



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
"ACATLAN"



Contrato de Financiamiento
" Promoción de Vivienda "
ante el INFONAVIT

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
Irma Araceli Ley Hernández



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

CONTRATO DE FINANCIAMIENTO "PROMOCION DE VIVIENDA"
ANTE EL INFONAVIT

	PAGS.
INTRODUCCION	1-4
CAPITULO I.- NATURALEZA JURIDICA DEL INFONAVIT	
I.1 Infonavit como organismo descentralizado por servicio	5-11
I.2 Cuanto su objeto	12
I.3 Organismo Fiscal Autónomo	13
I.4 Control	13-17
I.5 Control Jurisdiccional del Infonavit	17-22
CAPITULO II.- ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO	
II.1 Asamblea General	23-26
II.2 Consejo de Administración	27-29
II.3 Comisión de Vigilancia	30-31
II.4 Director General	31-33
II.5 Directores Sectoriales	34
II.6 Comisión de Inconformidad y de Valuación	35
II.7 Comisiones Consultivas regionales	36-38
CAPITULO III.- ORIGENES	
III.1 Origenes del Contrato de Financiamiento "Promoción de Vivienda"	39-56

	PAGS.
III.2 Definición	57
III.3 Clausulado	58
CAPITULO IV.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE FINANCIAMIENTO "PROMOCION DE VIVIENDA"	
IV.1 Bilateral	59-60
IV.2. Uneroso	60-61
IV.3 Conmutativo	61
IV.4 Inominado	62
IV.5 Formal	62-64
IV.6 Consensual en oposición a real	64
IV.7 De adhesión	64-65
IV.8 Personal	65
IV.9 Elementos de Existencia	66-67
IV.10 Elementos de Validez	67-69
CAPITULO V.- FIGURAS JURIDICAS QUE SE CONTIENEN EN EN CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - "PROMOCION DE VIVIENDA"	
V.1 Contrato de Mandato	70-72
V.1.a Las Partes	72-73
V.1.b Las Obligaciones	73-74
V.2 Contrato de Prestación de Servicios Profesionales	75
V.2.a Partes	76
V.2.b Derechos y Obligaciones	76-78
V.3 Contrato de Obra a Precio Alzado	78
V.3.a Partes	79
V.3.b Las Obligaciones	79-80
V.4 Contrato de Mutuo	80-82
V.4.a Las Partes	82
V.4.b Las Obligaciones	82-83

PAGS.

V.5	Fidelcomiso	83-84
V.5.a	Las Partes	84-85
V.5.b	Las Obligaciones	85
CONCLUSION		86-88
BIBLIOGRAFIA		1-2
LEGISLACION		

sólo afectan las condiciones de vida en los estratos más - pobres, sino también a las clases medias, todos ellos considerados como trabajadores.

Como resultado de un esfuerzo solidario y con el objeto de solucionar el problema del cumplimiento de la obligación patronal (de proporcionar habitación a los trabajadores, consignada en el Artículo 123 Fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), surge el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, mejor conocido como "Infonavit", que encuentra su fundamento en el mismo Artículo 123 Fracción XII párrafo segundo.

Asimismo, el Artículo 130 de la Ley Federal del Trabajo prescribe que:

"Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán administrados por un organismo integrado - en forma tripartita, por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones".

En vista de tales preceptos, el 27 de marzo de 1972, - el entonces Secretario de Gobernación, Lic. Mario Moya Palencia, por Instrucciones del Ejecutivo Federal, envió al Congreso de la Unión la iniciativa de la Ley del Instituto, destinado a manejar el fondo previsto en las normas correspondientes. Aprobada la iniciativa el 20 de abril -

de 1972, por la Cámara de Senadores, se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores el 10. de mayo del mismo año. Quedando así reglamentada en forma concreta, la obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores.

Decidí elegir el tema del Contrato de Promoción de Vivienda, porque su existencia es para mí una de las piezas más importantes dentro del sistema del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Ya que en el financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales, es el rubro en el que se destina la mayoría de los recursos, esto se debe principalmente a que como el Infunavit no persigue fines de lucro, las viviendas por él financiadas, se asignan y transmiten a los trabajadores al costo; por lo que su precio es mucho menor al que prevalece en el mercado. Esto es importante, porque los créditos que otorga el Instituto, están en relación al salario que percibe el trabajador, así, al asignarle una vivienda, éste no cubre diferencia alguna entre el monto del crédito otorgado y el valor de la vivienda, a menos que el derecho habiente cuente con cierta cantidad para pagar diferencia de una vivienda más grande, y que por ende, tiene un precio mayor; dentro de este monto de crédito obtiene un beneficio más, que es el no causar impuestos y derechos que se originen por la transmisión de la propiedad, en favor de los trabajadores.

Por lo que desde este momento me puedo cuestionar si, el contrato de promoción de vivienda beneficia a la clase-trabajadora o no, mismo que, a lo largo del desarrollo del presente trabajo, se encontrará la respuesta.

Asimismo, este estudio debe ser considerado también - como introductorio al conocimiento del Infonavit, ya que - el realizar un estudio exhaustivo sobre el mismo, implica- ir más allá de su basamento jurídico.

C A P I T U L O I

NATURALEZA JURIDICA DEL INFONAVIT

La naturaleza Jurídica del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ha sido muy discutida, ya que desde su creación se constituyó como un organismo tripartito, en el que participan empresarios y trabajadores, coordinados por la autoridad, el cual se regula por normas del derecho social y que su acción responde a los objetivos de la política de desarrollo económico y social que se ha trazado nuestro país (1). Justificando su creación, con la tendencia de beneficiar a las clases trabajadoras con una vivienda digna y cómoda que es la aspiración de todo ser humano.

Por lo que considero necesario analizar la naturaleza Jurídica del Infonavit, encuadrándola dentro de la Administración Pública.

(1) Ciclo de Conferencias "Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio".- INFONAVIT.- México, 1978.

I.1 INFONAVIT COMO ORGANISMO DESCENTRALIZADO POR SERVICIO

Algunos tratadistas definen a la descentralización por servicios, de la siguiente manera:

"Gabino Fraga.- La descentralización por servicio dice: "La descentralización por región sólo es útil para administrar intereses locales, pero el estado tiene también encomendada la satisfacción de necesidades de orden general, que requiere de procedimientos técnicos sólo al alcance de funcionarios que tengan una preparación especial.

Los servicios que con ese objeto se organizan, conviene desprenderlos de la administración central, tanto para ponerlos en manos de individuos con preparación técnica que garantice su eficaz funcionamiento, como para evitar un crecimiento anormal del poder del estado del que siempre se sienten celosos los particulares. La forma de conseguir ese propósito es dar independencia al servicio y constituirle un patrimonio que sirva de base a su autonomía.

Peró al mismo tiempo, como se trata de la realización de atribuciones del estado, éste no puede prescindir del ejercicio de ciertas facultades, respecto a la organización que se establezca.

