

Artículo 64.

Comentario: Este artículo encuentra sus correlativos en los artículos 36 y 39 de la propia ley, el primero de los cuales dispone que las aportaciones así como los intereses de las subcuentas de vivienda estarán exentos de toda clase de impuestos, mientras que el segundo establece que el saldo de las subcuentas de vivienda pagará interés en función del remanente de operación del instituto.

Esta determinación también resulta congruente con lo establecido por la fracción VI del artículo 77 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que exenta el pago de dicho impuesto a las prestaciones de previsión social, dentro de las cuales se encuentran las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda conforme al artículo 142 de la Ley Federal del Trabajo.

De igual forma, resulta lógico que los remanentes a que hace referencia este artículo no están sujetos a la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas, toda vez que el artículo 120 de la Ley Federal del Trabajo considera como "utilidad en cada empresa la renta gravable, de conformidad con las normas de la Ley del Impuesto Sobre la Renta".

MA. FLOR CATALÁN GONZÁLEZ

Artículo 64. El instituto no podrá intervenir en la administración, operación o mantenimiento de conjuntos habitacionales, ni sufragar los gastos correspondientes a estos conceptos. Sin embargo, actuará como receptor del descuento del 1% del salario conforme a lo dispuesto en los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo y 29, fracción III de esta ley, que se destinará a la administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales en los términos que fije el reglamento correspondiente. Para este efecto, el instituto pondrá a disposición de la persona física o moral que corresponda conforme a dicho reglamento las cantidades recaudadas.

Comentario: El texto original de este artículo ya establecía que el Infonavit no intervendrá en la administración, operación o mantenimiento de conjuntos habitacionales, ni sufragará los gastos correspondientes a estos conceptos.

El 7 de enero de 1982 se publicaron en el *Diario Oficial de la Federación* las reformas a la Ley Federal del Trabajo y a la Ley del Infonavit. Entre los artículos reformados se encuentran los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo y los artículos 29, fracción III, y 64 de la Ley Federal del Infonavit, relativos a la nueva facultad de esta institución en materia de recepción del descuento de uno por ciento del salario.

En la exposición de motivos de la Iniciativa del C. presidente de la República sobre reformas a la Ley Federal del Trabajo en materia habitacional, en 1982, se destaca la importancia de que los propios habitantes de los conjuntos habitacionales financiados por el Infonavit sean los encargados de su mantenimiento y de una administración eficiente. Por eso se propone el descuento de uno por ciento del salario a los trabajadores que recibieron un crédito del

Infonavit para adquirir sus viviendas, para destinarlo al mantenimiento de las unidades habitacionales.

El artículo 97 de la Ley Federal del Trabajo ordena que los salarios mínimos no podrán ser objeto de compensación, descuento o reducción, salvo en las excepciones señaladas por el propio artículo, y el artículo 110 de la misma ley prohíbe los descuentos en los salarios de los trabajadores, salvo en los casos y con los requisitos que ahí se determinan. Entre estos casos se encuentra el del descuento de uno por ciento del salario a que se refiere el artículo 143 de la Ley Federal del Trabajo, a aquellos trabajadores que hayan recibido un crédito para la adquisición de viviendas en conjuntos habitacionales financiados por el Infonavit. Ese monto se destinará a cubrir los gastos que se eroguen por concepto de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional correspondiente.

En la exposición de motivos de la Iniciativa del C. presidente de la República sobre reformas y adiciones a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada el 7 de enero de 1982, se señala que estas modificaciones son para adecuar esta ley a los preceptos modificados de la Ley Federal del Trabajo.

El artículo 29 de la Ley del Infonavit, en su fracción III, establece la obligación a cargo de los patrones, entre otras, de descontar uno por ciento del salario de los trabajadores para la administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional en que residan, así como la de enterar dicho importe en los términos de esta ley y sus reglamentos. Además, el artículo 34 dispone que los trabajadores pueden solicitar del Infonavit, a través del patrón a quien presten sus servicios, la información sobre el monto de las retenciones que se les hagan, como aquellas destinadas al mantenimiento y operación de los conjuntos habitacionales. Antes de la reforma al artículo 64 de la Ley del Infonavit que se comenta, María Teresa Márquez de Silva-Herzog elaboró un estudio muy interesante, donde describe la situación que guardaban los conjuntos habitacionales financiados por el Infonavit al poco tiempo de construidos y entregados a los trabajadores acreditados, y propone diversos métodos para financiar el mantenimiento de estos conjuntos, entre ellos el del descuento directo.

En relación con este artículo 64, en la exposición de motivos de 1982 antes señalada, se reiteran válidas las razones para que el instituto no intervenga en la administración y mantenimiento de los conjuntos, con la finalidad de no distraer recursos y esfuerzos que deben canalizarse para satisfacer las necesidades de vivienda.

