFRACCION CONSISTA EN LA FALTA DE INFORMACION QUE IMPIDA LA INDIVIDUALIZACION DE LAS APORTACIONES A LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LAS CUENTAS DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, LA SANCION QUE SE IMPONGA AL PATRON INFRACTOR SERA LA QUE RESULTE MAYOR DE ENTRE EL CINCUENTA POR CIENTO DE LAS APORTACIONES NO INDIVIDUALIZADAS Y LA QUE CORRESPONDA AL MAXIMO EN TERMINOS DEL PARRAFO ANTERIOR Y DEL REGLAMENTO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE SE HAYAN ENTERADO LAS APORTACIONES RESPECTIVAS EN LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN LEY.
LAS MULTAS PREVISTAS EN ESTE ARTICULO SERAN IMPUESTAS POR EL INSTITUTO DE ACUERDO CON LOS REGLAMENTOS RESPECTIVOS. LAS MULTAS REFERIDAS EN EL PRIMER PARRAFO NO SE APLICARAN A LOS PATRONES QUE ENTEREN ESPONTANEAMENTE EN LOS TERMINOS DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION LAS APORTACIONES Y DESCUENTOS CORRESPONDIENTES.

ARTICULO 56

EL INCUMPLIMIENTO DE LOS PATRONES PARA ENTERAR PUNTUALMENTE LAS APORTACIONES Y LOS DESCUENTOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 29 CAUSARA RECARGOS Y EN SU CASO GASTOS DE EJECUCION, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

ARTICULO 57

COMETE DELITO EQUIPARABLE AL DE DEFRAUDACION FISCAL EN LOS TERMINOS DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, Y SERA SANCIONADO CON LAS PENAS SEÑALADAS PARA DICHO ILICITO, QUIEN HAGA USO DE ENGAÑO, APROVECHE ERROR, SIMULE ALGUN ACTO JURIDICO U OCULTE DATOS PARA OMITIR TOTAL O PARCIALMENTE EL PAGO DE LAS APORTACIONES O EL ENTERO DE LOS DESCUENTOS REALIZADOS.

ARTICULO 58

SE REPUTARA COMO FRAUDE Y SE SANCIONARA COMO TAL, EN LOS TERMINOS DEL CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA DE FUERO FEDERAL, EL OBTENER LOS CREDITOS O RECIBIR LOS DEPOSITOS A QUE ESTA LEY SE REFIERE, SIN TENER DERECHO A ELLO, MEDIANTE ENGAÑO, SIMULACION O SUSTITUCION DE PERSONA.

ARTICULO 59

DURANTE EL TIEMPO EN QUE EL TRABAJADOR DEJE DE ESTAR SUJETO A UNA RELACION LABORAL, TENDRA DERECHO A REALIZAR APORTACIONES A LA SUBCUENTA DE VIVIENDA, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SEAN POR UN IMPORTE NO INFERIOR AL EQUIVALENTE A DIEZ DIAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VICENTE EN EL DISTRITO FEDERAL DICHA SUBCUENTA CONTINUARIA RIGIENDOSE EN LO CONDUCENTE POR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN ESTA LEY Y EN LA LEY DEL SEGURO SOCIAL.

ARTICULO 60

(SE DEROGA)

ARTICULO 61

(SE DEROGA)

ARTICULO 62

LAS RELACIONES DE TRABAJO ENTRE EL INSTITUTO Y SU PERSONAL, SE REGIRAN POR LAS DISPOSICIONES DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

ARTICULO 63

LOS REMANENTES QUE OBTENGA EL INSTITUTO EN SUS OPERACIONES, NO ESTARAN SUJETOS AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA NI A LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS

ARTICULO 64

EL INSTITUTO NO PODRA INTERVENIR EN LA ADMINISTRACION, OPERACION O MANTENIMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES NI SUFRAGAR LOS GASTOS CORRESPONDIENTES A ESTOS CONCEPTOS SIN EMBARGO, ACTUARA COMO RECEPTOR DEL DESCUENTO DEL 1% DEL SALARIO CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 97 Y 110 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y 29 FRACCION III DE ESTA LEY, QUE SE DESTINARA A LA ADMINISTRACION, OPERACION Y MANTENIMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EN LOS TERMINOS QUE FUE EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE, PARA ESTE EFECTO, EL INSTITUTO PONDRÁ A DISPOSICION DE LA PERSONA FISICA O MORAL QUE CORRESPONDA CONFORME A DICHO REGLAMENTO LAS CANTIDADES RECAUDADAS

ARTICULO 65

(SE DEROGA)

ARTICULO 66

CON EL FIN DE QUE LOS RECURSOS DEL INSTITUTO SE INVIERTAN DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONE LA PRESENTE LEY, EL GOBIERNO PUBLICO Y DE LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS, TENDRA LAS SIGUIENTES FACULTADES:

I.- LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO VIGILARA QUE LOS PROGRAMAS FINANCIEROS ANUALES DEL INSTITUTO NO EXCEDAN A LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS CORRIENTES Y DE LOS FINANCIAMIENTOS QUE RECIBA EL INSTITUTO, DICHS FINANCIAMIENTOS DEBERAN SER APROBADOS PREVIAMENTE POR ESTA SECRETARIA Y

II.- LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS APROBARA LOS SISTEMAS DE ORGANIZACION DE LA CONTABILIDAD Y DE AUDITORIA INTERNA DEL INSTITUTO Y TENDRA ACCESO A DICHA CONTABILIDAD, PUDIENDO VERIFICAR LOS ASIENTOS Y OPERACIONES CONTABLES CORRESPONDIENTES, LA PROPIA COMISION VIGILARA QUE LAS OPERACIONES DEL INSTITUTO SE AJUSTEN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS Y A LAS SANAS PRACTICAS, INFORMANDO AL INSTITUTO Y A LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO DE LAS IRREGULARIDADES QUE PUDIERA ENCONTRAR, PARA QUE SE CORRIJAN EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, NO SON APLICABLES AL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES, LAS DISPOSICIONES DE LA LEY PARA EL CONTROL POR PARTE DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y EMPRESAS DE PARTICIPACION ESTATAL

ARTICULO 67

LOS FONDOS DE LA SUBCUENTAS DE VIVIENDA A QUE ESTA LEY Y LA LEY DEL SEGURO SOCIAL SE REFIEREN, NO PODRAN SER OBJETO DE COMPENSACION, CESION O EMBARGO, EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE LOS CREDITOS OTORGADOS CON CARGO AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA

ARTICULO 68

EL INSTITUTO SE CONSIDERARA DE ACREDITADA SOLVENCIA Y NO ESTARA OBLIGADO A CONSTITUIR DEPOSITOS O FIANZAS LEGALES

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO

LA PRESENTE LEY ENTRARA EN VIGOR EL DIA DE SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION

ARTICULO SEGUNDO

LAS APORTACIONES A QUE SE REFIERE EL CAPITULO III DEL TITULO CUARTO DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO EMPEZARAN A CAUSARSE A PARTIR DEL 10 DE MAYO DEL PRESENTE AÑO

ARTICULO TERCERO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO PRESENTARA A LA ASAMBLEA, PARA SU CONSIDERACION Y APROBACION EN SU CASO, LOS DICTAMENES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 147 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO

ARTICULO CUARTO

EL PRIMER EJERCICIO DEL INSTITUTO TERMINARA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1972, A DICHO EJERCICIO SOLO SE APLICARAN EN LO CONDUCENTE, LOS PRECEPTOS QUE CONTIENE ESTA LEY EN MATERIA DE PROGRAMAS, PRESUPUESTOS Y ESTADOS FINANCIEROS

ARTICULO QUINTO

LA PRIMERA ASAMBLEA GENERAL DEL INSTITUTO DEBERA INSTALARSE DENTRO DE LOS 15 DIAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SE EXPIDAN LAS BASES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 8º DE ESTA LEY

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

REGLA 1

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SOLO OTORGARA CREDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPOSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL PROPIO INSTITUTO

REGLA 2

LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO A LOS TRABAJADORES SE APLICARAN A

A) LA ADQUISICION EN PROPIEDAD DE HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS NUEVAS O USADAS
B) LA CONSTRUCCION REPARACION AMPLIACION O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS NUEVAS O USADAS

C) EL PAGO DE LOS PASIVOS CONTRAIDOS POR LOS TRABAJADORES CON TERCEROS, POR CUALQUIERA DE LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN LOS INCISOS A Y B QUE ANTECEDEN

LOS CREDITOS SOLAMENTE PODRAN SER SOLICITADOS TRAMITADOS Y OBTENIDOS EN FORMA PERSONAL POR LOS PROPIOS TRABAJADORES, O A TRAVES DE REPRESENTANTES DEBIDAMENTE ACREDITADOS ANTE EL INSTITUTO

PODRAN SER REPRESENTADOS DE LOS TRABAJADORES PARA EL PROPOSITO SEÑALADO EN EL PUNTO ANTERIOR

A) LAS ORGANIZACIONES EMPRESARIALES O SINDICALES, LAS QUE DEBERAN ESTAR DEBIDAMENTE ACREDITADAS ANTE LA SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL EN EL CASO DE ORGANISMOS SINDICALES CUYO REGISTRO ANTE ESA SECRETARIA SE ENCUENTRE EN TRAMITE DEBERAN SER AVALADOS POR LA CENTRAL CONFEDERACION FEDERACION O SINDICATO NACIONAL AL QUE PERTENEZCAN

B) CUALQUIER OTRA PERSONA FISICA O MORAL DEBIDAMENTE ACREDITADA

LOS TRABAJADORES QUE REALICEN EL TRAMITE MEDIANTE UN REPRESENTANTE DEBERAN ENTREGAR A ESTE EL FORMATO QUE ES PARTE DE ESTAS REGLAS, DENOMINADO "INFORMACION BASICA PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCION AL PROCESO DE SELECCION PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITO", EN EL CUAL LE OTORGAN SU REPRESENTACION

EN EL CASO DE QUE EL TRABAJADOR HUBIERE FIRMADO DOS O MAS CELULAS DE "INFORMACION BASICA PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCION AL PROCESO DE SELECCION PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITO", SOLO SE TRAMITARA LA PRIMERA CELULA QUE SE HUBIESE PRESENTADO AL INSTITUTO

REGLA 3

LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SE ASIGNARAN CONFORME A UN SISTEMA DE PUNTUACION QUE TOMA EN CUENTA LOS FACTORES SEÑALADOS EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY DEL CITADO INSTITUTO Y QUE TIENE POR OBJETO SELECCIONAR A LOS TRABAJADORES QUE SERAN SUSCEPTIBLES DE SER ACREDITADOS ENTRE AQUELLOS CON MAYOR NECESIDAD DE VIVIENDA