Garantizando de esta manera la unidad del poder público, no con las facultades que lleva consigo la relación jerárquica propia de la centralización administrativa, pero sí, al menos, las que sean necesarias para garantizar la - unidad del Poder público". (2)

"Serra Rojas.- Define la descentralización por servicio, como: "Una forma de organización administrativa, mediante la cual el Poder Legislativo crea el régimen jurídico en una persona de derecho público con una competencia - limitada y especializada para atender determinadas actividades de interés general, por medio de procedimientos técnicos; añade que esta aclaración no destruye la unidad del estado y los vínculos necesarios de control de poder central y le permite al organismo descentralizado, un manejo - autónomo responsable y técnico". (3)

Nosotros nos apegamos a la definición de Carlos Quintero, quien afirma que: "La descentralización por servicio, es un sistema que permite al estado realizar servicios públicos de carácter técnico, por medio de los organismos apolíticos que funcionan fuera de sistema de jerar-

(2) Fraga Gabino.- "Derecho Administrativo".- Editorial - Porrúa, S.A.- 9a. Edición.- México, 1962.

(3) Serra Rojas Andrés.- D. Administrativo Tomo I.- Editorial Porrúa.- Novena Edición 1979.- Pág. 607.

quización propia del régimen centralizado, dotado de personalidad y patrimonio que, gozan por tanto de autonomía - - frente a la Administración Pública, la cual sólo ejerce sobre ellos una determinada tutela para conservar la unidad del poder". (4)

Ya que puede adoptar la forma Jurídica Pública o su - perponer a ésta, una forma de derecho privado. Es una modalidad de la Descentralización Administrativa por servicio y por ende, un tipo de entidad paraestatal. Si produce o distribuye satisfactores en el mercado, se trata de una empresa pública.

Por lo que podemos decir que el Infonavit queda encuadrado como un Organismo Descentralizado por Servicio. Pues es una persona moral; en tanto tiene capacidad jurídica para contraer derechos y obligaciones según su propia ley y por que se encuadra en el supuesto de la Fracción II del Artículo 25 del Código Civil vigente del D.F., que a la letra dice:

"Son personas morales: Fracción II.- Las demás

(4) Quintero Alvarez Carlos.- La Descentralización por - serv. y Función y Control, organismos que realizan en México.- Tesis México, 1935.- Págs. 71-72.

corporaciones de carácter público reconocidas -
por la Ley". (5)

Reforzando este precepto con el Artículo 20. de la -
Ley del Infonavit, que señala:

"Se crea un organismo de servicios social con -
personalidad jurídica y patrimonio propio que se
denominará "Instituto del Fondo Nacional de la -
Vivienda para los Trabajadores", con domicilio -
en la ciudad de México". (6)

Al establecer el párrafo anterior que el Infonavit es
un organismo que tiene patrimonio propio, cumple con los -
requisitos del Artículo 45 de la Ley Orgánica de la Admi -
nistración Pública Federal "en cuanto a los organismos des
centralizados, son todas aquellas instituciones creadas -
por disposición del Congreso de la Unión o en su caso por
el Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimo -
nio propio, cualquiera que sea la forma o estructura legal

(5) Código Civil del D.F.- Editorial Porrúa, S.A.- 1984.-
Pág. 45.

(6) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infona -
vit 5a. Edición.- México, 1982.- Esta edición estuvo -
a cargo del Depto. de Difusión del Infonavit, en los -
Talleres de Reproducciones Gema, S.A.- Pág. 55

que adopten". (7)

De acuerdo al Artículo 5o. de su propia Ley y que a la letra dice:

"El patrimonio del Instituto se integra:

1. Con el Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben hacer los patrones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 123, apartado A, Fracciones XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Título-Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo y con los rendimientos que provengan de la inversión de estos recursos.
2. Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal.
3. Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y
4. Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren los -

(7) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1982.- Pág. 47.

números 2 y 3". (8)

Es necesario hacer notar que de acuerdo a la Fracción II, el Gobierno Federal no ha otorgado subsidios al Instituto y por lo que hace a los servicios, podríamos decir - que tampoco ha habido prestación de éstos por parte del Gobierno para el Instituto.

Pues el numerario en cuanto a las aportaciones, podemos decir que el "Gobierno Federal sólo ha hecho una aportación por la cantidad de \$ 1,500'000,000.00". Ya que al crearse el Infonavit por Ley, el 24 de abril de 1972, y - siendo exigibles las aportaciones patronales a partir del 1.º de mayo del mismo año, según el Artículo 2.º Transitorio de la Ley, no contaba con los fondos para iniciar sus operaciones, por lo tanto se requería de una aportación - inicial del Gobierno Federal, dicha aportación fue completa da el 1.º de mayo de 1981. (9)

(8) Disposiciones Legales.- Ley del Infonavit.- México, - 1982.- Pág. 56.

(9) Disposiciones Legales.- Ley del Infonavit.- México, - 1982.- Pág. 76.

I.2 CUANTO SU OBJETO

De acuerdo al Artículo 30. de la Ley del Infonavit, - éste presta un servicio administrativo de seguridad social, ya que su ley prescribe:

"El Instituto tiene por objeto:

- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de - la Vivienda.
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito - barato y suficiente para:
 - a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas;
 - b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y
 - c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.
- III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en - propiedad por los trabajadores; y
- IV. Lo demás a que se refiere la Fracción XII del - apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal - del Trabajo, así como lo que esta Ley establece."

(10)

I.3 ORGANISMO FISCAL AUTONOMO

El Infonavit actúa como Autoridad Administrativa Fiscal, con facultades para determinar el importe de las aportaciones patronales y de las bases para su liquidación y cobro, de acuerdo a esta facultad el Instituto realiza actos administrativos de Imperio, según se desprende del Artículo 39 de su Ley que establece:

"Las aportaciones y las entregas de los descuentos, a que se refiere el Artículo 29 de la presente Ley se hará por conducto de las oficinas receptoras de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o de las autorizadas por ésta". (11)

I.4 CONTROL

Dadas las características que reviste este organismo descentralizado, y puesto que para el mejor desempeño de -

(11) Ibidem.- Pág. 66.

sus funciones necesita de una gran autonomía, vemos que no se ha sujetado a un control jerárquico sectorizado dependiente de alguna cabeza de sector como lo establece el acuerdo de sectorización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de enero de 1977, y que en términos generales establece el Artículo 10.: (12)

"Las entidades de la Administración Pública Para estatal a que se refiere este acuerdo, se agruparán por sectores a efecto de que sus relaciones con el Ejecutivo Federal, en cumplimiento de las Disposiciones Legales, se realicen a través de las Secretarías de Estado o Departamentos Administrativos...".

Si se sometiera al control sectorial perdería eficiencia, ya que se sujetaría a un control más estricto que chocaría con el principio de autonomía orgánica, característico de los organismos descentralizados.

