

## Artículo 46.

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.

En el trabajo de afectación de los recursos del instituto, así como a la factibilidad a que se hace mención en este precepto, es fundamental la labor que realizan las comisiones consultivas regionales, ya que son las que deben asesorar al Consejo de Administración sobre las superficies en las que se deben realizar los desarrollos urbanos. En el mismo sentido, para realizar mejor su tarea, este órgano de gobierno del instituto desarrolla estudios de carácter técnico realizados por él mismo.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

*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 I 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.*

*Los trabajadores podrán recibir crédito del instituto por una sola vez.*

**Comentario:** Las reglas a que se refiere el artículo en comento fueron publicadas, en su primera versión, el 29 de septiembre de 1972, abrogadas por las publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* de 20 de octubre de 1992; posteriormente, el H. Consejo de Administración en su sesión de 13 de octubre de 1993, aprobó una serie de reformas y adiciones a estas reglas, las cuales entraron en vigor el 15 de noviembre del mismo año.

Así, en materia de otorgamiento de créditos por parte del instituto a trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en su favor, se determina en las reglas que sólo podrán afectarse dichos créditos a tres fines en particular, así: adquisición de propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, nuevas o usadas; construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores, así como al pago de pasivos contraídos por los trabajadores por cualquiera de las causas antes señaladas.

Es menester señalar que el otorgamiento de dichos créditos queda sujeto, en todo momento, a la disponibilidad de recursos con los que cuente el instituto y que haya previsto y aprobado para los fines establecidos en el artículo 42, fracción I. Por otra parte, el monto de dichos créditos se determina en función del salario mínimo integrado del acreditado y no del salario por cuota diaria, y el precio máximo de las viviendas será trescientas veces el salario mínimo. El instituto podrá aumentar los montos máximos de crédito con base en el índice