REGLA 4

LOS FACTORES QUE SE CONSIDERAN PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS POR PARTE DEL INFONAVIT SON LOS SIGUIENTES

A) LA CAPACIDAD DE PAGO ES DECIR EL SALARIO DIARIO INTEGRADO DEL TRABAJADOR EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 143 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO

B) LA EDAD DEL TRABAJADOR

C) SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO DEL TRABAJADOR

D) EL NUMERO DE APORTACIONES AL INFONAVIT EFECTUADAS POR EL PATRON A FAVOR DEL TRABAJADOR

E) EL NUMERO DE DEPENDIENTES DEL TRABAJADOR

F) EL AHORRO VOLUNTARIO QUE EL TRABAJADOR HAYA ACUMULADO CON LA MODALIDAD DE APORTACION ADICIONAL EN CUALQUIER INSTITUCION FINANCIERA NACIONAL PREVIO REGISTRO EN PROGRAMAS AUTORIZADOS POR EL INFONAVIT PARA ESTE PROPOSITO
LA PUNTUACION CORRESPONDIENTE A ESTOS FACTORES Y LA MANERA DE CALCULAR LA PUNTUACION SE SEÑALAN EN LAS REGLA VIGESIMOSEPTIMA RESPECTIVAMENTE

REGLA 5

UNA VEZ QUE LA ASAMBLEA GENERAL HAYA APROBADO LOS PROGRAMAS DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTO, EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL INSTITUTO DETERMINARA EL O LOS PERIODOS DE INSCRIPCION DE SOLICITUDES Y LA PUNTUACION MINIMA EXIGIBLE EN CADA ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO LOCALIDAD O REGION, ORDENANDO SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN DOS PERIODICOS DE CIRCULACION NACIONAL

REGLA 6

EL OTORGAMIENTO DE LOS CREDITOS ESTARA SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS APROBADOS POR EL INSTITUTO PARA LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN LOS INCISOS DE LA FRACCION Y DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES CONFORME AL PROGRAMA FINANCIERO CON EL NUMERO DE CREDITOS A OTORGAR POR ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO LOCALIDAD O REGION

REGLA 7

CUANDO EL NUMERO DE PUNTOS DETERMINADOS POR LOS PROPIOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES O SU REPRESENTANTE, DE CONFORMIDAD A LOS FACTORES SEÑALADOS EN LA REGLA CUARTA, SEA IGUAL O SUPERIOR A LA PUNTUACION MINIMA EXIGIBLE POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION, PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINAS DE CREDITO DEL INSTITUTO PARA LO CUAL, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, DEBERAN PROPORCIONAR LOS SIGUIENTES DATOS:

A) NOMBRE Y REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
B) NUMERO DE AFILIACION AL IMSS
C) DOMICILIO PARTICULAR

D) EMPLEO ACTUAL

E) EMPLEO ANTERIOR

F) ENTIDAD FEDERATIVA DONDE LABORA

G) NUMERO DE DEPENDIENTES ECONOMICOS

TANTO LAS AGRUPACIONES SINDICALES COMO LAS PATRONALES PODRAN AYUDAR A LOS TRABAJADORES A CALCULAR LA PUNTUACION QUE LES CORRESPONDA IDENTIFICANDO AQUELLOS QUE TIENEN DERECHO A INSCRIBIR SU SOLICITUD POR TENER UNA PUNTUACION IGUAL O SUPERIOR A LA MINIMA ESTABLECIDA, ASI COMO ACOMPAÑARLES Y/O EFECTUAR LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD Y LOS TRAMITES RESPECTIVOS ANTE EL INSTITUTO, EN LOS TERMINOS A QUE SE REFIERE LA REGLA SEGUNDA.

LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCION DE LOS DERECHOHABIENTES QUE SE RECIBAN SE REGISTRARAN EN EL SISTEMA DE COMPUTO ENTREGANDO AL SOLICITANTE O A SU REPRESENTANTE, UN COMPROBANTE OFICIAL QUE CONTENDRA LOS DATOS DE SU INSCRIPCION

LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCION DE LOS DERECHOHABIENTES QUE SE RECIBAN SE REGISTRARAN EN EL SISTEMA DE COMPUTO ENTREGANDO AL SOLICITANTE O A SU REPRESENTANTE, UN COMPROBANTE OFICIAL QUE CONTENDRA LOS DATOS DE SU INSCRIPCION

PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CREDITOS DISPONIBLES POR ENTIDAD FEDERATIVA, MUNICIPIO LOCALIDAD O REGION, EL INSTITUTO SELECCIONARA, DE ENTRE LAS SOLICITUDES INSCRITAS EN EL PERIODO DE QUE SE TRATE, AQUELLAS CON MAYOR NUMERO DE APORTACIONES BIMESTRALES. EN EL EVENTO DE QUE EXISTAN DERECHOHABIENTES QUE EN EL PROCESO DE SELECCION TENGAN EL MISMO NUMERO DE BIMESTRES DE APORTACION, Y YA NO SE CUENTE CON IGUAL NUMERO DE CREDITOS DISPONIBLES PARA ATENDERLOS, SE APLICARAN COMO CRITERIOS DE DESEMPEÑO, PRIMERO LA PUNTUACION OBTENIDA POR CADA SOLICITANTE, CLASIFICANDO ESTA EN ORDEN DESCENDENTE, Y COMO SEGUNDO CRITERIO SE UTILIZARA EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA, ORDENADO EN FORMA DECRECIENTE.

LOS TRABAJADORES QUE NO HAYAN SIDO SELECCIONADOS, Y CUYOS NOMBRES NO APAREZCAN EN LA PUBLICACION, PODRAN EN SU CASO, INSCRIBIRSE EN PERIODOS POSTERIORES.

UNA VEZ DETERMINADOS LOS TRABAJADORES QUE EN CADA PROCESO DE SELECCION SEAN CONSIDERADOS COMO ACREDITABLES, SUS NOMBRES, NUMERO DE BIMESTRES DE APORTACION, MONTO DEL CREDITO QUE PERMITAN SU LOCALIZACION SERAN PUBLICADOS EN UN DIARIO DE LA LOCALIDAD, INDICANDOSE TAMBIEN EL PERIODO EN EL QUE DEBERAN ACUDIR AL INFONAVIT CON OBJETO DE COMPROBAR LOS DATOS PROPORCIONAR EN LA SOLICITUD DE CREDITO PRESENTANDO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) IDENTIFICACION OFICIAL VIGENTE CON FOTOGRAFIA

C) COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO

D) DOCUMENTO OFICIAL DEL NUMERO DE AFILIACION AL IMSS

E) COMPROBANTE DE DOMICILIO

F) ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO

G) COMPROBANTE DE DEPENDIENTES ECONOMICOS

REVISADA LA DOCUMENTACION Y SIEMPRE QUE CORRESPONDA A LO MANIFESTADO EN LA SOLICITUD DE CREDITO, EL INSTITUTO LE REMITIRA AL TRABAJADOR POR CORREO CERTIFICADO LA "CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO" EN LA QUE SE HAGA CONSTAR EN DERECHO A RECIBIR EN EL BIMESTRE DETERMINADO UN CREDITO POR PARTE DEL INSTITUTO, ESTA CARTA TENDRA EL CARACTER DE ASIGNACION FORMAL DEL CREDITO Y ESTARA RESPALDADA POR LOS RECURSOS FINANCIEROS SUFICIENTES PARA EJERCER EL MISMO.

REGLA 8

SI EL TRABAJADOR ES SELECCIONADO PARA OBTENER UN CREDITO DEL INSTITUTO EN LOS TERMINOS DE LA REGLA SEPTIMA, Y DESEA MEJORAR EL MONTO DE CREDITO, SU CONYUGE PODRA OBTENER UN CREDITO HASTA POR EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO DEL MONTO MAXIMO DE SU CREDITO, QUE PUDIERA CORRESPONDERLE A ESTE ULTIMO, SIEMPRE Y CUANDO SEA DERECHOHABIENTE DEL INSTITUTO, HAYA TRABAJADO ININTERUMPIDAMENTE CUANDO MENOS LOS DOS ULTIMOS AÑOS.

ANTERIORES A LA FECHA EN QUE SE SOLICITE EL CREDITO CONYUGAL Y AMBOS CREDITOS SE APLIQUEN A UNA MISMA VIVIENDA
EN EL SUPUESTO A QUE SE REFIERE AL PARRAFO ANTERIOR EL CONYUGE DEBERA PRESENTAR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE MATRIMONIO

REGLA 9

LA CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR AL TRABAJADOR EL DERECHO A RECIBIR UN CREDITO POR PARTE DEL INFONAVIT DEBEBA CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACION

A) EL MONTO DEL CREDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR EXPRESADO EN VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL

B) EL PLAZO DE 60 DIAS NATURALES PARA QUE EL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE INTEGRE EL EXPEDIENTE TECNICO DE LA VIVIENDA OBJETO DEL CREDITO, ASI COMO EL BIMESTRE EN QUE SE DEBEBA EJERCER DICHO CREDITO

C) LA INDICACION DE QUE EL CREDITO DEBEBA SER APLICADO EN LA ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA O USADA DE LA PREFERENCIA DEL TRABAJADOR MISMA QUE PODRA FORMAR PARTE O NO DE CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO O PARA LA CONSTRUCCION REPARACION AMPLIACION O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES Y PARA EL PAGO DE PASIVOS CONTRAIDOS POR EL PROPIO TRABAJADOR CON TERCEROS POR CUALESQUIERA DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES Y

D) LA INSTRUCCION DE QUE UNA VEZ INTEGRADA LA DOCUMENTACION POR PARTE DEL TRABAJADOR O SU REPRESENTANTE DEBEBA ENTREGARLA EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO PARA QUE SE LE INDICU LA FECHA EN QUE SE LLEVARA A CABO LA FORMALIZACION DEL CREDITO MEDIANTE EL CONTRATO RESPECTIVO

REGLA 10

LOS CREDITOS QUE OTORGUE EL INSTITUTO SE SUJETARAN A LOS MONTO MAXIMOS SEÑALADOS EN LA TABLA ANEXA. EL MONTO DEL CREDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR SERA DETERMINADO TOMANDO COMO BASE EL SALARIO DIARIO INTEGRADO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 143 DE LA LFT, QUE SE HAYA CONSIDERADO PARA CALCULAR LA APORTACION A LA SUBCuenta DE VIVIENDA DEL SAR EN LOS ULTIMOS TRES BIMESTRES REGISTRADOS EN EL INSTITUTO EN CASO DE QUE EL SALARIO DEL TRABAJADOR AL MOMENTO DEL EJERCICIO DEL CREDITO SEA MENOR EL MONTO DEL CREDITO SE CALCULARA TOMANDO COMO BASE ESTE ULTIMO