Asimismo, el Artículo 66 de la multicitada Ley, del Infonavit, en su último párrafo dispone:

"En virtud de lo anterior, no son aplicables al-

(12) Diario Oficial del 17 de enero de 1977.

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 de participación estatal”.

En este sentido cabe señalar que este ordenamiento - fue derogado por el Artículo 10. Transitorio de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de - 1976 donde se señala:

“... y se derogan las demás Disposiciones Legales que se opongan a lo establecido en la presente Ley”. (13)

Però sigue observándose en todo lo que no contraría a dicha Ley.

El control a que está sujeto este Instituto, lo podríamos encontrar dentro del mismo Artículo 66 de la referida Ley, ya que establece que el control del manejo de los recursos institucionales corresponde a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Comisión Na -

(13) Diario Oficial del 29 de diciembre de 1976.

cional Bancaria y de Seguros, organismo descentralizado de esa Dependencia. Esto es, la citada Secretaría, al vigilar que los programas financieros anuales del Instituto no excedan de los presupuestos de ingresos corrientes y de los financiamientos que reciba el Instituto, los cuales deberán ser aprobados previamente por la misma, está efectuando un control.

Asimismo, la Comisión Nacional Bancaria, aprobó 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.

Este tipo de control tiene su razón de ser en la anteriormente citada exposición de motivos, toda vez que el Ejecutivo Federal expuso que este organismo tendrá un carácter financiero, por lo que se hacía aconsejable, la excepción de aplicabilidad de la Ley para el control por parte del Gobierno Federal, de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal, y la sujeción a un control financiero, esto es, por parte de la Secretaría de Hacienda a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Asimismo, queda abierta la posibilidad de la comparecencia del Director General del Instituto, ante el H. Con-

greso de la Unión cuando éste lo estime pertinente y necesario, sin que ello quiera decir que tenga que rendir periódicamente al Poder Legislativo o al Ejecutivo, sino que por considerarse el problema habitacional de interés social que afecta a la Nación, interesa a los legisladores y al propio Ejecutivo qué avances se han obtenido y qué perspectivas se tienen para el futuro.

I.5 CONTROL JURISDICCIONAL DEL INFONAVIT

Dentro de este capítulo debemos señalar la competencia para conocer de los conflictos que se susciten entre los beneficiarios y los patrones contra el Infonavit.

El Artículo 52 de la Ley del Infonavit nos sirve como base genérica para el desarrollo del presente apartado.

Al respecto este Artículo al referirse a la inconformidad de las empresas, de los trabajadores o sus beneficiarios sobre la inscripción en el Instituto, derecho a créditos, cuantía de aportaciones y de descuentos, así como sobre de cualquier acto del Instituto que lesiones derechos-

de los trabajadores inscritos, de sus beneficiarios, de los patrones, (problemas de valuación), se podrá promover ante el propio Instituto un recurso de Inconformidad.

Este recurso lo podemos clasificar como un recurso jerárquico impropio, ya que éste se sustanciará ante la Comisión de Inconformidades y de Valuación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de acuerdo a los Artículos 7 a 15 de su Reglamento publicado en el Diario Oficial el 5 de Julio de 1973. (14)

Debemos señalar que dadas las características del Instituto como un organismo descentralizado por servicio, de servicio social y puesto que los principales beneficiarios son los trabajadores, es competente para conocer de los conflictos que se susciten entre el Instituto y los trabajadores y la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje.

Tal competencia está señalada en el Artículo 53 de la citada Ley.

Asimismo, en el Artículo ya mencionado, en el párrafo segundo se faculta a los tribunales ordinarios para conocer de los conflictos que se deriven de adeudos de los tra

(14) Diario Oficial del 5 de Julio de 1973.

bajadores al Instituto por créditos que éste le haya concedido.

Aquí se establece una doble competencia, ésta en función de la naturaleza del conflicto, ya que en el primer caso se tutelan los derechos del trabajador, en tanto que en el segundo únicamente se trata de créditos exigibles al trabajador a través de juicios mercantiles.

Asimismo, debemos hacer notar que la redacción de este Artículo en sus párrafos 1º. y 2º. crea cierta confusión al establecer que para acudir a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje o a los tribunales comunes, se debe de agotar el recurso de inconformidad "en su caso", lo cual crea incertidumbre al no saber "en que caso" hay que agotarlo.

Para disipar esta confusión, el último párrafo establece que será optativo el agotar dicho recurso.

Lo que nos parece necesario, es hacer una nueva redacción de este Artículo donde se establece en un primer párrafo la optatividad del mencionado recurso y señalándose posteriormente a la procedibilidad de las otras dos instancias, quedando como sigue el Artículo 53:

"Será optativo para los trabajadores, sus causa-

habientes o beneficiarios, agotar el recurso de inconformidad o acudir directamente a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje o a los tribunales comunes". (15)

Será competente la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje para conocer de las controversias entre los trabajadores o sus beneficiarios, y el Instituto, sobre derechos de los primeros.

Las controversias derivadas de adeudos de los trabajadores al Instituto por créditos que éste le haya concedido, se tramitará ante los tribunales competentes.

Por lo que respecta a los patrones, en caso de inconformidad, ya sea del Instituto o de éstos, existe el mismo recurso de inconformidad como optativo al acudimiento ante el Tribunal Fiscal de la Federación. Esto es muy interesante, ya que dentro de la competencia del Tribunal Fiscal de la Federación, dada por el Artículo 23 de su Ley Orgánica se establece:

"Las Salas Regionales conocerán de los juicios -

(15) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Pág. 72.

que se inicien contra las resoluciones definitivas que se indican a continuación:

1. Las dictadas por autoridades fiscales federales y organismos fiscales autónomos, en que se determine la existencia de una obligación fiscal, se fije en cantidad líquida o cedan las bases para su liquidación". (16)

Como se afirmó antes, el Infonavit es un organismo fiscal autónomo por lo cual se establece la competencia del Tribunal Fiscal de la Federación. Cabe señalar que las controversias más comunes entre el Instituto y un patrón se dan por la determinación de un crédito y de ahí que sea el Tribunal Fiscal de la Federación quien resuelva, lo que resulta de gran importancia, ya que se abre la procedibilidad del Juicio de amparo, pero no en contra del Instituto, sino resultando en este caso tercero perjudicado el Instituto, si se ampara al patrón,; si se ampara el Infonavit, lo cual es posible ya que tiene capacidad jurídica para ello (como quedó establecido en líneas anteriores) el tercero perjudicado es el patrón.

Debemos señalar que en el caso del trabajador, cuando

(16) Ley Orgánica del Tribunal Fiscal de la Federación- Cap. IV de las Salas Regionales.- Código Fiscal de la Federación.- Edit. Porrúa, S.A.- México, 1978.

el laudo que emita la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje, sea desfavorable para sus intereses, también pueda acudir al Juicio de garantías.

Queda claro, que si bien el Instituto goza de ciertas prerrogativas por la Ley, el trabajador y el patrón no se encuentran desprotegidos, ya que cuentan con el Juicio de amparo para que su esfera de derechos personales no se vea afectada.

