

Artículo 42.

deberá acudir al instituto, en cuyas oficinas se le indicará la forma en que pueda atenderse su petición.

Si el trabajador presenta demanda ante una junta de conciliación y arbitraje reclamando su reinstalación por despido injustificado, la prórroga a la cual se hace referencia quedará sin efecto legal alguno una vez transcurrido el periodo de un año, a partir de la fecha de su separación. De presentarse esta situación, el trabajador deberá acudir antes del vencimiento de la citada prórroga a las oficinas del instituto, a efecto de que pueda mantener la vigencia de sus derechos, pues de lo contrario éstos quedarán suspendidos. Ahora bien, si vuelve a tener nueva relación de trabajo también quedará sin efecto la prórroga, ya que el patrón que lo contrate deberá inscribirlo en el Infonavit y pagar las cuotas correspondientes al fondo de la vivienda y al sistema de retiro.

Concluye el artículo con la advertencia al trabajador en el sentido de que está obligado a comprobar ante el Infonavit lo siguiente: 1) el hecho de haber quedado sin trabajo; si se trata de despido justificado, por medio de la liquidación respectiva; si la separación ha sido injustificada, exhibiendo copia de la reclamación legal que hubiere presentado ante las autoridades del trabajo competentes; si es otro el motivo, deberá acreditarlo; 2) si transcurrido el periodo de prórroga no ha encontrado ocupación, hará del conocimiento del instituto esta circunstancia, para que se determine por dicha institución lo que a su juicio proceda, y 3) de haber encontrado otro trabajo, estar pendiente de su nueva inscripción para que se continúen los descuentos a su salario y se le hagan a su crédito los abonos correspondientes. El obrar de buena fe y con la verdad compensa de cualquier situación irregular que en cualquier momento se contemple como resultado de situaciones ajenas a la voluntad del trabajador.

SANTIAGO BARAJAS MONTES DE OCA

Artículo 42. Los recursos del instituto se destinarán:

I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse:

- a) A la adquisición en propiedad de habitaciones,*
- b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoras, de habitaciones, y*
- c) Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores;*

Asimismo, el instituto podrá descontar con la responsabilidad de las instituciones de crédito, créditos que éstas hayan otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores;

II. Al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el instituto.

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

Asimismo, el instituto podrá descontar con la responsabilidad de las instituciones de crédito, financiamientos que éstas hayan otorgado para la construcción de conjuntos habitacionales para los trabajadores.

El instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad, precio y oportunidad de suministro a los que ofrezcan otros proveedores;

(Se deroga)

- III. Al pago de capital e intereses de la subcuenta de vivienda de los trabajadores en los términos de ley;*
- IV. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del instituto, en los términos del artículo 10 fracción VI;*
- V. A la inversión en inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines;*
- VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.*

Los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se edifiquen con financiamiento del instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derecho o contribuciones de la federación, de los estados o del Distrito Federal y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones. El impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables. Tanto las garantías como las inscripciones correspondientes se ajustarán en los términos del artículo 44, sin que se cause impuesto o derecho alguno, ni deban efectuarse trámites de registro adicionales.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el presente artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se harán extensivos a

los trabajadores derechohabientes de ese instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas.

Comentario: Este artículo reproduce, en esencia, lo prescrito en el artículo 3º de la propia ley. Se determina, pues, el esquema maestro del instituto respecto de su patrimonio y, en consecuencia, de los recursos con los que cuenta, estableciendo los lineamientos básicos que hacen del Infonavit una institución de carácter social que cumple con un fin específico, a saber: proveer y facilitar los canales de acceso a los trabajadores, a través de créditos que proporcionará de los recursos con los que cuenta, para la adquisición en propiedad, construcción, reparación, ampliación o mejoras de casas habitación. Particularmente los tipos de créditos a que se refiere la primera fracción, son regulados a través de las Reglas para el Otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto Nacional del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores de 20 de octubre de 1992, cuyas últimas, reformas de 13 de octubre de 1993, son de especial importancia en razón de que si bien la política social del instituto se canaliza, esencialmente, hacia los trabajadores de ingresos menores, tal hecho no debe, en forma alguna, perjudicar a aquellos que perciben ingresos superiores, considerado en términos de salario, así como en lo que se refiere al ajuste de la tabla de puntuación a 2.5 salarios mínimos.