PARA EFECTOS DEL PARRAFO ANTERIOR, SE ENTENDERA POR SALARIO MINIMO MENSUAL EL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 30.4 EL SALARIO MINIMO DIARIO GENERAL QUE RIJA EN EL DISTRITO FEDERAL

DICHOS MONTO MAXIMOS SE ACTUALIZARAN CON LA ESTIMACION DEL INCREMENTO ANUAL FUTURO EN EL SALARIO MINIMO DEL DISTRITO FEDERAL QUE AUTORICE UTILIZAR EL H CONSEJO DE ADMINISTRACION

REGLA 11

EL PLAZO PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO NO SERA MAYOR A 30 AÑOS SI TRANSCURRIDO UN PLAZO DE 30 AÑOS DE PAGOS EFECTIVOS PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO EXISTE TODAVIA ALGUN SALDO INSOLUTO A CARGO DEL TRABAJADOR, SIEMPRE Y CUANDO ESTE SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN LA AMORTIZACION, EL INSTITUTO LO LIBERARA DEL PAGO DE DICHO SALDO, CANCELANDO LOS GRAVAMENES QUE SE TENGAN CONSTITUIDOS SOBRE LA VIVIENDA OBJETO DEL CREDITO

REGLA 12

LOS CREDITOS QUE SE OTORGUEN DEVENGARAN INTERESES SOBRE SU SALDO AJUSTADO CONFORME A LA TASA QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DETERMINE EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 44 DE LA LEY DEL INSTITUTO

EL SALDO DE LOS CREDITOS SE AJUSTARA CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MINIMOS, INCREMENTANDOSE EN LA MISMA PROPORCION EN QUE AUMENTE EL SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL

REGLA 13

LOS DESCUENTOS QUE SE HAGAN A LOS TRABAJADORES PARA EL PAGO DE LOS CREDITOS QUE LES HAYA OTORGADO EL INSTITUTO, DEBERAN SER SIDO ACEPTADOS POR ESCRITO POR LOS PROPIOS TRABAJADORES Y SERAN POR EL VEINTICINCO POR CIENTO DE SUS SALARIOS. EL DESCUENTO MAXIMO PARA LOS TRABAJADORES CON SALARIO MINIMO SERA DEL VEINTE POR CIENTO

LOS PORCENTAJES DE DESCUENTO PARA LA AMORTIZACION DE LOS CREDITOS REFERIDOS EN EL PARRAFO ANTERIOR PODRAN MODIFICARSE EN LOS CASOS EN QUE LOS TRABAJADORES AGREDITADOS RECIBAN CREDITOS ADICIONALES DE INSTITUCIONES DE CREDITO, O DE LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA, SIEMPRE QUE AMBOS CREDITOS SE APLIQUEN A UNA MISMA VIVIENDA Y EL MONTO DEL CREDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT SEA INFERIOR AL MONTO MAXIMO A QUE TENDRIA DERECHO EL TRABAJADOR CON BASE EN SU SALARIO PARA ESTOS EFECTOS LA REDUCCION SE HARÁ EN LA MISMA PROPORCION QUE SIGNIFIQUE LA DIFERENCIA ENTRE EL MONTO MAXIMO DEL CREDITO Y EL MONTO OTORGADO AL TRABAJADOR

ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EN EL ACTO DE FORMALIZACION DEL CREDITO EL TRABAJADOR PRESENTE EL AVISO DE RETENCION DE DESCUENTOS DEBIDAMENTE SELLADO Y FIRMADO POR LA EMPRESA EN QUE LABORA

REGLA 14
EL PRECIO MAXIMO DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN SER OBJETO DE LOS CREDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO SERA DE 300 VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL

REGLA 15
EL TRABAJADOR ACREDITADO PODRA EN CUALQUIER TIEMPO EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS A CUENTA DEL PRINCIPAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO
TODO PAGO ANTICIPADO SE APLICARA A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO DEL CREDITO Y TENDRA EFECTO A PARTIR DEL MES SIGUIENTE AL MES QUE SE REALICE

REGLA 16
CUANDO UN TRABAJADOR RECIBA UN CREDITO DEL INSTITUTO EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO SE APLICARA COMO PAGO DE ALGUNO DE LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO

REGLA 17
EN CASO DE QUE UN TRABAJADOR DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRON EL INSTITUTO POR UNA SOLA VEZ Y A PETICION EXPRESA DEL PROPIO TRABAJADOR LE CONCEDERA PRORROGA SIN CAUSA DE INTERES EN LOS PAGOS DE AMORTIZACION QUE TENGA QUE HACERLE POR CONCEPTO DEL CREDITO OTORGADO
PARA TAL EFECTO EL TRABAJADOR ACREDITADO DEBERA DAR AVISO AL INSTITUTO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS AL PATRON DICHA PRORROGA NO EXCEDERA DE UN PLAZO MAXIMO DE DOCE MESES Y TERMINARA ANTICIPADAMENTE CUANDO EL TRABAJADOR VUELVA A ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO
CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA SOLICITADO PRORROGA O EL TERMINO DE ESTA HUBIERE VENCIDO DEBERA REALIZAR DIRECTAMENTE LOS PAGOS DE SU CREDITO HASTA EN TANTO NO SE ENCUENTRE SUJETO A UNA NUEVA RELACION LABORAL DANDO AVISO AL INSTITUTO DE ESTA ULTIMA SITUACION

REGLA 18
DEL MONTO DEL CREDITO OTORGADO AL TRABAJADOR DEBERA DESCONTARSE EL PORCENTAJE DE GASTOS FINANCIEROS Y DE OPERACION DEL CREDITO QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION
EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 42 DE LA LEY DEL INFONAVIT LOS GASTOS DE TITULACION CORREN A CARGO DEL INFONAVIT LOS IMPUESTOS Y DERECHOS QUE SE CAUSEN SERAN A CARGO DEL TRABAJADOR. MISMO QUE PODRAN SER OBJETO DEL CREDITO

REGLA 19
LA VIVIENDA QUE SE PRETANDA ADQUIRIR CONSTRUIR REPARAR AMPLIAR MEJORAR O POR LA QUE SE PRETENDA CUBRIR PASIVOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIERA DE ESTOS CONCEPTOS DEBERA SER COMODA E HIGIENICA ATENTO A LO DISPUESTO EN LA FRACCION XII DEL APARTADO "A" DEL ARTICULO 123 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CONTAR COMO MINIMO CON LOS SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA, DRENAJE, O EN SU DEFECTO FOSA SEPTICA LA VIVIENDA DEBERA TENER UNA VIDA UTIL PROBABLE DE 30 AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO Y SER GARANTIA DEL MISMO

REGLA 20
LA VIVIENDA DE QUE SE TRATE DEBERA TENER USO HABITACIONAL NO SERAN SUSCEPTIBLES DE SER OBJETO DE CREDITO AQUELLOS INMUEBLES QUE SE DESTINEN A ACCESORIAS O LOCALES COMERCIALES Y, EN GENERAL, INMUEBLES DE PRODUCTOS

REGLA 21
EL TRABAJADOR CON CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO QUE DECIDA ADQUIRIR UNA VIVIENDA DEBERA PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION
A) LA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y LA PERSONALIDAD DEL VENDEDOR
B) EL COMPROMISO POR ESCRITO DEL VENDEDOR DE SOSTENER SU OFERTA DE VENTA DURANTE UN PLAZO DETERMINADO
C) AVALUO VIGENTE EXPEDIDA POR INSTITUCION BANCARIA PARA CONSTATAR LAS CARACTERISTICAS BANCARIAS Y EL VALOR DE LA VIVIENDA
D) LA QUE CERTIFIQUE QUE LA VIVIENDA SE ENCUENTRE LIBRE DE GRAVAMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, ASI COMO LA QUE ACREDITE QUE RESPECTO DE LA MISMA NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA
EN CASO DE QUE AL MOMENTO DE PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION DE LA VIVIENDA SE ENCUENTRE CON ALGUN GRAVAMEN O LIMITACION, ESTA DEBE QUEDAR LIBERADA TOTALMENTE A LA FORMALIZACION DEL CREDITO RESPECTIVO

TRATANDOSE DE VIVIENDAS NUEVAS CONSTRUIDAS CON FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO LOS TRABAJADORES UNICAMENTE DEBERAN PRESENTAR LA DOCUMENTACION A QUE SE REFIEREN A) Y B)

REGLA 22

SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA ES MAYOR AL MONTO NETO DEL CREDITO A OTORGAR, CONSIDERANDO ESTE ULTIMO COMO EL MONTO DEL CREDITO UNA VEZ DEDUCIDOS, EN SU CASO, LOS GASTOS A QUE SE REFIERE LA REGLA DECIMOCTAVA, LAS DIFERENCIAS QUE RESULTEN DEBERAN SER CUBIERTAS POR EL TRABAJADOR EN LOS TERMINOS EN QUE ESTE CONVENGA CON EL VENDEDOR EN TODOS LOS CASOS, AL FORMALIZARSE LOS CREDITOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA, DEBERA CONSTITUIRSE HIPOTECA A FAVOR DEL INSTITUTO EN EL SUPUESTO DE QUE EL TRABAJADOR ACREDITADO POR EL INFONAVIT RECIBA CREDITO ADICIONAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO. LA HIPOTECA REFERIDA EN EL PARRAFO ANTERIOR PODRA ACEPTARSE EN SEGUNDO LUGAR SIEMPRE QUE SEA SUFICIENTE PARA GARANTIZAR EL CREDITO OTORGADO. SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA RESULTA MENOR AL MONTO NETO DEL CREDITO A OTORGAR EL MONTO DEL CREDITO SE AJUSTARA AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA.

