

Artículo 45.

En cuanto a los intereses, en el texto anterior se establecía una tasa fija de cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos de los créditos otorgados por el Infonavit; el nuevo texto dispone que la tasa de interés será fijada por el Consejo de Administración del propio instituto y que no podrá ser menor al cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

Atento a lo establecido en este artículo 44, el Consejo de Administración del Infonavit ha expedido las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que en su regla cuarta dispone una tasa de interés media ponderada de seis por ciento, que fluctuará entre cuatro y ocho por ciento, dependiendo del ingreso del trabajador acreditado.

Asimismo, se modifica el plazo máximo de amortización del crédito por parte del trabajador. Antes de la reforma, el plazo máximo establecido era de veinte años y el mínimo de diez años; ahora el plazo máximo establecido es de treinta años y no se prevé ningún plazo mínimo.

ANA GABRIELA URANGA VILLEGAS
MA. FLOR CATALÁN GONZÁLEZ

Artículo 45. Las convocatorias para las subastas de financiamiento se formularán por el Consejo de Administración conforme a criterios que tomen debidamente en cuenta la equidad y su adecuada distribución entre las distintas regiones y localidades del país, procurando la desconcentración de las zonas urbanas más densamente pobladas. Al formular dichas convocatorias se tomarán en cuenta las promociones del sector obrero, de los trabajadores en lo individual y del sector patronal.

Comentario: El presente artículo se explica con base en lo que determinan las Reglas a las que se Someterán las Subastas de Financiamiento para la Construcción de Conjuntos Habitacionales, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 20 de octubre de 1992.

En las referidas reglas se norma el procedimiento de las subastas de financiamiento:

- 1) La competencia del Consejo de Administración para formular las convocatorias para las subastas;
- 2) La aplicación de un criterio de equidad y la apreciación de la adecuada distribución territorial, regional y local conforme al número de trabajadores que existan en estos ámbitos, el monto de aportaciones que hayan realizado, así como la demanda y necesidades que se den en tales niveles;
- 3) La distancia de los conjuntos habitacionales en relación con los centros de trabajo, amén de las consideración de descentralización poblacional y de demanda efectiva, realizada, bien por el sector obrero, el patronal o, en su

caso, por los trabajadores en lo individual; lo anterior nos lleva a puntualizar algunas otras cuestiones.

- 4) Se establece dar prioridad a los trabajadores de bajos salarios.

Es de señalar que este precepto, en lo que hace a la publicación de las convocatorias por parte del instituto, se relaciona con el artículo 51 *bis* de la propia Ley del Infonavit, y con el artículo 42, fracción I. En particular, el artículo 51 *bis*, párrafo primero, determina que la adjudicación de los financiamientos se hará a aquellas personas que estén inscritas en el registro de constructores que lleve el propio instituto, a través de subastas públicas, "mediante convocatoria para que libremente se presenten proposiciones en sobre cerrado, que será abierto públicamente".

Además se señala como información contenida en las convocatorias: a) el valor de la vivienda susceptible de financiamiento, que puede comprender la adquisición y urbanización del terreno sobre el que se pretende construir el conjunto habitacional; b) las áreas geográficas en las que se construirá; c) número mínimo de viviendas a construir; d) categoría o categorías de viviendas en términos de valor máximo, expresado en número de veces el salario mínimo general vigente al momento de la convocatoria en el Distrito Federal o, en caso necesario, del valor sustituto que determine el Consejo de Administración, multiplicado por treinta; e) se establece como superficie mínima a construir la de cuarenta y cinco metros, con las siguientes características: estancia, dos recámaras, un baño, servicios básicos indispensables, equipamientos urbanos y ubicación cercana a centros educativos y comerciales. Compete al Consejo de Administración hacer excepción de las anteriores especificaciones; además: f) monto de financiamiento a subastarse, modalidades de pago, aplicación de tasa mínima o máxima de interés; g) determinación del número de derechohabientes en un área geográfica en relación con el número de promociones de vivienda recibidas por el instituto; h) modalidades en la disposición y afectación de la suma financiada; i) garantías ofrecidas por los postores y todo lo relacionado con las posturas. Las posturas deben ser entregadas en sobre cerrado y se ordenan de acuerdo con las tasas de interés que se ofrezcan, siendo la mínima la del costo porcentual promedio de captación que publica el Banco de México. El comité analizará las solicitudes y hará una primera selección para formar el grupo reducido de postores, donde se analizarán con mayor cuidado las posturas con menor monto de financiamiento solicitado; y en caso de posturas iguales se tomará en cuenta el que otorgue mayor centésima en la tasa de interés.

Uno de los dispositivos que complementan las antes indicadas es el Instructivo para Participar en las Subastas de Financiamiento para la Construcción de Conjuntos Habitacionales del Infonavit, aprobadas por la Comisión de Seguimiento del Programa 1993 y de Metodología para la Información de Vivienda el 22 de junio de 1993, en donde, entre otros, se establecen los siguientes lineamientos, *grosso modo*: a) requisitos para participar como postor

en las subastas; *b)* registros de anteproyectos; *c)* de las cuestiones relativas a los anteproyectos; *d)* asignación de los financiamientos; *e)* resultados; *f)* de los contratos, los financiamientos se documentarán mediante los contratos de apertura de créditos con garantía real o fiduciaria y el constructor beneficiado deberá suscribir el contrato a los veinte días y entregar el proyecto ejecutivo en un plazo de seis meses incluyendo la póliza de seguro de daños aprobado este proyecto se deberán iniciar las obras a los treinta días siguientes; por último, estas casas deben venderse a derechohabientes del Infonavit que hayan recibido la asignación de créditos; *g)* del proyecto ejecutivo; *h)* ejercicio de los financiamientos.

Finalmente, para el cabal entendimiento del precepto en comentario, son de citarse tanto el Manual para la Presentación de Anteproyectos de Conjuntos Habitacionales Financiados por el Infonavit y el Manual para el Desarrollo de Proyectos Ejecutivos.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 46. *En la aplicación de los recursos a que se refiere el artículo anterior se considerarán, entre otras, las siguientes circunstancias:*

- I. La demanda de habitación y las necesidades de vivienda, dando preferencia a los trabajadores de bajos salarios, en las diversas regiones o localidades del país;*
- 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 país, y*
- IV. El número de trabajadores en las diferentes regiones o localidades del territorio nacional.*

Comentario: Este artículo guarda estrecha vinculación con el que le antecede en lo que hace a su comentario *ad integrum*; sin embargo, vale la pena hacer un breve comentario.

En esencia, este precepto vincula la declaración de principio del artículo 123, apartado A, fracción XII, y la política habitacional del instituto y la concreción real del fondo que maneja. En tal sentido, se determina que en la aplicación de los recursos del instituto se tendrán en consideración, en principio, el índice en la demanda habitacional y, en correlación, las necesidades reales en los ámbitos espaciales regionales y locales del país en función al número de trabajadores que se encuentren en las mismas; y lo que es esencial, en cuanto a la *factibilidad y posibilidades reales de realizar las construcciones habitacionales*, debe señalarse que es requisito *sine qua non* el hecho de la existencia de recursos suficientes que posibiliten el financiamiento de dichas construcciones en las diferentes regiones.