El propio artículo establece que los recursos de referencia se destinarán al pago de deudas que el trabajador derechohabiente haya contraído por cualquiera de los conceptos anteriores, así como al financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales. En este sentido, es de recordar lo que establece el artículo 51 *bis* de la propia ley, en lo que se refiere al financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por trabajadores, financiamiento cuyo monto no puede exceder del vigésimo del saldo insoluto de los referidos créditos.

Como en otros comentarios hemos señalado, a partir de 1993 el instituto ha regresado a su prístino objetivo en tanto órgano esencialmente financiero de otorgamiento de créditos. Cabe resaltar que tales créditos se canalizan a dos grupos principalmente: primero, a los trabajadores de manera directa si participan mediante el sistema de puntos (de acuerdo con lo que establecen tanto la tercera regla para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del instituto, de 20 de octubre de 1992, como el artículo 47 de la propia ley en comentario); segundo, a los constructores que participen en las subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales a que convoque el Infonavit, y de conformidad a lo que prescriben los artículos 51 *bis* a 51 *bis* 6 de la ley del instituto y, además, las reglas a que se someterán las subastas

de financiamiento, de 20 de octubre de 1992, y el instructivo para la participación en dichas subastas, de 22 de junio de 1993.

Dentro de esta nueva política habitacional que sigue el Infonavit se encuentra el desarrollo de esquemas de colaboración con instituciones bancarias que otorguen créditos puente a los constructores de dichos conjuntos habitacionales que serán adquiridos por los trabajadores. Tales créditos serán descontados a través del instituto, mediante el sistema de paquetes de línea II, conforme a los lineamientos marcados en el Instructivo para la Presentación, Evaluación y Aprobación de Paquetes, aprobado por el Consejo de Administración del instituto el 16 de junio de 1993, así como las reformas a este documento de 13 de octubre del mismo año.

A través del mecanismo antes indicado se deslinda la responsabilidad del instituto por posibles daños y perjuicios en la calidad de la construcción, fincándose responsabilidad directamente en los constructores a los que se les ha adjudicado el financiamiento. Son de señalarse, en este sentido, los Criterios sobre los Descuentos de la Banca Comercial para la Construcción de Vivienda para los Trabajadores, aprobados por el H. Consejo de Administración, en su sesión de 13 de octubre de 1993.

La política de promoción habitacional seguida por el instituto se ha visto vigorizada por las diferentes medidas de apoyo que el legislador federal ha diseñado para tales efectos; baste señalar los beneficios de desgravación fiscal.

Por otra parte, y haciendo a un lado los formalismos privatistas, los contratos de adquisición de vivienda facilitan la formalización de la propiedad en documento privado, el cual adquiere plena autenticidad en el momento de darse de alta ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Así, conforme a las reformas de 1981, se funden la función notarial y registral a efecto de disminuir los costos en la escrituración de las viviendas adquiridas. Esta fusión respondió, en esencia, al esquema de propiedad que privaba en el instituto respecto a la vivienda financiada, la cual formaba parte del patrimonio del Infonavit.

La situación arriba descrita prevaleció hasta 1994, año en el que se signa entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, un convenio en el cual se desvinculan por completo las funciones antes indicadas, dado que el Infonavit ya no es dueño de las viviendas que financia y se limita a otorgar créditos individuales para que los trabajadores adquieran las viviendas que libremente elijan.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 43. Las aportaciones, así como los descuentos para cubrir los créditos que otorgue el instituto, que reciban las instituciones de crédito o las entidades financieras conforme a esta ley, deberán ser invertidos a más tardar el cuarto día hábil bancario inmediato siguiente al de su recepción, en la cuenta que el Banco de México le lleve al instituto. Dichos recursos deberán invertirse, en