REGLA 23

EL TRABAJADOR CON CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO QUE DESEE EJERCER EL CREDITO EN LA CONSTRUCCION EN TERRENO PROPIO O REPARACION, AMPLIACION O MEJORA DE VIVIENDA DEBERA PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION

- A) LA ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR QUE ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN QUE SE LLEVARA A CABO LA CONSTRUCCION O REPARACION, AMPLIACION O MEJORA
- B) LA QUE CERTIFIQUE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO ASI COMO LA QUE ACREDITE QUE RESPECTO DEL MISMO NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS DEL CONSUMO DE AGUA
- EN EL CASO DE QUE EL MONTO DE PRESENTACION DE ESA DOCUMENTACION DEL INMUEBLE SE ENCUENTRE CON ALGUN GRAVAMEN O LIMITACION, ESTE DEBE QUEDAR LIBERADO TOTALMENTE A LA FORMALIZACION DEL CREDITO RESPECTIVO
- C) LOS FORMATOS ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO EN LOS QUE SE SEÑALE EL PROYECTO, PRESUPUESTO, ESPECIFICACIONES, PROGRAMA DE OBRA Y CALENDARIO DE PAGOS DE LA OBRA A EJECUTAR ELABORADA DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD TECNICA INSTITUCIONAL Y
- D) EL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO EXPRESADO EN VECES SALARIO MINIMO MENSUAL DEL D.F. QUE CELEBREN EL TRABAJADOR Y EL CONSTRUCTOR EN EL QUE QUEDAN ESTABLECIDAS LAS CONDICIONES Y TERMINOS EN QUE SE LLEVARA A CABO LA OBRA. EN CASO DE AUTOCONSTRUCCION O POR LA NATURALEZA DE LOS TRABAJOS A EFECTUAR, EL INSTITUTO PODRA EXIMIR AL TRABAJADOR DE LA PRESENTACION DE DICHO CONTRATO

REGLA 24

EN LOS CREDITOS PARA EL PAGO DE PASIVOS POR CONCEPTO DE VIVIENDA, EL TRABAJADOR CON CARTA DE ASIGNACION DE CREDITO DEBERA PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION

- A) LA ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR QUE ES PROPIETARIO DE LA VIVIENDA
- B) LA QUE CERTIFIQUE QUE RESPECTO DE LA VIVIENDA NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA Y
- C) LA(S) CARTA(S) DE INSTRUCCIONES EN DONDE SE AUTORIZA(N) EL (LOS) ACREEDOR(ES), HIPOTECARIO(S) LA LIQUIDACION Y CANCELACION DE LA(S) HIPOTECA(S), DE CONFORMIDAD CON EL ESTADO DE CUENTA QUE PARA EL EFECTO PRESENTE.

REGLA 25

LOS CREDITOS QUE EL INSTITUTO OTORQUE A LOS TRABAJADORES ESTARAN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACITACION TOTAL PERMANENTE O MUERTE, ASI COMO PARA LOS CASOS DE INCAPACITACION PARCIAL PERMANENTE DEL 50% O MAS, O DE INVALIDEZ DEFINITIVA EN LOS TERMINOS PREVISTOS POR LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 51 DE LA LEY DEL INSTITUTO, QUE LIBERE AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DEL ADEUDO GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO DERIVADOS DE LOS MISMOS.

EL COSTO DEL SEGURO QUE PARA A CARGO DEL INSTITUTO

REGLA 26

EN LOS CASOS DE INCONFORMIDAD DE LOS TRABAJADORES SOBRE SU DERECHO A RECIBIR CREDITO, ASI COMO SOBRE CUALQUIER ACTO DEL INSTITUTO QUE LESIONE SUS DERECHOS, SE PODRA PROMOVER EL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN LOS TERMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 52 DE LA LEY DEL INSTITUTO

REGLA 27

LOS FACTORES QUE SE TOMARAN EN CUENTA PARA CALCULAR LA PUNTUACION DE CADA TRABAJADOR SON LOS SIGUIENTES

- A) SALARIO Y EDAD DEL TRABAJADOR, PUNTUACION QUE SE OBTIENE CONFORME A LA TABLA EDAD/SALARIO

B) SALDO DE SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO. UN PUNTO POR CADA SALARIO MINIMO MENSUAL.
C) EN CASO DE QUE EXISTA AHORRO VOLUNTARIO, POR CADA SALARIO MINIMO MENSUAL DOS PUNTOS.
C) NUMERO DE COTIZACIONES AL INFONAVIT EFECTUADAS POR EL PATRON EN FAVOR DEL TRABAJADOR
POR CADA BIMESTRE DE APORTACIONES UN PUNTO
D) NUMERO DE DEPENDIENTES ECONOMICOS DEL TRABAJADOR CINCO PUNTOS POR CADA DEPENDIENTE
ECONOMICO UN MAXIMO DE DOS

REGLA 28

PARA OBTENER LA PUNTUACION RELATIVA A CADA TRABAJADOR SE LOCALIZARA EL VALOR QUE LE
CORRESPONDE CONFORME A LA TABLA "EDAD-SALARIO" ANEXA Y SE LE ADICIONARAN LOS PUNTOS QUE
OBTENGA POR LOS CONCEPTOS MENCIONADOS EN LOS INCISOS B, C, D Y E DE LA REGLA ANTERIOR

TRANSITORIAS

PRIMERA. ESTAS REFORMAS Y ADICIONES A LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS A LOS
TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES ENTRARAN EN VIGOR AL DIA SIGUIENTE DE SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA
FEDERACION

SEGUNDA. LAS SOLICITUDES DE CREDITO QUE SE ENCUENTREN EN TRAMITE A LA ENTRADA EN VIGOR DE
ESTAS REFORMAS Y ADICIONES SE TRAMITARAN CONFORME A LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN LA
FECHA DE PRESENTACION DE DICHAS SOLICITUDES Y LOS PROGRAMAS ESPECIALES DEL DISTRITO
FEDERAL SE REGIRAN CONFORME A LAS DISPOSICIONES VIGENTES Y A SUS NORMAS ESPECIFICAS

TERCERA. LA TASA DE INTERES DE LOS CREDITOS A QUE SE REFIERE LA REGLA DECIMASEGUNDA
FLUCTUARA ENTRE EL CUATRO Y EL OCHO POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS,
DEPENDIENDO DEL SALARIO INTEGRADO DEL TRABAJADOR, CONFORME A LA TABLA ANEXA. DICHA TASA
SERA VARIABLE EN LA MEDIDA EN QUE SE MODIFIQUE EL SALARIO INTEGRADO DEL TRABAJADOR. EL
INSTITUTO CUIDARA QUE LA TASA MEDIA PONDERADA SEA DEL ORDEN DEL SEIS POR CIENTO

CUARTA. EL PORCENTAJE DE GASTOS A QUE SE REFIERE EL PRIMER PARRAFO DE LA REGLA
DECIMOCTAVA SERA DEL CINCO POR CIENTO

QUINTA. EL SALDO DEL FONDO DE AHORRO DEL TRABAJADOR, CONSTITUIDO HASTA EL PRIMER BIMESTRE
DE 1992, SE APLICARA COMO PAGO INICIAL JUNTO CON EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA
CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO, AL MOMENTO DEL OTORGAMIENTO DEL
CREDITO RESPECTIVO

Anexo 2

UTILICE LETRA DE MAYÚSCULA PARA EL LLENADO



**INFORMACION BASICA PARA LA SOLICITUD DE
INSCRIPCION AL PROCESO DE SELECCION PARA
EL OTORGAMIENTO DE CREDITO**

"TODOS LOS TRAMITES SON GRATUITOS"

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACION DEL TRABAJADOR

NOMBRE DEL TRABAJADOR _____
APPELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE(S)

N.º F. C. _____ NUM. DE AFILIACION INSS _____ CENTRAL OBRERA _____

DOMICILIO _____
CALLE PRINCIPAL COLONIA C.P. TELEFONO

ESTADO FEDERATIVO _____ MUNICIPIO DELEGACIONES O T. LOCALIDAD _____

LÍNEA DE CREDITO

1. Acreditación de cuenta bancaria para el otorgamiento del crédito
2. Acreditación de domicilio
3. Acreditación del salario para la calificación de la prestación
4. Firma de un representante de los dependientes económicos

DEPENDIENTES ECONOMICOS

NOMBRE _____
APPELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE(S)

PARENTESCO _____ EDAD _____ AÑOS

NOMBRE _____
APPELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE(S)

PARENTESCO _____ EDAD _____ AÑOS

NOMBRE _____
APPELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE(S)

PARENTESCO _____ EDAD _____ AÑOS

Se podrán considerar como dependientes económicos del trabajador únicamente su cónyuge o compañero(a) sus hermanas que vivan en el mismo domicilio del trabajador, sus hijos menores de 18 años o hasta 20 años que estén estudiando sin ingresos en el momento de presentarse en este fondo, así como el momento de perder el crédito. Ninguno de sus dependientes económicos podrá estar sujeta a una fuente de trabajo al momento de solicitar el crédito.

EMPLEO ACTUAL DEL TRABAJADOR

NOMBRE DE LA EMPRESA O PATRON _____

N.º F. C. _____ NUM. DE EMPLEADO FONAVIT _____

DOMICILIO _____
CALLE PRINCIPAL COLONIA C.P. TELEFONO

CALLE PRINCIPAL COLONIA C.P. TELEFONO

CALLE PRINCIPAL COLONIA C.P. TELEFONO

DATOS DEL EMPLEO ANTERIOR EN EL QUE LABORO EL TRABAJADOR

NOMBRE DE LA EMPRESA O PATRON	
RFC	NUM DE EXPEDIENTE IMONAVIT
DOMICILIO	
Calle y número	
Código postal	
Teléfono	
E-mail	

<p><i>Memoria de información generada en base de datos de la SE del IMSS. Para cualquier duda o aclaración dirigirse a los Centros de Atención al Usuario de la Secretaría de Salud.</i></p> <p><i>El presente documento es una copia impresa de los datos que se encuentran en el sistema de información de la SE del IMSS. Para cualquier duda o aclaración dirigirse a los Centros de Atención al Usuario de la Secretaría de Salud.</i></p>	<p>CLAVE CENTRALES OBRERAS</p>
	<p>01 NO SINDICALIZADO</p> <p>02 C/IM</p> <p>03 C/ROG</p> <p>04 C/CLIM</p> <p>05 COM</p> <p>06 C/ST</p> <p>07 COM</p> <p>08 P/AN</p> <p>09 FENASIS</p> <p>10 C/CEM</p> <p>11 CRT</p> <p>12 INDEPENDIENTE</p> <p>13 FENASIS</p> <p>14 CONASIS</p> <p>15 S/INMAS</p> <p>16 S/TEFIM</p> <p>17 S/PPIM</p> <p>18 TELECOMUNICACIONES</p> <p>19 S/INMAS</p> <p>20 OTROS</p> <p>ESPECIFICAR</p>
<p>_____ FIRMA DEL TRABAJADOR/ASOCIANTE</p>	
<p>_____ ORGANIZACIÓN</p>	<p>_____ NOMBRE Y FIRMA DEL REPRESENTANTE (EN SU CASO)</p>



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

SECRETARÍA DE ECONOMÍA, MÉXICO, D. F., a los _____ días del mes de _____ de 1977.

