



## ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0473-1PO1-12

### I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

<b>1. Nombre de la Iniciativa.</b>	Que reforma el artículo 4o. de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal.
<b>2. Tema de la Iniciativa.</b>	Economía y Finanzas.
<b>3. Nombre de quien presenta la Iniciativa.</b>	Dip. José Enrique Reyna Lizárraga, suscrita por la Dip. Alejandra López Noriega y el Dip. Mario Sánchez Ruiz.
<b>4. Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.</b>	PAN.
<b>5. Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara.</b>	20 de diciembre de 2012.
<b>6. Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.</b>	20 de diciembre de 2012.
<b>7. Turno a Comisión.</b>	Hacienda y Crédito Público.

### II.- SINOPSIS

Facultar a la Sociedad Hipotecaria Federal para promover, coordinar y supervisar el establecimiento de un sistema nacional de hipotecas inversas, tendiente a brindar facilidades a los adultos mayores para contratar con las entidades financieras autorizadas, los instrumentos reconocidos legalmente para este fin, que les permitan convertir su vivienda en dinero en efectivo, el cual podrá ser entregado en pagos periódicos, o durante toda la vida, bajo las siguientes condiciones: que el prestatario, sea dueño de un bien inmueble libre de gravámenes y tenga mínimo 60 años; que las entidades financieras informen a los adultos mayores interesados, los instrumentos con los que cuentan; que la vivienda, sea tasada a valor comercial al inicio y término de la operación; que en caso de contratar la hipoteca inversa para todo lo que le reste de vida al prestatario, exista la posibilidad de que sus herederos decidan, de acuerdo al tiempo y condiciones en que deje de pagarse la cantidad estipulada, si negocian con la entidad financiera para quedarse con la vivienda, el pago de la cantidad que ya se haya entregado al prestatario al momento de su fallecimiento, incluyendo comisiones, intereses y seguros, así como los impuestos que se generen; el prestador no podrá embargar ni rematar otros bienes del prestatario, ni de sus herederos; el prestatario estará obligado, a conservar la vivienda en las mejores condiciones, considerando para esto, un porcentaje de los recursos pactados y brindar la posibilidad de instrumentar hipotecas inversas sobre cualquier otro bien inmueble, distinto al de la vivienda habitual del solicitante.



### III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD.

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en la fracción X del artículo 73, en relación con el artículo 4º, párrafo sexto, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

### IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

En la parte relativa al texto legal que se propone, se sugiere lo siguiente:

- Incluir el fundamento legal en que se sustenta la facultad del Congreso para legislar en la materia de que se trata.

La iniciativa cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que son los siguientes:

Ser formulada por escrito, tener un título, contener el nombre y firma de la persona que presenta la iniciativa, una parte expositiva de motivos, el texto legal que se propone, el artículo transitorio que señala la entrada en vigor, la fecha de elaboración y ser publicada en la Gaceta Parlamentaria.



**V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE**

<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO QUE SE PROPONE</b>
<p data-bbox="315 384 1066 451"><b>LEY ORGÁNICA DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA NACIONAL</b></p> <p data-bbox="275 675 1104 742"><b>Artículo 4o.-</b> La Sociedad podrá llevar a cabo los actos siguientes:</p> <p data-bbox="275 783 450 810"><b>I. a X Ter. ...</b></p> <p data-bbox="557 1107 822 1134">No tiene correlativo</p>	<p data-bbox="1131 384 1948 451"><b>Decreto que reforma y adiciona la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Nacional</b></p> <p data-bbox="1131 491 1960 635"><b>Artículo Único.</b> Se adiciona el artículo 4o. de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Nacional, con la fracción XI, recorriendo la numeración de la subsecuente, para quedar como XII, en los términos siguientes:</p> <p data-bbox="1131 675 1319 702"><b>Artículo 4o. ...</b></p> <p data-bbox="1131 783 1301 810"><b>I. a X Ter. ...</b></p> <p data-bbox="1131 855 1960 1174"><b>XI. Promover, coordinar y supervisar el establecimiento de un sistema nacional de hipotecas inversas, tendiente a brindar las facilidades necesarias a los adultos mayores para poder contratar con las entidades financieras autorizadas, los instrumentos reconocidos legalmente para este fin; que les permitan convertir su vivienda en dinero en efectivo, el cual podrá ser entregado en pagos periódicos durante un plazo determinado, o durante toda la vida, bajo las condiciones mínimas siguientes:</b></p> <p data-bbox="1131 1214 1960 1318"><b>a) El prestatario, deberá ser dueño de un bien inmueble libre de gravámenes. Y tener una edad mínima de 60 años para que pueda solicitar una hipoteca inversa.</b></p> <p data-bbox="1131 1358 1960 1423"><b>b) Las entidades financieras, deberán informar ampliamente a los adultos mayores interesados en obtener una hipoteca</b></p>



No tiene correlativo

XI. ...

inversa, sobre las características de los instrumentos con los que cuentan.

c) La vivienda, deberá ser tasada a valor comercial al inicio y al término de la operación.

d) En caso de contratar la hipoteca inversa para todo lo que le reste de vida al prestatario, deberá existir la posibilidad de que sus herederos decidan, de acuerdo al tiempo y las condiciones en que deje de pagarse la cantidad estipulada, si negocian con la entidad financiera para poder quedarse con la vivienda, el pago de la cantidad que ya se haya entregado al prestatario al momento de su fallecimiento, incluyendo comisiones, intereses, seguros, así como los impuestos que se generen.

e) El prestador no podrá embargar ni rematar otros bienes del prestatario, ni de sus herederos.

f) El prestatario estará obligado, a conservar la vivienda totalmente habitable y en las mejores condiciones posibles. Para esto, deberá considerarse un porcentaje de los recursos pactados, para el pago de mantenimiento del inmueble.

g) También podrán instrumentarse hipotecas inversas sobre cualquier otro bien inmueble, distinto al de la vivienda habitual del solicitante.

XII. ...



	<p style="text-align: center;"><b>Transitorios</b></p> <p><b>Primero.</b> El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.</p> <p><b>Segundo.</b> Se derogan las disposiciones que se opongan al presente decreto.</p>
--	---

KJL