

Artículo 51 bis 2.

En el ejercicio de sus respectivas atribuciones, las secretarías de la Contraloría General de la Federación y de Hacienda y Crédito Público podrán intervenir en todo el proceso de adjudicación del financiamiento.

Comentario: Este artículo, al igual que los subsecuentes, establece los lineamientos generales que habrán de seguirse para la realización de las subastas públicas a que se refiere el artículo precedente.

De manera específica, este numeral se refiere a la forma y requisitos que habrán de contener las convocatorias para participar en las subastas.

Al disponer una adecuada y amplia publicidad para las convocatorias, se asegura la mayor participación de personas interesadas en las subastas y, con ello, se posibilita que la institución tenga mejores fundamentos para realizar la selección más conveniente.

Adicionalmente, se otorga a las secretarías de la Contraloría General de la Federación y de Hacienda y Crédito Público, intervención en todo el proceso de adjudicación de los financiamientos, con lo que se garantiza la absoluta transparencia y legalidad del mencionado sistema de subastas.

ANA GABRIELA URANGA VILLEGAS

Artículo 51 bis 2. Las personas que participen en las subastas, deberán garantizar al instituto: las posturas, la correcta inversión de los recursos del financiamiento que, en su caso, reciban, y el pago del financiamiento.

El Consejo de Administración del instituto fijará las bases y porcentajes a los que deberán sujetarse las garantías que deban constituirse.

Comentario: Es propósito de este artículo otorgar la mayor seguridad en el cumplimiento de los objetivos que se persiguen mediante el sistema de subastas.

Al igual que en los procedimientos de adjudicación de obra pública y adquisición de bienes por parte de los organismos gubernamentales, el sistema de subastas previsto en esta ley, exige de los participantes que otorguen garantías suficientes para asegurar la seriedad de sus posturas. A su vez, quienes resulten beneficiados con la asignación del financiamiento deberán otorgar garantías que aseguren la correcta inversión de los recursos de dicho financiamiento y el pago del mismo.

La facultad otorgada al Consejo de Administración de que sea este órgano colegiado el que fije las bases y porcentajes a los que deberán sujetarse las garantías en las subastas, permite que las mismas se adecuen a las necesidades reales de las operaciones que realice la institución. Asimismo, otorga una mayor flexibilidad para la modificación de tales bases y porcentajes, cuando las circunstancias lo ameriten.

ANA GABRIELA URANGA VILLEGAS

Artículo 51 bis 3. *El Consejo de Administración del instituto determinará la sobretasa de interés que causarán 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 términos del artículo 48 de esta ley o el conjunto respectivo no se concluya en los tiempos establecidos.*

Comentario: La sobretasa de interés que se menciona en este artículo constituye una pena impuesta a los constructores que incumplan con los plazos de ejecución de las obras financiadas o con el precio de venta de las viviendas.

La facultad para determinar la sobretasa aludida se otorga al Consejo de Administración del instituto. Dicha sobretasa será aplicable desde el momento en que se otorguen los financiamientos correspondientes.

ANA GABRIELA URANGA VILLEGAS

Artículo 51 bis 4. *No podrán obtener financiamiento del instituto las personas siguientes:*

- I. *Los miembros del Consejo de Administración y trabajadores del instituto, sus cónyuges o parientes consanguíneos o por afinidad hasta el segundo grado, así como aquellas en las que participen como accionistas, administradores, gerentes, apoderados o comisarios. El Consejo de Administración podrá autorizar excepciones a lo dispuesto en esta fracción, mediante reglas de carácter 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 ejecución de otra u otras construcciones de conjuntos habitacionales financiados por el instituto.*

Comentario: La prohibición contenida en la fracción I de este artículo es en razón de los sujetos; en particular este hecho se denota claramente en lo que se refiere a los miembros del Consejo de Administración, ya que, como se apunta en los artículos 45 y 47, participan en el procedimiento de subastas para la asignación de financiamientos para la construcción de conjuntos habitacionales destinados a los derechohabientes del instituto; en consecuencia, el hecho de su participación y de la obtención de los financiamientos implicaría, en todo, una total parcialidad o preferencia para su asignación; en el mismo sentido opera en relación con los propios trabajadores del instituto.

El anterior señalamiento da sentido a la prohibición, de carácter secundario en relación con la principal, de que se extienda la prohibición de obtener financiamientos a los cónyuges o parientes consanguíneos o por afinidad hasta el segundo grado, o de aquellas personas morales (término que no aparece en el texto del artículo pero que claramente se infiere) en las que, también los