Señor _____

Ref: Folio No. _____ 95-15-1-0412-6-0

De conformidad con los Reglamentos de Otorgamiento de Créditos a Trabajadores, hechos y derivados del I FONDIVIT, la Solicitud de Crédito presentada a su nombre en la Oficina de este INSTITUTO ubicada en _____ CALLE POBILA, # _____ P. O. BOX _____ C. P. _____ México, los conceptos de _____ y _____ de los artículos _____ y _____ del Reglamento de Otorgamiento de Créditos.

Con base en la información recibida en el oficio de _____ y en el informe en la presente oficio de _____ del _____ de _____ de 1977, se le informa que de acuerdo con el artículo _____ del Reglamento de Otorgamiento de Créditos, el crédito que se le otorga debe ser utilizado para _____.

El crédito que se le otorga debe ser utilizado para _____.

En la adquisición de vivienda nueva o usada de un profesional o maestro que podrá formar parte de un grupo conformado por los artículos _____ y _____ del Reglamento de Otorgamiento de Créditos.

para _____.

1. El otorgamiento de este CREDITO DE LA VIVIENDA DE SU EFECTUACIÓN PARA EL CREDITO DE _____ DE _____ DE _____.

2. El otorgamiento de este CREDITO DE LA VIVIENDA QUE ADQUIERA EL TRABAJADOR Y EL OTORGADOR CONSTITUYERÁN EL ÚNICO RESPONSABLE DE LO CREDITADO.

3. El uso de este crédito debe ser para la compra de un inmueble de su propiedad.

En la explotación de vivienda que le corresponde de acuerdo con el Reglamento de Otorgamiento de Créditos, el crédito que se le otorga debe ser utilizado para _____ por alguno de los conceptos antes mencionados.

NOTA: Los trabajadores que obtuvieron puntaje por antigüedad al otorgar un crédito en la construcción de un inmueble propiamente de la adquisición de la vivienda que se otorga con respecto a compra de vivienda, deberán utilizarlo necesariamente en las viviendas indicadas en la Solicitud de Crédito.



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BOLETÍN FONDO 001 - 25 DE JUNIO DE 1997 - 2

En la oficina del Instituto en que entregó su solicitud le será proporcionada la información de la documentación adicional que deberá Ud. presentar dependiendo de su elección respecto a la aplicación del crédito en la vivienda de su preferencia. Es importante que acuda a la brevedad posible a recibir la orientación respectiva al fin de que el trámite y la formalización del crédito se realicen en los plazos establecidos.

A verificación de la elegibilidad deberá contar con los siguientes requisitos de que los 2 primeros deberán ser cumplidos por cada producto de 50 años y tener un precio máximo de 200 pesos al día de acuerdo a la tabla del IFT.

Del monto del crédito disponible se resta el monto de un 5% por concepto de gastos financieros y la operación del crédito de consumo deberá concordar que la operación que se efectúe podrá generar comisiones y la reglamentación local impuestos y derechos que en su caso, serán considerados al momento del crédito.

El saldo del crédito de vivienda que se otorga a un trabajador hasta el primer bimestre de 1997, junto con el saldo de su patrimonio de vivienda, sólo se aplicará como pago integral del costo de la vivienda.

Se hace de su conocimiento que el cónyuge podrá obtener un crédito hasta por el 25% del monto máximo que pudiera corresponderle siempre y cuando:

- Sea derechohabiente del INFONAVIT y tenga efectivamente registro laboral.
- Haya trabajado continuamente los dos últimos años anteriores a la fecha en que Ud. presenta su solicitud de crédito.
- Ambos créditos se aplicarán a una misma vivienda.

Para la formalización en su caso, del crédito conyugal deberá presentarse la siguiente documentación:

- Copia certificada y fotostática del Acta de Matrimonio.
- Copia certificada y fotostática del Acta de Nacimiento del cónyuge.
- Copia original del último recibo de sueldo o constancia expedida por el patrón.
- Identificación oficial vigente con fotografía y firma.

En caso de no recibir una respuesta de su parte dentro del plazo señalado de los meses, contando a partir de la recepción de la presente notificación, se considerará que no existe interés por el crédito asignado, procediéndose a la cancelación de su monto.


DIRECTOR GENERAL

DR. ALBERTO RUIZ ALMAGRO
Director General

DELEGACION REGIONAL ESTADO DE MEXICO

RECIBO DE DOCUMENTACION LINEA II

FECHA DE RECEPCION..... LUGAR.....

DOCUMENTACION DE IDENTIFICACION

- () ACTA DE NACIMIENTO DEL TRABAJADOR ORIGINAL Y COPIA
- () IDENTIFICACION CON FOTOGRAFIA (CREDENCIAL DE ELECTOR)
- () ULTIMA MODIFICACION DE SALARIO (IMP)
- () CARTA DE IDENTIFICACION DE TRABAJADOR
- () REGISTRO FEDERAL DE TRABAJADORES
- () ACTA MATRIMONIO ORIGINAL Y 2 COPIAS (VENDEDOR Y COMPRADOR)
- () ACTA NACIMIENTO DEL CONYUGE ORIGINAL Y 2 COPIAS
- () ACTAS NACIMIENTO DE HEREDEROS ECONOMICOS ORIGINAL Y COPIA
- () COPIA DE DECLARACION DE PATRIOTISMO

DOCUMENTACION DE TRAMITE

- () CARTA OPCION
- () PLANOS DE PLANOS DETALLADOS DE LA CONSTRUCCION
- () AVALLU BANCARIO ORIGINAL Y 2 COPIAS
- () COPIA DEL TITULO DE PROPIEDAD O ESCRITURA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL VENDEDOR (CASA DEL VENDEDOR COMO DE LA CONSTRUCCION)
- () ALINEAMIENTO Y PUNTO DE LA LINEA ACTUAL Y ANTA
- () BOLETA IMPUESTO PRECATORIAL AL CORRIENTE ORIGINAL Y 2 COPIAS
- () BOLETA CONSUMO DE ENERGIA AL CORRIENTE ORIGINAL Y 2 COPIAS
- () CERTIFICADO DE NO APELACION DE PRENDA
- () CERTIFICADO DE NO APELACION DE CASA
- () CERTIFICADO DE NO APELACION DE AGORTACIONES DE MEDIDAS
- () LICENCIA DE CONSTRUCCION
- () AVISO DE IDENTIFICACION DE CASA
- () CERTIFICADO DE IDENTIFICACION DE CONVENIENTE ORIGINAL Y 2 COPIAS
- () CLAVE CANTONAL

NOTA IMPORTANTE:

- 1.- CON EL TRAMITADO DE SOLICITUD QUE LOS INTERESADOS SOLICITAN PARA VIVENDAS DE CONSTRUCCION INDIVISIBLES DEBERA SOLICITARSE AL OMBUDSMAN MUNICIPAL UN PLAN DE GARANTIA CONTRA EL RIESGO DE INCENDIOS Y VIOLACION DE LOS USOS DEL SUELO.
- 2.- LA VIVIENDA USADA NO PODRA TENER MAS DE 15 AÑOS DE ANTIGUEDAD EN SU CONSTRUCCION.

**** SI LOS DATOS QUE PROPORCIONE EL TRABAJADOR EN LA SOLICITUD ****
**** SON FALSOS LOS TRAMITES POSTERIORES SERAN CANCELADOS ****

.....
 FIRMADO TRABAJADOR

.....
 RECIBI DOCUMENTOS

DELEGACION REGIONAL ESTADO DE MEXICO

GENERALES

DATOS DEL VENDEDOR

NOMBRE COMPLETO.....
 NACIONALIDAD.....
 LUGAR DE NACIMIENTO.....
 FECHA DE NACIMIENTO.....
 ESTADO CIVIL (REGIMEN).....
 OCUPACION.....
 ***DOMICILIO.....
 ENTIDAD..... C.P.....
 REGISTRO FEDERAL DE CALLES.....

DATOS DEL CONYUGE DEL VENDEDOR

NOMBRE COMPLETO.....
 NACIONALIDAD.....
 LUGAR DE NACIMIENTO.....
 FECHA DE NACIMIENTO.....
 ESTADO CIVIL (REGIMEN).....
 OCUPACION.....
 ***DOMICILIO.....
 REGISTRO FEDERAL DE CALLES.....

DATOS DEL COMPRADOR

NOMBRE COMPLETO.....
 NACIONALIDAD.....
 LUGAR DE NACIMIENTO.....
 FECHA DE NACIMIENTO.....
 ESTADO CIVIL (REGIMEN).....
 OCUPACION.....
 ***DOMICILIO.....
 ENTIDAD..... C.P.....
 REGISTRO FEDERAL DE CALLES.....

DATOS DEL CONYUGE DEL COMPRADOR

NOMBRE COMPLETO.....
 NACIONALIDAD.....
 LUGAR DE NACIMIENTO.....
 FECHA DE NACIMIENTO.....
 ESTADO CIVIL (REGIMEN).....
 OCUPACION.....
 ***DOMICILIO.....
 REGISTRO FEDERAL DE CALLES.....

*** EL DOMICILIO SERA EL DE LA VIVIENDA DONDE VAN A IR A VIVIR.

DELEGACION REGIONAL ESTADO DE MEXICO

CARTA OPCION

ESTADO DE MEXICO, DEPARTAMENTO DE ECONOMIA, SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS, DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y VALORES, OFICINA DE REGISTRO Y VALORES, AV. DE LA UNIFICACION 100, CIUDAD DE MEXICO, D.F.

PRESENTE. En virtud de la escritura de compraventa que se hizo a favor de la SRA. ROSARIO GARCIA GONZALEZ, inscrita en el Libro de Escrituras de la Oficina de Registros y Valores, en el tomo 10, folio 10, de fecha 15 de mayo de 1964, en virtud de la cual se otorgo un acuerdo de compra y venta concertado con el Fondo del Estado de Mexico, del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a asignacion de credito, en el caso de que al intercalar el credito al comprobante de compra y venta limitado de dominio, dicho credito sea limitado, el mismo sera pagado por el Estado.

El presente plazo de 30 dias para manifestar no haberse interesado en la proteccion a la compra de vivienda que se ofrece en virtud de este documento, termina a las 12 horas del dia 15 de mayo de 1964, con lo que quedo a disposicion de la documentacion que se requiera para la tramitacion del credito que se ofrece en virtud de este documento.

A T E N T A M E N T E .

MANUEL G. RIVERO, DEL PROYECTO DE LEY DE VALORES

RECIBI



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

SUBDIRECCION GENERAL JURIDICA
Y DE FISCALIZACION
GERENCIA DE CONTRATOS
GC-012/2004/96 (F-1341/96)
de de 199

ING. SILBERIO RUIZ ALMADA
DELEGADO REGIONAL
DELEGACION VII INFONAVIT
TIERRA NUEVA, ESTADO DE MEXICO
P R E S E N T E

Por Instrumento Privado No. 09-10369-1 de fecha de formalizado en los terminos del articulo 42 de la Ley del INFONAVIT e inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del D.F., este Instituto otorgo al un crédito en línea II, con el fin de que efectuara la adquisición de la vivienda ubicada en

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, misma que se constituyó en el mismo Instrumento, hipoteca a favor del INFONAVIT, gravando el inmueble adquirido.

