

Artículo 51 bis 4.

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

miembros, participen como accionistas, administradores, gerentes, apoderados o comisarios, puesto que obviamente se beneficiarían.

Por lo que hace a la segunda fracción, es evidente que aquella persona física o moral que haya sido beneficiada con la asignación de financiamientos y no haya cumplido con cualesquiera de las condiciones del contrato respectivo, o bien de cualesquiera de los numerales de las Reglas para las Subastas de Financiamientos para la Construcción de Conjuntos Habitacionales, difícilmente podrá cumplir si se le asignan nuevos recursos.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 51 bis 5. *La adjudicación del financiamiento obligará al instituto y a la persona en quien la misma recaiga, a formalizar el documento relativo dentro de los veinte días hábiles siguientes al de la adjudicación.*

Si el interesado no firmare el contrato por causas no imputables al instituto, perderá en favor del propio instituto la garantía que hubiere otorgado, el cual podrá, sin necesidad de un nuevo procedimiento, adjudicar el financiamiento al segundo participante en la subasta respectiva, en los términos de su propuesta y así sucesivamente.

Comentario: El comentario de este precepto cabe en el sentido de determinar que si el postor que hubiese resultado beneficiado con la asignación del financiamiento solicitado, después de los veinte días que la ley establece, así como de los plazos y formalidades que se contienen en el numeral 3 de las reglas a que se someterán las subastas, de 20 de octubre de 1992, no formaliza el contrato respectivo, se presume que renuncia a la subasta y, en consecuencia, pierde tanto la garantía otorgada en favor del instituto, quedando como prerrogativa de éste el adjudicar, en orden de prelación, el financiamiento al participante subsecuente en la subasta que corresponda en los términos de la propuesta que haya realizado.

Lo antes indicado se explica con base en la teoría general de las obligaciones, particularmente de los contratos, toda vez que si establecido un plazo la parte obligada no cumple, se derivan penas convencionales como consecuencia del incumplimiento y la falta de perfeccionamiento del instrumento jurídico, tales como la pérdida de la o las garantías dadas, así como la resolución de asignar el financiamiento a persona distinta.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 51 bis 6. *Los contratistas de obras financiadas por el instituto responderán ante los adquirentes de los defectos que resultaren en las mismas,*