CAPITULO II

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO

En este capítulo trataremos de analizar la estructura, organización y funcionamiento del Infonavit en base a su Ley constitutiva, que de acuerdo a su Artículo 6 establece:

"Los órganos del Instituto serán: la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Director General, dos Directores Sectoriales, la Comisión de Inconformidades y de Valuación, y las Comisiones Consultivas Regionales." (17)

(17) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Pág. 56.

II.1 ASAMBLEA GENERAL

Ella es la Autoridad Suprema del Instituto el cuál está integrado en forma tripartita con 45 miembros designados: 15 por el Ejecutivo Federal, 15 por las Organizaciones Nacionales de Trabajadores, y 15 por las Organizaciones Nacionales Patronales; y por cada miembro propietario se designará un suplente, durando en su cargo 6 años y podrán ser removidos libremente por quien los designe. (18)

El Poder Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, fijará las bases para determinar las organizaciones nacionales de los trabajadores y patrones que intervendrán en la designación de los miembros de la Asamblea General. (19)

Las atribuciones y funciones de la Asamblea son las siguientes:

- I. Examinar y en su caso aprobar, dentro de los últimos tres meses del año, el presupuesto de ingresos y egresos y los planes de labores y de financia-

(18) Ibidem.- Art. 7.- Pág. 56.

(19) Diario Oficial, 10 de abril de 1978.

miento del Instituto para el siguiente año.

- II. Examinar y en su caso aprobar, dentro de los cuatro primeros meses del año, los estados financieros que resulten de la operación en el último ejercicio, los dictámenes de la Comisión de Vigilancia y el informe de actividades de la Institución.
- III. Decidir, señalando su jurisdicción, sobre el establecimiento y modificación o supresión de las Comisiones Consultivas Regionales del Instituto.
- IV. Expedir los reglamentos del Instituto.
- V. Establecer las reglas para el otorgamiento de créditos y para la operación de los depósitos a que se refiere esta Ley.
- VI. Examinar y aprobar anualmente el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, los que no deberán exceder del uno punto cinco por ciento de los recursos totales que maneje.
- VII. Determinar, a propuesta del Consejo de Administración las reservas que deban constituirse para asegurar la operación del Fondo Nacional de la Vivienda y el cumplimiento de los demás fines y obligaciones del Instituto. Estas reservas deberán invertirse en valores de instituciones gubernamentales; y
- VIII. Las demás, necesarias para el cumplimiento de los fines del Instituto, que no se encuentren encomendadas a otro órgano del mismo. (20)

(20) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Pág. 57.

La Asamblea al estar integrada por una forma tripartita, busca mantener un equilibrio entre Gobierno, empresa -
rio y trabajador.

Asimismo, la citada Asamblea será la responsable de -
determinar la política, y los programas de desarrollo que -
habrán de orientar la marcha de la Institución.

Por ser un órgano tripartito que busca mantener el -
equilibrio entre los tres sectores.

Las resoluciones que tome, por ser éstas de carácter -
general en las que importa la firmeza y estabilidad de los
criterios, las votaciones, etc., serán tomadas o adoptadas
unitariamente por sector, no a título individual, conside -
rando además que de las mismas surgirá la integración de -
otros órganos de Gobierno, por ello, es sin duda necesaria
la unificación de opiniones y de posiciones en el seno de -
cada representación.

II.2 CONSEJO DE ADMINISTRACION

Está integrado por 15 miembros designados por la Asamblea General en la forma siguiente: cinco a proposición de los representantes del Gobierno Federal; cinco a proposición de los representantes de los trabajadores; y cinco a proposición de los representantes patronales, ante la misma asamblea. (21)

Esta figura es tripartita, en virtud de que también está integrada por miembros del Sector Empresarial, del Gobierno Federal, y trabajadores.

Este Consejo se rige por el reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación del 14 de diciembre de 1972, donde se estableció lo relativo a las sesiones, de las discusiones, del quórum, de las votaciones, de la presidencia, de la Secretaría y, de las comisiones. (22)

Las funciones y atribuciones de dicho Consejo son las siguientes:

I. Decidir, a propuesta del Director General, sobre las

(21) Ibidem.- Art. 12.- Pág. 58.

(22) Diario Oficial, del 14 de diciembre de 1972.

inversiones de los fondos y los financiamientos del Instituto conforme a lo dispuesto por el Artículo - 66, Fracción II.

- II. Resolver sobre las operaciones del Instituto, excepto aquellas que por su importancia, a juicio de alguno de los sectores o del Director General, ameriten acuerdo expreso de la Asamblea General, la que deberá celebrarse dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se haga la petición correspondiente.
- III. Proponer a la Asamblea General el establecimiento, modificación, supresión y jurisdicción de las Comisiones Consultivas Regionales del Instituto.
- IV. Examinar, y en su caso aprobar, la presentación a la Asamblea General, de los presupuestos de ingresos y egresos, los planes de labores y de financiamientos, así como los estados financieros y el informe de actividades formulados por la Dirección General.
- V. Presentar a la Asamblea General para su examen y aprobación, los reglamentos del Instituto.
- VI. Estudiar, y en su caso aprobar, los nombramientos del personal directivo y de los delegados regionales que proponga el Director General.
- VII. Presentar a la Asamblea General para su aprobación, el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, los que no deberán exceder del uno punto cinco por ciento de los recur

tos totales que administre el Instituto.

- VIII. Estudiar, y en su caso aprobar, los tabuladores y prestaciones correspondientes al personal del Instituto, propuestos por el Director General y conforme al presupuesto de gastos de administración autorizado por la Asamblea General.
- IX. Proponer a la Asamblea General las reglas para el otorgamiento de créditos, así como para la operación de los depósitos a que se refiere esta Ley.
- X. Designar en el propio Consejo, a los miembros de la Comisión de Inconformidades y de Valuación, a propuesta de los representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, respectivamente; y
- XI. Las demás que le señale la Asamblea General. (23)

Al Consejo de Administración le corresponderá principalmente decidir sobre las inversiones y operaciones del Instituto y reglamentar sus actividades, las decisiones serán a título individual, considerando las cuestiones de carácter técnico que habrá de resolver.

(23) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Art. 16.- Págs. 58-59.

II.3 COMISION DE VIGILANCIA

Está integrado con nueve miembros designados por la Asamblea General, cada una de las representaciones propondrá el nombramiento de tres miembros. (24)

Por lo que tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

- I. Vigilar que la Administración de los recursos y los gastos, así como las operaciones, se hagan de acuerdo con las disposiciones de esta Ley de sus reglamentos.
- II. Practicar la auditoria de los estados financieros y comprobar, cuando lo estime conveniente, los avalúos de los bienes, materia de operación del Instituto.
- III. Proponer a la Asamblea y al Consejo de Administración en su caso, las medidas que juzgue convenientes para mejorar el funcionamiento al Instituto; y
- IV. En los casos que a su juicio lo ameriten, citar a la Asamblea General. (25)

La Comisión de Vigilancia también tiene un reglamento,

(24) Ibidem.- Art. 17.- Pág. 59.