En virtud de que el SR. ha liquidado su adeudo con este Instituto, y toda vez que ha solicitado autorización para enajenar el inmueble a favor de la C. a quien el crédito en línea II, se otorgo en virtud de esta Delegación Regional, con el fin de adquirirlo, por lo que agradeceré se sirva formalizar, entre otras operaciones, la cancelación de hipoteca que otorgó este Instituto, en favor de la C.

Los antecedentes de dicha operación le serán remitidos por el propio interesado, solicitándole que en el momento que se le por culminado, este trámite, se proporcione a esta Gerencia una copia del Instrumento correspondiente.

A T E N T A M E N T E

LIC. ALEJANDRO VALLEJO GUTIERREZ
SUBGERENTE DE CONTRATOS

ATV-11-beav



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Finanzas y Planeación
Instituto de Información e Investigación
Geográfica, Estadística y Catastral



SOLICITUD DE CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL
Y/O PLANO MANZANERO

FOLIO

C.

PRESENTE

El suscrito C. _____ por mi propio derecho,
señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos la casa marcada con el
No. _____ / _____ / _____
Calle _____ Fraccionamiento o
Código Postal _____ Municipio _____

Méx., ante Usted comparezco y expongo

Por medio del presente escrito y con fundamento en el Artículo 13 de la Ley de Catastro en vigor, solicito la expedición de una Certificación de:

CLAVE CATASTRAL _____
PLANO MANZANERO _____

Del inmueble registrado a nombre de _____

ubicado con el No. _____ / _____ / _____
Calle _____ Fraccionamiento o
Código Postal _____ Municipio _____

PROTESTO LO NECESARIO



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Finanzas y Planeación
Instituto de Información e Investigación
Geográfica, Estadística y Catastral



SOLICITUD DE CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL
Y/O PLANO MANZANERO

FOLIO

C

PRESENTE.

El suscrito C _____ por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos la casa marcada con el No. _____

_____ Estado _____ Fraccionamiento o _____
 _____ Ciudad _____ Municipio _____

Méx., ante Usted comparezco y expongo:

Por medio del presente escrito y con fundamento en el Artículo 13 de la Ley de Catastro en vigor, solicito la expedición de una Certificación de

CLAVE CATASTRAL _____
PLANO MANZANERO _____

Del inmueble registrado a nombre de _____

ubicado con el No. _____

_____ Estado _____ Fraccionamiento o _____
 _____ Ciudad _____ Municipio _____

PROTESTO LO NECESARIO

_____ Méx., a _____ de _____ de 199 _____



Gobierno del Estado de México
 Secretaría de Finanzas y Planeación
 Instituto de Información e Investigación
 Geográfica, Estadística y Catastral



SECRETOS

Folio: 087661

Con fundamento en el Artículo 39 de la Ley de Catastro del Estado de México, Publicado el día 27 de diciembre de 1991 en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

C E R T I F I C O

Que en el Padrón Catastral se encuentra registrado el inmueble ubicado en _____

Calle	Numero	Colonia y Fraccionamiento
_____	_____	_____
Localidad	Municipio	
_____	_____ Méx.	

Con los siguientes datos:

Nombre o Razón Social del Propietario o Poseedor _____

Clave Catastral _____

A solicitud del interesado y para los efectos legales a que se refiere el Artículo 13 de la Ley de Catastro, se extiende la presente CERTIFICACION en _____, Méx., a los _____ días del mes de _____ de 199 _____.

ATENTAMENTE

EL ENCARGADO DEL INSTITUTO DE INFORMACIÓN E INVESTIGACIÓN GEGRÁFICA, ESTADÍSTICA Y CATASTRAL.



Gobierno del Estado de México
 Secretaría de Finanzas y Planeación
 Instituto de Información e Investigación
 Geográfica, Estadística y Catastral
 Dirección de Servicios de Información
 Delegación Cuautitlan Izcalli



C.

[Firma manuscrita]

SECRETOS

CUAUTITLAN IZCALLI, A _____ DE _____ 199 _____.

C. TESORERO MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO.

P R E S E N T E

POR MEDIO DE LA PRESENTA SOLICITO A USTED ME SEA EXPEDIDA LAS CONSTANCIAS DE:
NO ADEUDO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y NO ADEUDO APORTACION DE MEJORAS DEL
INMUEBLE UBICADO EN:

DOMICILIO: _____

A NOMBRE DE _____

CLAVE CATASTRAL _____

DICHA CERTIFICACION ME ES INDISPENSABLE PARA LOS TRAMITES DE _____

SIN MAS POR EL MOMENTO Y AGRADECIENDO DE ANTEMANO LA ATENCION A LA PRESENTE,
QUEDO DE USTED

ATENTAMENTE

SR. _____

CUAUTITLAN IZCALLI MEX., A _____ DE _____ 199 .

C. ING. HUGO LUIS CORTES HERNANDEZ
D I R E C T O R
OPERAGUA IZCALLI, O.P.D.M.

EL (LA) QUE SUSCRIBO _____
CON DOMICILIO EN: _____

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 41 FRACCION IV DE LA LEY DE
HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO, SOLICITO ANTE USTED DE
LA MANERA MAS ATENTA SE ME EXPIDA A MI COSTO UNA CERTIFICACION
DE NO ADEUDO DE AGUA POTABLE DEL INMUEBLE UBICADO EN:
CALLE _____ NUMERO _____
COLONIA _____ MARCADO CON EL No. DE
LOTES _____ DE LA MANZANA _____ EN EL MUNICIPIO DE
CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO, CONTROLADO CON LA CLAVE DE
LOCALIZACION _____ USO DOMESTICO () NO
DOMESTICO () DICHA CERTIFICACION ME ES INDISPENSABLE PARA LOS
TRAMITES DE _____

AGRADECIENDO DE ANTEMANO LAS ATENCIONES QUE SE SIRVA DAR A LA
PRESENTE, ME DESPIDO DE USTED.

A T E N T A M E N T E



SOLICITUD DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO DE MEXICO, A _____ DE _____ DE 199__

H. AYUNTAMIENTO DE CUAUTITLAN IZCALLI
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO,
Y ECOLOGIA

SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO
P R E S E N T E

YO E L C.

POR ESTE CONDUCTO, ME PERMITO SOLICITAR SE EXPIDA LA CONSTANCIA DE
ALINEAMIENTO Y/O NUMERO OFICIAL, DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE:

Nº _____ LOTE _____ MZ _____ DISTRITO _____

COL., PUEBLO, FRACCIONAMIENTO _____

CUENTA DE AGUA Nº _____

CROQUIS DE LOCALIZACION

NOTAS:
EL CROQUIS DE LOCALIZACION DEBERA
TENER TODAS LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS
MEDIDA A LA ESQUINA MAS PROXIMA
INDICAR LAS FALLAS QUE CONFORMAN LA
MANZANA

FIRMA DEL PROPIETARIO



1997 CUAUTITLÁN
IZCALLI 2000

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

DEPENDENCIA	TESORERÍA MUNICIPAL
Nº DE OFICIO	SUBTESORERÍA DE INGRESOS
EXPEDIENTE	P - 1997 - 2000
ASUNTO:	CERTIFICACIÓN DE NO ADELDO A. HERA DE JONAS

A QUIEN CORRESPONDA:

POR ESTE CONDUCTO Y PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 37 DE LA LEY DE COOPERACIONES PARA OBRAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE - HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992, Y DE LA VIGENTE LEY DE APORTACIONES - DE MEJORAS DEL ESTADO DE MÉXICO, Y DE ACUERDO CON LOS REGISTROS QUE -- OBRAN EN PODER DE ESTA DEPENDENCIA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 76 BIS DEL CÓDIGO FISCAL MUNICIPAL, HAGO CONSTAR QUE EL PRE- DIO DICADO EN _____ CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO _____ REGISTRADO EN ESTA TESORE- RÍA A FAVOR DE _____ NO REPORTA GRAVÁMEN ALGUNO POR APORTACIÓN PARA MEJORAS.

SE EXTIENDE EL PRESENTE CERTIFICADO PARA LOS FINES LEGALES CONDUCTENTES - EN LA CIUDAD DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO, A _____ DÍAS -- DEL MES DE _____ DE 1997.

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

C.P. PEDRO CASTAÑÓN GARCÍA
SUBTESORERO DE INGRESOS

NOTA: LOS DERECHOS DE LA PRESENTE QUEDARON CUBIERTOS EN EL REGISTRO OFI- CIAL No. _____ DE FECHA _____ DE _____ POR VALOR DE \$ _____

[Handwritten signature]





H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

DEPENDENCIA TESORERÍA MUNICIPAL
Nº DE OFICIO SUBTESORERÍA DE INGRESOS
EXPEDIENTE P 1997 - 2000
ASUNTO: CERTIFICACION DE NO ADEUDO PREDIAL

CUAUTITLÁN IZCALLI, MÉXICO, A _____ DE _____ DE 1997.

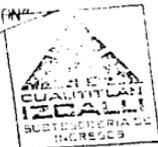
EL QUE SUSCRIBE C.C.P. PEDRO CASTAÑÓN GARCÍA, SUBTESORERO DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 76-BIS DEL CÓDIGO FISCAL MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CERTIFICA:

QUE EN LA OFICINA A SU CARGO SE ENCUENTRA REGISTRADO EL INMUEBLE A NOMBRE DE _____ UBICADO EN _____ CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO _____ HABIENDO PAGADO EL IMPUESTO PREDIAL HASTA EL _____ BIMESTRE DEL AÑO DE 1997, CON RECIBO OFICIAL N.º _____ DE FECHA _____ DE _____ DE 1997, SEGÚN DATOS QUE OBRAN EN ESTA OFICINA.

"SIFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"

C.C.P. PEDRO CASTAÑÓN GARCÍA
SUBTESORERO DE INGRESOS



NOTA: LOS DERECHOS DE LA PRESENTE QUEDARON CUBIERTOS EN EL RECIBO OFICIAL N.º _____ DE FECHA _____ DE _____ DE _____ POR VALOR DE \$ _____





OPERAGUA

CERTIFICACION No. GI-0205/97

A QUIEN CORRESPONDA

Conforme a lo dispuesto por el Artículo 102 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Mexico, el que suscribe certifica que el C. con domicilio en de la Colonia de del Municipio de Estado de se encuentra registrado en el Padrón de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de este Organismo, con una Toma General de de diámetro, controlado con la clave de localización DE USO DOMESTICO de Casa Habitación de consumo Popular encontrándose al corriente hasta el 1º bimestre de 1997, según recibo oficial de fecha de de 1997.