La experiencia demostró que los interesados no se ponían de acuerdo en la forma y procedimientos para realizar el mantenimiento de las unidades habitacionales ni en cómo administrarlos y tampoco había elementos para exigir el pago de las cuotas. Por estos motivos se propuso la modificación al artículo 64, facultando al Infonavit para actuar como receptor del descuento de uno por

ciento, mismo que se pondrá a disposición de la persona física o moral que corresponda, de acuerdo con la reglamentación respectiva.

El reglamento a que se refiere el artículo 64 se denomina Reglamento sobre Administración, Operación y Mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales Financiados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y fue publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de abril de 1982.

Entre las disposiciones de este reglamento destacaremos las siguientes. Conforme a su artículo 1º, la administración de las cuotas de uno por ciento estará a cargo de los habitantes del conjunto habitacional. Los patrones descontarán estas cuotas de los salarios integrados de los trabajadores y las enterarán al instituto en los términos del Reglamento para Efectuar y Enterar Descuentos al Infonavit.

El Infonavit entregará bimestralmente las cuotas recaudadas a que se refiere el artículo anterior a las instituciones de crédito que señalen los trabajadores, o en su caso, el H. Consejo de Administración del Instituto (artículo 2º).

Las instituciones de crédito entregarán dichas cuotas a los administradores o representantes debidamente acreditados de las organizaciones de condóminos, dentro de los quince días siguientes a la recepción de las cuotas por parte del instituto. Si no se ha formado la organización de condóminos o el conjunto habitacional no está sujeto al régimen de propiedad en condominio, las cuotas se entregarán a los directores o representantes debidamente acreditados de las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, conforme a los requisitos que señala este artículo (artículo 3º).

La institución de crédito suspenderá la entrega de fondos a las personas señaladas en el artículo 3º de este reglamento, si no informa mensualmente a los condóminos o asociados sobre el estado de cuenta en el que se muestren los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de administración, operación y mantenimiento, entre otros casos (artículo 8º).

Posteriormente, el 1º de julio de 1982, se publicaron en el *Diario Oficial de la Federación* las Reglas para el Uso de Viviendas Financiadas por el Infonavit, aprobadas conforme al acuerdo 280 de la Asamblea General, celebrada los días 30 de abril y 1º de mayo de 1982. El artículo 11 de estas reglas establece lo que se entiende por administración, operación y mantenimiento, para los efectos de las mismas. Estas funciones están a cargo, generalmente, de los representantes de las asociaciones de vecinos o, en su caso, de las asambleas de condóminos.

La administración comprende las acciones relativas al manejo de los recursos provenientes de las cuotas; la elaboración de estados de cuenta; la gestión de cobro a los habitantes del conjunto, etcétera. La *operación* abarca las gestiones de estos representantes para el funcionamiento apropiado de los servicios comunes, tales como cisternas, bombas, instalaciones eléctricas,

hidráulicas, vigilancia, etcétera. El *mantenimiento* se refiere a las tareas para conservar limpias las áreas comunes y preservar adecuadamente las edificaciones y su calidad.

En una investigación realizada por Jaime Pulido Fabián, en 1987, en relación con la medida de descontar uno por ciento del ingreso para la conservación de las áreas comunes de conjuntos habitacionales, sólo un bajo porcentaje de la población manifestó que el mantenimiento era bueno. El autor consideró que la falta de participación de los derechohabientes y la desorganización de las juntas vecinales contribuyeron a este resultado.

El Infonavit para apoyar a los trabajadores acreditados, cuenta con el Departamento de Orientación y Promoción Social.

GABRIELA SÁNCHEZ LUNA

Artículo 65. *(Se deroga).*

Artículo 66. *Con el fin de que los recursos del instituto se inviertan de conformidad con lo que dispone la presente ley, el gobierno federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, tendrá las siguientes facultades:*

- I. *La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, vigilará que los programas financieros anuales del instituto no excedan a los presupuestos de ingresos corrientes y de los financiamientos que reciba el Instituto. Dichos financiamientos deberán ser aprobados previamente por esta Secretaría, y*
- II. *La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, aprobará los sistemas de organización de la contabilidad y de auditoría interna del instituto y tendrá acceso a dicha contabilidad, pudiendo verificar los asientos y operaciones contables correspondientes. La propia comisión vigilará que las operaciones del instituto se ajusten a las normas establecidas y a las sanas prácticas, informando al instituto y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de las irregularidades que pudiera encontrar, para que se corrijan.*

En virtud de lo anterior, no son aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las disposiciones de la Ley para el control por parte del gobierno federal, de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal.

Comentario: Este precepto se encuentra en estrecha vinculación con el contenido del artículo 5º de la propia ley del instituto.

El presente artículo contiene los dispositivos de control financiero de los recursos que integran el patrimonio del instituto, los cuales se concretan mediante la intervención de dos órganos del sector financiero del gobierno federal, a saber: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la que en el