(25) Ibidem.- Art. 18.- Pág. 60.

que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de febrero de 1973; en dicho ordenamiento se regula la integración de la Comisión, las funciones y atribuciones de la Comisión, las sesiones, las votaciones, la presidencia y la secretaría. (26)

Las atribuciones de vigilancia y auditoría, de la citada Comisión, se complementarán con otras de carácter correctivo que le permitirán proponer medidas tendientes al mejor funcionamiento del Instituto.

II.4 DIRECTOR GENERAL

Es nombrado por la Asamblea General, a proposición del Presidente de la República, para ocupar dicho cargo, se requiere ser mexicano por nacimiento, de reconocida honrabilidad, experiencia técnica y administrativa.

Las funciones y atribuciones del Director General son

(26) Diario Oficial, del 16 de febrero de 1973.

las siguientes:

- I. Representar legalmente al Instituto con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del Artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal. Estas facultades las ejercerá en la forma en que acuerde el Consejo de Administración.
El Director General podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales; pero cuando sean en favor de personas ajenas al Instituto, deberá recabar previamente el acuerdo del Consejo de Administración.
- II. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.
- III. Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración.
- IV. Presentar anualmente al Consejo de Administración, dentro de los dos primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior.
- V. Presentar al Consejo de Administración, a más tardar el último día de octubre de cada año, los presupuestos de ingresos y egresos, el proyecto de gastos y los planes de labores y financiamiento para el año siguiente.
- VI. Presentar a la consideración del Consejo de Adminis

tración, un informe mensual sobre las actividades del Instituto.

- VII. Presentar al Consejo de Administración, para su consideración y en su caso aprobación, los proyectos concretos de financiamiento. (27)
- VIII. Nombrar y remover al personal del Instituto, señalándole sus funciones y remuneraciones; y
- IX. Las demás que le señalen esta Ley y sus disposiciones reglamentarias. (28)

El Director encabezará los órganos ejecutivos, es evidente que la operación cotidiana de una Institución como ésta, deberá descansar en la responsabilidad de personal técnico y con líneas de mando claramente definidas, que eviten todo género de distorsiones administrativas.

El marco de actividades del Director General estará regulado por las disposiciones de los órganos de Gobierno a las que deberá rendir cuentas.

(27) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Art. 22.- Pág. 61

(28) Ibidem.- Art. 23.- Págs. 61-62.

II.5 DIRECTORES SECTORIALES

Son nombrados por la Asamblea General, a propuesta de los representantes de los trabajadores y de los patrones, - uno para cada Sector.

Los Directores Sectoriales asistirán a las sesiones - del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto. (29)

En virtud de que la autoridad ejecutiva del Instituto es unitaria, se propuso el establecimiento de dos directores sectoriales a los cuales el Director General podrá consultar cuando lo estime pertinente y recibir sugerencias de un miembro calificado de cada Sector, interesado en la marcha del Instituto.

(29) Ibidem.- Art. 24.- Pág. 62.

II.6 COMISION DE INCONFORMIDAD Y DE VALUACION

Se integra en forma tripartita con un miembro por cada representación, designados por el Consejo de Administración a proposición de los representantes de cada uno de los Sectores. (30)

Asimismo, esta Comisión se sujeta a su reglamento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de Julio de 1973, donde se comprende: Disposiciones Generales, suspensión del procedimiento de ejecución, el recurso de inconformidad, de las controversias sobre valuación, y de las resoluciones. (31)

La Comisión de Inconformidades y Valuación viene a completar el conjunto de mecanismos representativos, fungirá como órgano administrativo de carácter eminentemente técnico por la importancia que habrá de tener la evaluación de las prestaciones en materia de habitación, que las empresas proporcionen a los trabajadores, los dictámenes que al respecto elabore la comisión serán resueltos en definitiva por el H. Consejo de Administración.

(30) Ibidem.- Art. 25.- Pág. 62.

(31) Diario Oficial, del 5 de Junio de 1973.

II.7 COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES

Se integran en forma tripartita y actúan en las áreas territoriales que señale la Asamblea General y su funcionamiento se determinará conforme al Reglamento que para tales efectos apruebe la propia Asamblea.

Sus funciones y atribuciones son las siguientes:

- I. Sugerir al Consejo de Administración, a través del Director General, la localización más adecuada de las áreas y las características de las habitaciones de la región, susceptibles de ser financiadas.
- II. Opinar sobre los proyectos de habitación a financiar en sus respectivas regiones.
- III. Las de carácter administrativo que establezca el reglamento de las delegaciones; y
- IV. Las demás de carácter consultivo que les encomiende el Director General. (32)

Es de hacerse notar que estas comisiones se sujetan al Reglamento de las Comisiones Consultivas Regionales y de las Delegaciones Regionales del Infonavit, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1973.

(32) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Art. 27.- Pág. 63.

en él se regulan: el establecimiento de las Comisiones Consultivas Regionales, integración y funcionamiento de las Comisiones Consultivas Regionales y las Delegaciones Regionales del Instituto. (33)

Las mencionadas Comisiones Consultivas Regionales asesoran y proponen al H. Consejo de Administración, los proyectos de vivienda en sus respectivas competencias territoriales.

Del análisis anterior podremos decir que existe un límite en el ejercicio del cargo en cada uno de los órganos y la posibilidad de Remoción del mismo por quienes lo hayan electo.

Esto para que la persona trabaje de acuerdo a la ideología de su sector y en consecuencia exista una confrontación uniforme de los diversos sectores de la que resulte una decisión equitativa y razonable para todos.

Pero debemos señalar que en aquellos órganos colegiados donde se determine la existencia de un presidente, éste ejercerá la función en forma rotativa.

(33) Diario Oficial, del 6 de febrero de 1973.

En cuanto al funcionamiento, está claro que siendo el Instituto un organismo de servicio social, actuará de acuerdo al interés de las mayorías, por lo cual la asignación de los créditos y financiamiento del Instituto, se hará conforme a criterios que tomen debidamente en cuenta la equidad y su adecuada distribución entre las distintas regiones y localidades del país. (34)

(34) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Art. 45.- Pág. 70

C A P I T U L O I I I

ORIGENES

III.1 ORIGENES DEL CONTRATO DE PROMOCION DE VIVIENDA

La creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, responde en gran medida al propósito del gobierno mexicano de implantar mecanismos que permitan el acceso de las clases trabajadoras asalariadas a la expectativa de obtener una vivienda cómoda e higiénica que es la aspiración permanente de todo ser humano, y este propósito se encuentra plasmado en los Artículos 123 Fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el 137 de la Ley Federal del Trabajo que disponen:

"... Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajadores, estará obligada, según lo determinen las Leyes Reglamentarias, a proporcionar a los tra -

bajadores, habitaciones cómodas e higiénicas.

Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones de las empresas que hagan a un Fondo Nacional de la Vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores, y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos créditos baratos y suficientes, para que adquieran en propiedad tales habitaciones, ...".

(35)

Y el Artículo 137 de la Ley Federal del Trabajo, crea el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al decir:

"Por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores, obtener crédito barato y suficiente, para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, para la construcción, reparación, o mejoras de sus casas habitación, y para el pago de pasivos, adquiridos por estos conceptos". (36)

(35) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Edit. Porrúa, S.A.- México, 1978.- Pág. 97.

(36) Ley Federal del Trabajo de 1970 Reforma Procesal de 1980.- Edit. Porrúa, S.A.- México, 1984.

De donde el Artículo 3o. de la propia Ley del Infonavit establece estas cinco líneas a saber:

- LINEA I Adquisición en propiedad de viviendas cuya -- construcción ha sido financiada a cargo del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- LINEA II Adquisición en propiedad de vivienda a terceros.
- LINEA III Financiamiento para la construcción de vivienda en terreno propiedad del trabajador.
- LINEA IV Ampliación, reparación o mejoramiento de vivienda propiedad del trabajador; y
- LINEA V Pago de pasivos, contraídos para cualquiera de los conceptos anteriores. (37)

Ahora bien, nuestro estudio versará exclusivamente, - en lo que respecta a la Línea I, o sea: Adquisición en - propiedad de vivienda, cuyo terreno y construcción han sido financiados a cargo del Fondo Nacional de la Vivienda - para los Trabajadores.

El financiamiento para la construcción de unidades habitacionales está en función de dos factores principales:

(37) Disposiciones Legales del Infonavit.- Ley del Infonavit.- México, 1982.- Pág. 55.

- a) Del monto de los recursos que se destinarán al financiamiento de las promociones de vivienda el cual será fijado por la Asamblea General al aprobar los programas de labores y financiamiento del año correspondiente.
- b) De la presentación de las promociones de vivienda que hagan los trabajadores derechohabientes sindicalizados o no sindicalizados, en las distintas regiones y localidades del país.

Dada la constante presentación de promociones de vivienda, tanto de las organizaciones sindicales como de los trabajadores no sindicalizados, el Instituto necesitó contar con elementos de juicio que le permitieran fijar y -- aplicar debidamente los recursos destinados a sus programas de labores y financiamientos anuales, para lo cual fue necesario crear una unidad administrativa que se ocupara de recibir, analizar, estudiar y dictaminar las promociones de vivienda presentadas, con lo que en 1974, por disposición del Director General, y con fundamento en el Artículo 3o. Fracción III y Artículo 42 Fracción II de la Ley Orgánica del Infonavit, (38) se crea la Secretaría Técnica del Comité de Promociones Externas, actualmente denominada "Secretaría del Comité de Promociones de Vivienda".

Como consecuencia de la creación de la Secretaría Téc

nica, también se necesitó elaborar un instrumento jurídico que regulara la presentación, tramitación e integración de las promociones de vivienda, de esta manera el 10. de mayo de 1978, mediante acuerdo número 184, la Asamblea General del Infonavit, aprobó las reglas a que se someterán las - promociones de vivienda, las cuales fueron publicadas en - el Diario Oficial de la Federación el 11 de mayo de 1978, - actualizando este ordenamiento legal en las reformas publi - cadas en el mismo Diario los días 10 de abril de 1980, 3 - de febrero de 1981 y 24 de mayo de 1984.

El párrafo II del Artículo 2o. de las reglas a que se someterán las promociones de vivienda, señala los linea- - mientos a seguir y así dice:

"Se entiende por "Promoción de Vivienda", al pro - grama de construcción de casas habitación pro - puesto al Instituto a nombre de un grupo de tra - bajadores sindicalizados o no sindicalizados, de - bidamente identificados y que sean derechoha --

- (38) Instructivo para la presentación, integración y trá - mite de promociones de vivienda.- Litografía y Tipo - grafía Yolva, S.A.- 6a. Edic.- Depto. de Difusión, - Infonavit.- México, 1984.- Pág. 3.

bientes del instituto". (39)

Analizando esta definición podemos abundar al respecto que las promociones de vivienda no sólo comprenden la construcción de vivienda sino también la adquisición y urbanización del terreno, las obras de infraestructura de servicios y el equipamiento urbano.

Ahora bien como por regla, sólo se otorgan a los trabajadores derechohabientes la facultad de presentar ante el Instituto las promociones de vivienda, es conveniente aclarar a quienes se les considera como tales.

El primer párrafo del mismo Artículo 2o. de las reglas, indica:

"Para los efectos de estas reglas se entiende por derechohabiente a los trabajadores sujetos a una relación de trabajo regida por el Apartado "A" del Artículo 123 Constitucional y a quienes por disposición de la Ley les resulte aplicable al Régimen de Infonavit, por los cuales sus pa -

(39) Reglas a que se someterán las promociones de vivienda.- Litografía y Tipografía Yolva, S.A. 7a. Edic.-- Lepto. de Difusión, Infonavit.- México, 1984.- Pág.1

trones están obligados a aportar el 5 por ciento sobre sus salarios integrados, y aquellos que hayan optado por la continuación voluntaria dentro del régimen del Instituto en los términos del reglamento correspondiente". (40)

Asimismo y de acuerdo con las reglas, las promociones de vivienda únicamente pueden ser presentadas por los trabajadores derechohabientes sindicalizados o no sindicalizados, entendiéndose por:

a) Promociones Sindicales:

Artículo 2º , 5º párrafo de las Reglas dice:

"Será considerada promoción sindical, la que presenten los representantes de los sindicatos de - trabajadores, de las federaciones o de las Confederaciones que los agrupen". (41)

b) Promociones No Sindicales:

Artículo 2º, 6º párrafo establece:

(40) Ibidem.- Art. 2º.- Pág. 1.

(41) Ibidem.- Art. 2º.- Pág. 1.

"Será considerada promoción no sindical, la que sea presentada por grupos integrados exclusivamente por trabajadores no sindicalizados, por conducto de un representante común perteneciente al respectivo grupo. Dicho representante deberá acreditar su inscripción ante el Instituto mediante la exhibición de la copia de la Forma HIRS-90, correspondiente al ejercicio anterior a la fecha de presentación de la promoción, en la que conste el monto de las aportaciones hechas a su favor por la empresa en que labore. Asimismo, deberá declarar, bajo protesta de decir verdad, que no es propietario de vivienda ni beneficiario de un crédito habitacional. El Instituto verificará, además, que el representante no sea beneficiario de un crédito Infonavit". (42)

INTEGRACION DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDA

Desde el punto de vista reglamentario podemos decir que las promociones de vivienda se integran por tres elementos que son:

1. Promotor.

(42) Ibidem.- Art. 20.- Pág. 2.