Asimismo, para efectos de lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley de aportaciones de mejoras del Estado de Mexico y de acuerdo a los registros que obran en poder de esta Dependencia, hago constar que no reporta gravamen alguno por contribuciones de mejoras y/o aportaciones de mejoras.

La presente certificación no causa derechos por ser habitacional popular, de acuerdo a lo señalado por el Artículo 103 Inciso D) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Mexico.

Se extiende la presente para los fines legales conducentes en la ciudad de Cuautitlan Izcalli a los 26 días del mes de Febrero de 1997.

A T E N T A M E N T E

ING. DANIEL SAMANO PEDROZA
D I R E C T O R



DSP/RAH/abag.



INSTITUCION

BANCO UNION, S.A.

AVALUO No.

06015000

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO

VALUADOR: **ARN. PRAXEDIS DIAZ PALACIOS**
ACICCA, S.A. DE C.V.

REGISTRO CNB: 1266

FECHA DEL AVALUO: DE 199

REGISTRO TESORERIA D.F. V-0067

INMUEBLE QUE SE VALUA: DEPARTAMENTO

REGISTRO EDO. DE MEXICO IGECEM-9502-0120

REGIMEN DE PROPIEDAD: EN CONDOMINIO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: CREDITO

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:

092 05 004 02 770

UBICACION DEL INMUEBLE

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA

HABITACIONAL

TIPO DE CONSTRUCCION

EDIFICIOS DE DEPTOS. HASTA CINCO NIVELES

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 100 %

(Zonas densas de construccion)

POBLACION

NORMAL

CONTAMINACION AMBIENTAL

MODERADA

USO DEL SUELO

HABITACIONAL

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: AV.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

COMPLETOS: AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTOS,
BANQUETAS, RED DE DRENAJE Y GUARNICIONES.



BANCO UNION S.A.
INSTITUTO VENEZOLANO DE FINANCA MULTIPLES

HOJA 7
AVALUO No.

X. VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

a) RENTA REAL O EFECTIVA:	\$	
b) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:	\$.00
RENDA BRUTA TOTAL MENSUAL (EFECTIVA O ESTIMADA)	\$.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES 30	\$.50
RENDA NETA MENSUAL	\$.50
RENDA NETA ANUAL	\$.00
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 3% TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO RESULTA UN INDICE DE CAPITALIZACION DE	1	.00

XI. RESUMEN

VALOR FISICO O DIRECTO	\$.00
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS	\$.00
VALOR DE MERCADO	\$.00

XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

XIII. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL (CON LETRA)	\$.00
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA	DE	DE 19

XIII. VALOR REFERIDO (En su caso)

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR, EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL DIA

FEYTO VALUACION

FECHA:

NOBRE:

APD. FRANCISCO DIAZ PALACIOS

No. DE REGISTRO C.N.U. 12bb

ESPECIALIDAD: INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

PERIODO DE VIGENCIA: DE 1995 MRS.

BANCO UNION S.A.

FORMA:

NOMBRE FUNCIONARIO AUTORIZADO:

LIC. A-25-7

CARGO: GERENTE ADMINISTRATIVO DEL CENTRO DE VALUACION

LIC.

GERENTE DE COMERCIALIZACION DE AVALUOS

CLAVE:

REG. T. S-08



PATRON : RFC : FOLIO :
 CUENTAHABIENTE : RFC EMPLEADO :
 CONTRATO : NUM EMPLEADO :
 NUM. AFFILIACION : DESCRIPCION :
 SUCURSAL / LUGAR : 199 INSURG LIVERPOOL / MEXICO D.F. BANCO OPERADOR : BANAMEX

 COMPROBANTE DE APORTACION AL CUENTAHABIENTE

FECHA AÑO/BIM CONCEPTO SEGURO DE RETIRO FONDO DE VIVIENDA
 CUOTA OBLIGATORIA S A R
 APORTACION OBLIGATORIA FONAVI S S

NUMERO DE BIMESTRES ACUMULADOS EN SU CUENTA

 ESTAD O DE CUENTA MOVIMIENTOS DEL:

RESUMEN	SEGURO DE RETIRO	FONDO DE VIVIENDA	OBSERVACIONES
SALDO ANTERIOR	S	S	
(+) SUPTAS/APORTACIONES			
(-) RETIROS			
(-) COMISIONES			
SALDO ACTUAL	S	S	

SEGURO DE RETIRO RENDIMIENTOS FONDO DE VIVIENDA RENDIMIENTO
 PPS SALDO PROMEDIO INTERES NETO(*) SALDO PROMEDIO INTERES NETO RENDIMIENTO

(*) INTERES NETO = INTERES PAGADO MENUS COMISION POR MANEJO DE CUENTA.

DETALLE DE MOVIMIENTOS

FECHA	BIM	CUOTA OBLIGATORIA S A R	CONCEPTO	SEGURO DE RETIRO	FONDO DE VIVIENDA
			APORTACION OB LIGATORIA FONAVI		
			INTERESES S A R		
			COMISIONES S A R		
			INTERESES S A R		
			COMISIONES S A R		

(**) 3/8 SON COMISION POR TRANSFERENCIAS Y COMPENSACIONES.

FELICIDADES!

POR EL SOLO HECHO DE HABER NOS PROPORCIONADO SUS DATOS, USIE YA ESTA PARTICIPANDO EN EL REGISTRO SUPER SOR LOS QUE BANAMEX EN DONDE PUEDE QUEDAR ACUMULADO CANTIDAD DE \$ 59 MIL DE 1.000 \$ (V. CIENTOS Y CINCUENTA MIL DOLARES) ESTABLECER UN CANTERO O CIERRE DE SU CARGA UN COMPROBANTE DE SU SALDO O TENER SU PROPIO DEPARTAMENTO EN INTAPA-ZIHUATANELO.

QUEREMOS FELICITARLO UNA VEZ MAS POR SER CLIENTE BANAMEX.

¡BUENA SUERTE!

PERMISO SEGOB 5-0642-96

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DEL SEGURO SOCIAL
 SUBDIRECCION GENERAL DE FOMENTOS
 SERVICIOS DE AFILIACION-VIGILANCIA DE DERECHOS
 AVISO DE INSCRIPCION
 DEL TRABAJADOR

FORMA DE PAGAMENTO
 MONEDA DE EMISIÓN RESOLUTA

APIL 02
 94-70-1866-0
 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
 010-10759-10 4

Nombre completo del Trabajador

Salario diario \$ 100.00
 Horas semanales 40
 Turno Completo

Nombre de la Empresa

S. A. DE C. V.

Subdirector Recursos Humanos

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
 010-10759-10 4

ADIA TRABAJADOR
 10 DE ABRIL DE 1994

0109
 SERVICIOS DE AFILIACION-VIGILANCIA DE DERECHOS

IMPORTANTE: LEA LAS INSTRUCCIONES AL REVERSO DE ESTE VOUCHER



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

SA CV

9515121480 - SECCION DE TUALNEPANTLA

AVISO PARA RETENCION DE DESCUENTOS

ASIMISMO, SE LE AVISA QUE SE LE DEBE RETENER ESTE CANTO PARA CALCULAR LOS DESCUENTOS AL TRABAJADOR
EN EL MOMENTO DE LA EMISION DEL PAGUE MANUEL RIVERA PAULIN
CANTO DE \$ 100.00 DEL AREA DE CREDITO
PROGRAMADO PARA LOS
PAGOS DEL PRESENTE MES

9634227319

11/2009

114

INSTRUCTIVO

Lea cuidadosamente este instructivo antes de requisitar el formato.

Los espacios sembrados son para uso exclusivo de la autoridad competente, por lo tanto no deberá utilizarlos. Este trámite sólo se iniciará cuando el interesado haya reunido todos los requisitos.

1. **CLAVE CATASTRAL**.- Es el número clave de identificación de la finca inscrita en el Catastro, la cual es uno de los requisitos que se solicitan para este trámite.
 2. **CLAVE DE IDENTIFICACION**.- Es el número clave de identificación de las propiedades de una finca inscrita en el Catastro, en caso de que exista régimen condominio.
 3. **RESOLUCIÓN DE EJECUTA FISCAL**.- Es el producto de un proceso judicial que autoriza al propietario de una finca inscrita en el Catastro para solicitar el registro de la finca inscrita de su nombre en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 4. **RESOLUCIÓN DE EJECUTA DE JUICIO**.- Es el producto de un proceso judicial que autoriza al propietario de una finca inscrita en el Catastro para solicitar el registro de la finca inscrita de su nombre en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 5. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 6. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 7. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 8. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 9. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 10. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 11. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 12. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 13. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 14. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 15. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 16. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 17. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 18. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 19. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 20. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 21. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 22. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 23. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
 24. **DECLARACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD REGISTRADA EN EL CATASTRO**.- Es el documento que se genera al momento de registrar la finca inscrita en el Catastro, de acuerdo con el plan de loteo del predio concernido.
- ANEXOS A LA FOLIOCLAVO SIGIFRENTE DOCUMENTACIÓN Y FOLIOCLAVO A LA TESORERÍA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.**
1. Formulario de solicitud de inscripción en el Catastro, que debe ser cuidadosamente revisado.
 2. Formulario de inscripción en el Catastro, que debe ser cuidadosamente revisado.
 3. Copia notarial de la finca inscrita.
 4. Copia notarial de la finca inscrita.
 5. Copia notarial de la finca inscrita.
 6. Copia notarial de la finca inscrita.
 7. Copia notarial de la finca inscrita.
 8. Copia notarial de la finca inscrita.
 9. Copia notarial de la finca inscrita.
 10. Copia notarial de la finca inscrita.

EN CUAUTITLAN, MEX., A
EL CIUDADANO LIC. CARLOS FERRAS CANICIO
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DE ESTE
DISTRITO,

C E R T I F I C A :

Segun las informaciones recibidas por la Sección Primera, despues de
haber practicado una búsqueda en los volúmenes corren) emitidos a
al Libro Segunda (CORRAMONTI), de este Oficio por un periodo
de años anteriores a la fecha, se encontró que
.....

