



## ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 1938-2PO2-14

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

<b>1. Nombre de la Iniciativa.</b>	Que reforma los artículos 44, 47 y 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores.
<b>2. Tema de la Iniciativa.</b>	Seguridad Social.
<b>3. Nombre de quien presenta la Iniciativa.</b>	Dip. José Soto Martínez.
<b>4. Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.</b>	MC.
<b>5. Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara.</b>	01 de abril de 2014.
<b>6. Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.</b>	03 de febrero de 2014.
<b>7. Turno a Comisión.</b>	Vivienda.

### II.- SINOPSIS

Proponer que el trabajador que así lo disponga, podrá enajenar su crédito en razón de una vivienda a través de una cesión de derechos y/o poder general notarial a favor de cualquier persona física indistintamente de su edad, siempre y cuando se haya cubierto el 75% del crédito sobre el valor de la vivienda, el Instituto otorgará el restante del crédito al cesionario y/o poderdatario como nuevo acreedor, debiéndolo agotar en un plazo no mayor a diez años.



### 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 las fracciones X y XXX del artículo 73, en concordancia con el Artículo 123, Apartado A, fracción XII, párrafo segundo, 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**

**TEXTO VIGENTE**

**TEXTO QUE SE PROPONE**

**LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

**Artículo 44.-** El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

El Instituto también otorgará, a solicitud del trabajador créditos, en pesos o veces en salarios mínimos, conforme a las reglas que al efecto determine su Consejo de Administración, las cuales deberán propiciar que las condiciones financieras para los trabajadores no sean más altas que las previstas en los párrafos anteriores y previendo en todo momento las medidas para que se preserve la estabilidad financiera del Instituto y se cubran los

Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Artículo Único. Se reforma el artículo 44 en su cuarto párrafo; y se adicionan un sexto párrafo al artículo 47, y un cuarto, quinto y sexto párrafo al artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para quedar como sigue:

Artículo 44.- ...

...

...



riesgos de su cartera de créditos.

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años.

**Artículo 47.-** 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 II 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 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.

Asimismo, el Consejo de Administración expedirá reglas que permitan tomar en cuenta, para la determinación del monto de crédito, ingresos adicionales de los trabajadores que no estén considerados como parte integrante de su salario base, siempre y cuando la cuantía, periodicidad y permanencia de tales ingresos sean acreditables plenamente y se garantice la recuperabilidad de dichos créditos.

El trabajador tiene derecho a recibir un crédito del Instituto, y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a un nuevo financiamiento por parte del Instituto en coparticipación con

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años; **salvo lo previsto en el artículo 49, sexto párrafo de la presente ley.**

Artículo 47.- ...

...

...

...



entidades financieras.

Para este segundo crédito el trabajador podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada por la proyección de aportaciones subsecuentes.

**Artículo 49.-** Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.

...

**En caso de que el trabajador hubiese enajenado, de conformidad a lo establecido en artículo 49, párrafos cuarto, quinto y sexto de la presente ley, se tendrá como agotado su derecho a un primer crédito, quedando así su derecho a obtener un segundo crédito del Instituto intacto, hasta en tanto el nuevo acreedor concluya con el pago total del restante del crédito por concepto de la vivienda enajenada.**

Artículo 49.- ...

...

...



*Sin correlativo*

No obstante el trabajador que así lo disponga, podrá enajenar su crédito en razón de una vivienda a través de una cesión de derechos y/o poder general notarial a favor de cualquier persona física indistintamente de su edad, siempre y cuando se haya cubierto el 75% del crédito sobre el valor de la vivienda, para ello el Instituto emitirá un certificado de cumplimiento de pago, el cual deberá exhibirse ante el notario al momento de la celebración de la cesión de derechos y/o poder general notarial.

Una vez que el trabajador haya celebrado la cesión de derechos y/o poder notarial general, deberá acudir al Instituto en un plazo no mayor a quince días en compañía del cesionario y/o poderdatario, a efecto de informar de la celebración de dicho acto jurídico, debiendo garantizar el pago del resto total del crédito en favor de la vivienda enajenada, mediante la presentación de un aval ante el Instituto, sin menoscabo a éste último de su crédito para la vivienda en caso de ser derechohabiente.

De dar cumplimiento lo establecido en los dos párrafos anteriores, el Instituto otorgará el restante del crédito al cesionario y/o poderdatario como nuevo acreedor, debiéndolo agotar en un plazo no mayor a diez años; asimismo el Instituto notificará al patrón para que deje de hacer las aportaciones y los descuentos correspondientes a la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales sin que esto contravenga lo previsto en los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo y en lo aplicable a la Ley del Seguro Social y la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.



**Transitorio**

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.