2. Contratista o Empresa -Constructora propuesta-
3. El Terreno

1. PROMOTOR.- Según el Artículo 2º párrafo IV de las Reglas, se entiende por "Promotor de Vivienda" a la persona física o moral a quien un grupo de derechohabientes del Instituto le otorgue su representación para proponer un programa específico de vivienda en los términos de estas Reglas. (43)

2. EMPRESA CONSTRUCTORA O CONTRATISTA PROPUESTA.- Como lo indica el Artículo 13 de las Reglas, se entiende -- por "Contratista" a la persona física o moral a quien el promotor proponga para la ejecución de las obras de construcción de casas habitación, de urbanización, de infraestructura, de servicios o de equipamiento urbano que, en su caso, se incluya en una promoción de vivienda. (44)

3. EL TERRENO.- Es el último elemento esencial del que debe estar provista una promoción de vivienda, ya sea sindical o no sindical el terreno. De acuerdo al Artículo 15 de las Reglas, las promociones de vivienda por

(43) Ibidem.- Art. 2º.- Pág. 1.

(44) Ibidem.- Art. 13.- Pág. 6.

drán plantearse en los siguientes terrenos, conforme -
al siguiente orden preferencial:

- a) Primer término, en terrenos que se transmitan gratuitamente al propio Instituto (donación).
- b) En segundo lugar, en terrenos que constituyan reserva territorial del Instituto (R.T.)
- c) Por último, en terrenos propiedad de terceros, que deban ser adquiridos en forma onerosa por el Infonavit - (adquisición onerosa A. T.). (45)

El plazo de presentación y tramitación de las promociones de vivienda, es de acuerdo con el calendario que apruebe el Consejo de Administración, el Instituto fijará en el primer semestre de cada año, un plazo improrrogable de dos meses para la recepción de solicitudes de promociones de vivienda, que se tomarán en consideración para integrar los programas de labores y financiamiento del año siguiente, las que deberán perfeccionarse y actualizarse después de la Asamblea que apruebe dichos programas.

Dicho plazo de presentación se dará a conocer ampliamente con dos meses de anticipación, a través de convocato

ria que se publicará en los principales diarios del país.

Por otra parte, los promotores deberán presentar con su solicitud un estudio que revele las características de la demanda de habitaciones en la localidad de que se trate y la necesidad de los trabajadores a quienes se dirija la promoción, en cualquier caso, el citado estudio deberá incluir, entre otros, los datos relativos a nivel de ingreso de los trabajadores que integren el grupo, ocupación, composición familiar y ubicación del centro de trabajo.

Asimismo, el financiamiento a la construcción de vivienda se llevará a cabo de acuerdo con los rangos de salario de los diferentes trabajadores de la localidad en que se realice la construcción, los que se han agrupado en los siguientes cajones:

Cajón A de 1 hasta 1.25 veces el salario mínimo

Cajón B de 1.25 hasta 2 veces el salario mínimo

Cajón C de 2 hasta 3 veces el salario mínimo

(46)

Ahora bien, concretamente las propuestas deberán satisfacer los siguientes porcentajes:

50 por ciento de las viviendas en cajón "A"

35 por ciento de las viviendas en cajón "B"

15 por ciento de las viviendas en cajón "C"

(47)

Todas las solicitudes de promociones de vivienda se deberán presentar ante la Secretaría Técnica del Comité de Promociones de Vivienda, una vez integrada totalmente la promoción, se le asignará un número de registro con la fecha de integración para identificar la promoción, la cual se atenderá en orden cronológico.

La Secretaría del Comité de Promociones de Vivienda, está integrada por los Subdirectores Técnico, Jurídico, Financiero y por el Coordinador General de Delegaciones Regionales, así como por sus miembros suplentes que designen estos funcionarios.

El Director General designará un Secretario Técnico, quien coordinará las funciones del Comité, ejecutará los acuerdos que se adopten y realizará las actividades que se le encomienden.

La multicitada Secretaría, será la encargada de reci-

bir las propuestas de las promociones de vivienda la cual dictaminará sobre la procedencia de las mismas y le enviará copia a los dos Directores Sectoriales, los cuales servirán de enlace con el Director General quien las someterá a su aprobación al H. Consejo de Administración, mismas - que serán rechazadas o aprobadas mediante acuerdo emitido por éste.

Si la promoción es aprobada, la Secretaría Técnica - del Comité de Promociones de Vivienda enviará comunicado - al promotor, señalándole que deberá entregar la informa -- ción complementaria que se requiera, conforme a los ins -- tructivos, para llevar a cabo la formalización del Contra -- to de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", el cual - en capítulo posterior trataremos de analizar y estable -- cer el beneficio que representa el mismo.

Los promotores dispondrán de un plazo de 30 días natu -- rales, a partir de la notificación respectiva, para infor -- mar al Infonavit, la Institución Fiduciaria con la que ha -- brá de celebrarse el Contrato de Fideicomiso de Inversión -- y Administración correspondiente.

En caso de que los promotores no cumplan dentro del - plazo fijado, por causas imputables a ellos, y no pueden - realizar las contrataciones de obra dentro de los 120 - - días siguientes a la aprobación del H. Consejo de Adminis --

tración, se informará a este órgano colegiado, quien podrá resolver que la promoción quede sin efecto.

A continuación se menciona la relación Jurídica de las partes que celebran el Contrato de Financiamiento "Promoción de Vivienda":

1. Facultades y obligaciones del Instituto frente al promotor:
 - A) Otorgar financiamiento.
 - B) Dictaminar sobre la capacidad de contratistas.
 - C) Celebrar contratos de fideicomiso de inversión y administración.
 - D) Calificar y seleccionar acreditados.
 - E) Entregar la vivienda conjuntamente con el promotor.
 - F) Constituir los regímenes de propiedad en condominio y titular la vivienda.
 - G) Asesorar y orientar al promotor para la constitución de asociaciones de vecinos y administración condominal; y
 - H) Remunerar las tareas promocionales.

2. Facultades y obligaciones del Promotor frente al Instituto:
 - A) Afectar el financiamiento en fideicomiso.
 - B) Proponer contratistas.
 - C) Obtener licencias y permisos.

- D) Proveer que la contratista formule y presente anexos técnicos y proyectos ejecutivos conforme normas institucionales.
- E) Apoyar en la fijación de los precios de venta.
- F) Actualizar tarjetas de información y recabar avisos de retención.
- G) Entregar documentación para la constitución del condominio.
- H) Intervenir en la entrega de la vivienda a los trabajadores y responsabilizarse de su ocupación.
- I) Realizar trámites para municipalizar el conjunto y entregar documentación para la titulación de la vivienda; y
- J) Constituir asociaciones de vecinos.