REPORTA(N) EL(LO) SIGUIENTE:

Bajo la(s) partida(s) número(s) del libro
..... Volumen de la Sección
..... de fecha de
de 19..... apareció(n) inscrito(s) y vivote)

por la cantidad de a favor de

La misma búsqueda dio por resultado que, a la fecha, no aparece
decreto alguno que establezca sobre ellos) inmatriculados) en
referencia; provisiones, destinos, usos o reservas con arreglo a la dis-
posición de la Ley General de Asentamientos Humanos.
Se a solicitud del interesado a
quien se entregó para que en las copias de los libros que le
convenga



EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
LIC. CARLOS FERRAS CANICIO

[Handwritten signature]

CUAUTITLAN, MEX.



DEPARTAMENTO DE
CREDITO

**CARTA DE CERTIFICACION
DE INGRESOS**

FOLIO NUM. PM 296716

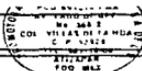
CLAVE 151296

ME PERMITO HACER CONSTAR, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 34 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, LOS SIGUIENTES DATOS REFERENTES AL TRABAJADOR CUYA FOTOGRAFIA Y FIRMA APARECEN PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION.

LA DISTRIBUCION, RECEPCION Y TRAMITE DE ESTE DOCUMENTO ANTE EL AREA DE CREDITO DE ESTE INSTITUTO ES ABSOLUTAMENTE GRATUITA.

DATOS DE TRABAJADOR

NOMBRE		R.F.C.	
N \$	SALARIO CUOTA DIARIA	N \$	SALARIO DIARIO INTEGRADO
	¿ESTÁ SU SUJECCION?	SI	NO
	DEPARTAMENTO	PLANTA	SINDICADO
	FECHA DE INGRESO	CENTRAL OJERERA	
N \$	SACRIFICACION PATRONAL AL INFOHAVIT Y NOMBRE DEL TRABAJADOR (ASOCIACION)		



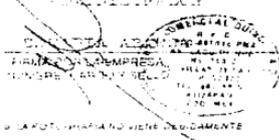
DATOS DE LA EMPRESA

NOMBRE	R.F.C.
DIRECCION	NUMERO DE IDENTIFICACION
CALLE	CODIGO
MUNICIPIO	ESTADO
	TELEFONO

AYUNTAMIENTO

FIRMA DEL TRABAJADOR	FIRMA DE LA EMPRESA
LUGAR Y FECHA	

ESTA CERTIFICACION NO ES VALIDA SI CONTIENE ERRATA O RASGOS DE EMENDACION O RASGOS QUE LA FOTOGRAFIA NO HAYA SIDO DEBIDAMENTE PROTEGIDA CON EL SELLO DE LA EMPRESA.



PARA SER LLENADO EXCLUSIVAMENTE POR EL INFOHAVIT

OBSERVACIONES:



DEPARTAMENTO DE
CREDITO

DESIGNACION EMPRESA DE BENEFICIARIOS

FOLIO

CARÁTULA A

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Fecha de expedición: _____
Lugar: _____

Por este medio se le informa al Sr. _____, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley del INFONAVIT, comunico a ustedes que es mi voluntad libre y expreso, así como por medio de esta, a las personas cuyos nombres se mencionan a continuación, a quienes en caso de fallecimiento, deberá otorgarse la liberación del adeudo del valor del crédito que se me otorgó así como aplicable a vivienda en proceso.

Nombre del beneficiario: _____
Número de cuenta de Premios Ahorrados para la Vejez: _____

a título de propiedad, en favor de _____, con su cónyuge _____.

En consecuencia, por voluntad de mis cónyuge y de mí.

APPELLIDO PATERNO	APPELLIDO MATERNO	NOMBRE	EDAD	PARENTESCO	CLAVE
_____	_____	_____	_____	_____	()
_____	_____	_____	_____	_____	()
_____	_____	_____	_____	_____	()
_____	_____	_____	_____	_____	()

ATENTAMENTE

FESTIGO

FESTIGO

FIRMA DEL REPRESENTANTE _____ Número de Firma _____

NOMBRE DEL ACREDITADO _____ NÚMERO DE CRÉDITO _____

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

Apellido Paterno _____	Apellido Materno _____	Nombre _____
Código _____	Número _____	Clave _____

FIRMA DEL REPRESENTANTE DEL INFONAVIT _____

NOTA: Este documento es nulo si tiene alteraciones, enmendaduras o cualquier otra alteración.



DEPARTAMENTO
DE CREDITO

DESIGNACION DE BENEFICIARIOS
CONFORME AL ORDEN DE PRELACION
ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 40
DE LA LEY DEL INFONAVIT

FOLIO

CARATULA B

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

.....
A MES AÑO

Por este medio se ratifica el otorgamiento de la presente en favor de las personas designadas en el presente documento que es mi voluntad libre e expresa que el caso de mi fallecimiento o para cualquier otro caso de invalidez derivado del crédito que se me otorgó, así como de la adjudicación de la vivienda que en

se transmite a título de propiedad libre de toda gravamen a favor de los beneficiarios que establece el artículo 40 de la Ley del INFONAVIT, en el orden de prelación que consignan los inciso b) a) f) de la citada disposición legal que establece:

ARTICULO 40

- A) El trabajador.
- B) La viuda, el viudo y los hijos que dependan económicamente del trabajador en el momento de su muerte.
- C) Los ascendientes concurran con las personas mencionadas en el inciso anterior cuando dependan económicamente del trabajador.
- D) A falta de viuda o viudo, concurran con las personas señaladas en las fracciones anteriores, el superstite con quien el derechohabiente o viudo comúnmente convivió durante los cinco años que precedieron inmediatamente a su muerte, o con el que tuvo hijos, siempre que ambos hubieran permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, pero si al morir el trabajador tenía varias relaciones de esta clase, ninguna de las personas con quienes las tuvo tendrán derecho.
- E) Los hijos que no dependan económicamente del trabajador.
- F) Los ascendientes que no dependan económicamente del trabajador.

ATENTAMENTE,

TESTIGO

TESTIGO

FIRMA DEL Acreditado

.....
Nombre y Firma

.....
Nombre y Firma

NUMERO DE CREDITO

.....

NOMBRE DEL Acreditado

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombre(s)

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

Letras

Numero

Hom

Dia

FIRMA DEL REPRESENTANTE DEL INFONAVIT

NOTA: Este documento es nulo si tiene enmendaduras o cualquier otra alteración.

POLIZA DE GARANTIA

SR. (A) _____

P R E S E N T E .

Con fundamento en el Artículo 2137 del Código Civil del Estado de México y sus correlativos del Código Civil del Distrito Federal, el suscrito -

Sr. (e) _____

Propietario del inmueble ubicado en : _____

Garantizo y me obligo a responder por los defectos y vicios ocultos que existan o llegare a sufrir la vivienda mencionada, en su estructura básica, en los accesorios, así como en las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

Desde luego y para todos los efectos legales que procedan, señalo como domicilio el ubicado en: _____

lugar en que se me podrá notificar, la detección de cualquier defecto ó vicio oculto, que surja durante la vida útil que establece el avalúo -- que sirve de base para llevar a cabo la operación de Compra Venta a que me he obligado en documento diverso.

Así mismo, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que a la fecha y durante el tiempo en que he sido propietario del bien inmueble arriba mencionado, no he sufrido daños, ni he resentido siniestro alguno que afecte de forma importante la estructura y demás elementos de que consta.

Tlalnequiltla de Edo. a

A T E N T A M E N T E

SR. (e)
Propietario

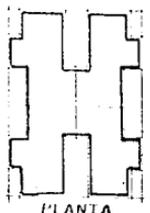
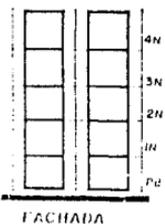
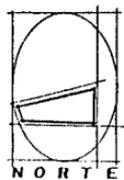
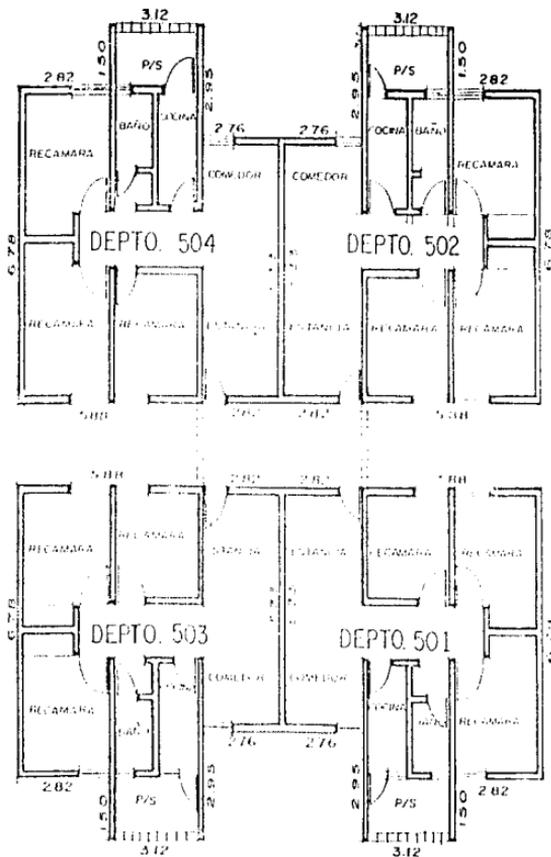
T E S T I G O

T E S T I G O

SR. (A)

SR. (A)

NOTA: ESTE DOCUMENTO DEBERA SER PRESENTADO EN ORIGINAL Y COPIA



PROTOTIPO M5/20-3R-55

PLANTA TIPO.



Comisión del Estado en el Poder
 Secretaría de Gobierno
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad

FOLIO No. _____

Yo, Registrador de la Propiedad
 del Distrito de _____
P R E S E N T E,

_____ per mi propio derecho
 y en virtud de poder otorgado por _____

certifico que el terreno que se describe en el presente documento y que se describe en una copia CERTIFI -
 cación del Ministerio de FOMENTO DE GUAYABENES, por 70 años anteriores a la fecha, -
 del sistema original que ampara el inmueble fue a continuación se describe, conforme a lo esta-
 blecido en el artículo _____ del Código Civil Vigente en el Estado; así como el artículo 150 -
 del reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Propiedad: _____
 Urbana: _____ Municipio _____
 Parcela: _____ Manzana: _____ Lote: _____ Colonia o Fracc.: _____
 Volumen: _____ Libro: _____ Sección: _____ Fojas: _____ Partida: _____ con fecha de _____

El cual tiene las siguientes medidas y -
 por el lado: _____
 AL NORTE _____ AL SUR _____

 AL ORIENTE _____ AL PONIENTE _____

El registro de _____

Por lo anteriormente expuesto, a usted C. Registrador
 atentamente digo:
 Luceo. Acusar de conformidad lo solicitado

_____ de _____ de 19 _____

ANEXO _____

Este documento sujeta a pagar una tasa para la descripción del predio.