

## Artículo 47.

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

de precios al consumidor, considerando el tiempo transcurrido entre la última revisión entre los salarios mínimos y el momento en que se otorgue el crédito.

Dicho otorgamiento se opera a través de un sistema de puntuación, que implica calificar conforme a los factores para establecer una política racional de selección de aquellos trabajadores que tengan una mayor necesidad de vivienda. Entre los factores referidos encontramos, en las reglas tercera y cuarta, así como en los términos del propio artículo 47: oferta y demanda regional de vivienda, número de miembros que integran la familia del trabajador solicitante, saldos existentes en la subcuenta de vivienda individual del sistema de ahorro para el retiro del trabajador, el tiempo en que se han realizado las aportaciones por parte del patrón, la calidad del trabajador en tanto propietario o no de la vivienda que habita, así como el salario que percibe y, en su caso, el de su cónyuge.

Existe todo un procedimiento de asignación y cálculo de puntaje para cada uno de los factores señalados. Particularmente, en la regla séptima se determina el tipo de documentos necesarios en caso de que el trabajador derechohabiente obtenga un puntaje igual o superior al aprobado por el Consejo de Administración y publicado en el *Diario Oficial de la Federación* y en dos periódicos de circulación nacional.

En caso de que el derechohabiente haya reunido el puntaje mínimo para la adquisición del crédito, se posibilita que su cónyuge pueda obtener hasta 75 por ciento del monto máximo que pudiera corresponderle a dicho cónyuge bajo la condición de que también sea derechohabiente del instituto y haya trabajado, cuando menos, los dos últimos años anteriores a la fecha en que se solicite el crédito y la suma de ambos créditos se afecte a la adquisición de una misma vivienda.

Por lo que se refiere a la amortización de la deuda contraída por el trabajador derechohabiente, se autoriza que el abono pueda ser menor a 25 por ciento del salario tratándose de créditos destinados al enganche necesario para la obtención de un crédito bancario. Además, el trabajador debe amortizar el crédito en un plazo no mayor de treinta años. Vale mencionar que al trabajador que haya sido puntual con sus abonos en ese plazo y que, sin embargo, al cumplimiento cuente con saldo insoluto, el instituto le otorga la liberación del pago de dicho saldo.

Una de las nuevas políticas del instituto consiste en apoyar a los trabajadores de bajos ingresos; así, sin perder la perspectiva, se define una tasa de interés variable entre el cuatro y ocho por ciento sobre saldo insoluto, dependiendo del nivel salarial, este apoyo se otorga con particular cuidado de que haya una tasa ponderada de la cartera crediticia equivalente a seis por ciento.

Los descuentos que se hagan a los trabajadores para el pago de los créditos se realizarán bajo el entendido de que dicho trabajador ha aceptado por escrito y será por 25 por ciento de su salario; tratándose de trabajadores que perciban salario mínimo, el descuento máximo será de 20 por ciento.

Conforme a la regla decimaquinta el trabajador podrá, en cualquier tiempo, efectuar pagos anticipados a cuenta del principal.

Una cuestión por demás importante de tratar es la relativa al respaldo que el instituto otorga a los trabajadores en razón de lo dispuesto en la regla vigésimo quinta, que determina la existencia de un seguro de los créditos en caso de incapacidad total permanente o muerte, incapacidad parcial permanente del 50 por ciento o más, de invalidez definitiva en los términos previstos en la Ley del Seguro Social y de conformidad con el artículo 51 de la propia ley del instituto, seguro que libera al trabajador o a sus beneficiarios del adeudo, gravámenes o limitaciones de dominio derivados de los mismos.

Finalmente, las reglas confirman en favor del trabajador la procedencia del recurso de inconformidad, previsto en el artículo 51 de la ley en comento, en caso de actos del instituto que lesionen alguno de sus derechos o bien respecto de la no conformidad con su derecho a recibir créditos.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

*Artículo 48. El Consejo de Administración mediante disposiciones de carácter general que al efecto publique en el Diario Oficial de la Federación, determinará: los montos máximos de los créditos que otorgue el instituto, en función de, entre otros factores, los ingresos de los trabajadores acreditados, así como el precio máximo de venta de las habitaciones cuya adquisición o construcción pueda ser objeto de los créditos citados.*

**Comentario:** Este artículo fue reformado en el decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 24 de febrero de 1992.

Confirma la facultad establecida en la fracción IX del artículo 16 de la ley, a favor del Consejo de Administración del instituto relativa al establecimiento de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, disponiendo específicamente la facultad de dicho órgano colegiado para determinar los montos máximos de los mismos, así como el precio máximo de venta de las viviendas.

En el propio artículo se prevé que el Consejo de Administración deberá tomar en cuenta diversos factores para la fijación de los montos máximos de los créditos; pero, de manera expresa, señala que habrán de considerarse los ingresos de los trabajadores acreditados.

Conforme a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores actualmente en vigor, del 20 de octubre de 1992 (con reformas publicadas el 25 de octubre de 1993), existe una tabla de puntuación, anexa a dichas reglas, que señala los montos máximos de los créditos otorgados por el instituto, que atiende al salario integrado de los trabajadores. Los montos aludidos se actualizan con el índice de precios al consumidor, al momento del otorgamiento del crédito.