3. Facultades y obligaciones del Instituto frente a la Fiduciaria:

- A) Formular y entregar formatos de contratos y convenios de obra y servicios profesionales.
- B) Ministrar recursos.
- C) Actualizar y dar a conocer trimestralmente el Catálogo de Precios Unitarios.
- D) Entregar normas y especificaciones de construcción informes y documentos.
- E) Girar instrucciones congruentes con los fines del fideicomiso.
- F) Suspender las ministraciones de fondos si el avance en

obra no es proporcional a los pagos realizados; y

- G) Retribuir los servicios de la fiduciaria.
-
- 4. Facultades y obligaciones del Promotor frente a la Fiduciaria:
 - A) Coadyuvar con el contratista para el trámite de permisos y licencias.
 - B) Recibir las obras.
 - C) Verificar que las obras se ajusten a los planos y proyectos aprobados; y
 - D) Notificar las reclamaciones que surgieran por parte de los ocupantes de las viviendas.
-
- 5. Facultades y obligaciones de la Fiduciaria frente al Instituto:
 - A) Invertir los recursos fideicomitidos en la realización del programa de obra.
 - B) Celebrar contratos de obra, de servicios profesionales y de colocación de vivienda y proporcionar copias.
 - C) Utilizar modelos de contratos y convenios autorizados por Infonavit.
 - D) Exigir licencias y anexos técnicos para el inicio de obras.
 - E) Exigir las fianzas y garantías a contratistas y reclamar su importe:
 - 1) Pago anticipo.
 - 2) Cumplimiento de contrato.

- F) Informar sobre estados financieros, avance y calidad - de obra.
 - G) Vigilar el ejercicio del presupuesto.
 - H) Solicitar aumento del patrimonio del fideicomiso cuando se requiera.
 - I) Finiquitar y recibir las obras.
 - J) Invertir fondos ociosos a favor de Infonavit; y
 - K) Extinguir fideicomiso.
6. Obligaciones del Contratista frente al Instituto (Indirectos del contrato de obra):
- A) Realizar las obras de acuerdo al programa autorizado - por Infonavit.
 - B) No ceder derechos y obligaciones contractuales.
 - C) No hacer uso de los planos en otra obra.
 - D) No incrementar el importe de las obras.
 - E) Utilizar materiales que cumplan con especificaciones - de Infonavit.
 - F) Adquirir materiales de proveedores de Infonavit o empresas ejidales de la región; y
 - G) Dar mantenimiento al conjunto habitacional mientras no haya sido entregado.
7. Facultades y obligaciones de la Fiduciaria frente al - Contratista:
- A) Supervisar las obras.
 - B) Pagar estimaciones de obra ejecutada y retener el 5% -

para el fondo de garantía.

- C) Pagar obras exteriores, modificaciones o programas o incrementos debidamente autorizados;
- D) Entregar anticipos.
- E) Indemnizar daños por reducciones en más del 50% al monto del contrato.
- F) Conceder prórroga al programa de obra por causas justificadas.
- G) Finiquitar las obras y celebrar convenio respectivo; y
- H) Recibir las obras debidamente terminadas.

8. Obligaciones del Contratista frente a la Fiduciaria:

- A) Realizar las obras de acuerdo a los programas autorizados.
- B) Otorgar finanzas y garantías de utilización de anticipo, cumplimiento de obligaciones contractuales y vicios ocultos.
- C) Aplicar debidamente los anticipos.
- D) Iniciar y concluir las obras de acuerdo al calendario.
- E) Cumplir con el calendario y programa de obra.
- F) Llevar Bitácora de obra.
- G) Presentar el valor del monto total de las obras.
- H) Obtener oportunamente las licencias y permisos que requiera la obra.
- I) Integrar anexos técnicos para constitución del condominio.
- J) Responsabilizarse de daños a terceros.

- K) Responder de sus obligaciones laborales y pagos de cuotas.
- L) Gastos de conservación, vigilancia y mantenimiento de las obras no entregadas; y
- M) Presentar finiquito para liquidar las obras y fijar precios de venta.

III.2 DEFINICION

El Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", es aquél, en virtud del cual, el Infonavit otorga un financiamiento al Promotor (como representante de un grupo de trabajadores), con el fin de que se construya un Conjunto Habitacional, cuyas viviendas serán adquiridas en propiedad por los miembros del grupo promovente.

III.3 CLAUSULADO

En virtud de que este tipo de contrato de financiamiento de "Promoción de Vivienda" es celebrado con mucha frecuencia por el Instituto, éste ha sido instrumentado en formatos, de los cuales uno lo anexo al presente trabajo, mismo que contiene los derechos y obligaciones de cada una de las partes que lo integran, a saber:

El Infonavit, el Promotor (representante de un grupo de trabajadores), el Contratista, el Fiduciario (Fidelcomiso de Inversión y Administración) y los trabajadores beneficiados.

CAPITULO IV

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE FINANCIAMIENTO "PROMOCION DE VIVIENDA"

Desde nuestro punto de vista y dada la híbridez que muestra, puesto que presenta características de algunos contratos civiles tales como: el Mutuo, el Mandato, la -- Prestación de Servicios Profesionales, el Contrato de Obra a Precio Alzado; y de los Contratos Mercantiles como lo es el Fideicomiso, nos podemos percatar de que el contrato motivo de este trabajo, es un nuevo contrato con características de algunos contratos civiles y mercantiles arriba citados y, que se encuadran realmente en la nueva rama de derecho que se ha denominado Seguridad Social, el cual ha permitido existan leyes protectoras de la clase trabajadora o de capacidad económica restringida, de ahí la existencia de organismos tales como: INFONAVIT, IMSS, ISSSTE, FOVISSSTE, FONHAPO, FOVIME, EL EXTINTO INDECO, ETC.

Siguiendo la clasificación clásica que señala nuestro Código Civil vigente, trataremos de clasificar a este novísimo contrato.

IV.1 BILATERAL

Según el Artículo 1835, del Código Civil vigente "el Contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente", en este orden de ideas las partes que otorgan el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", - (Promotor, Infonavit, Fiduciario y Contratista), tienen obligaciones y derechos recíprocos, como se ha indicado en el Capítulo III.

IV.2 ONEROSO

De acuerdo al Artículo 1837, el contrato es oneroso - "Cuando las partes estipulan provechos y gravámenes recíprocos" y, en el contrato materia de este estudio podemos observar claramente la existencia de tales características para las partes que lo otorgan.

IV.3 CONMUTATIVO

Porque las prestaciones a que están obligadas las partes, son ciertas y determinadas en el momento de su celebración, de tal suerte que es tangible el apreciar el beneficio o la pérdida que puedan tener las partes en su patrimonio, ya que el Infonavit sabe el monto de la inversión en la obra según la estimación que le presenta el Contratista, el Promotor sabe el monto que percibirá por representar el núcleo de trabajadores; y el Contratista sabe con certeza, cuanto ascenderá el monto de las obras que realizará y cuanto cobrará por ello; y el Fideuciario conoce la cantidad por honorarios que percibirá por administrar el Fideicomiso.

IV. 4 INOMINADO

Ya que este contrato no se encuentra reglamentado en la Legislación Mexicana, por lo que atendiendo a las reglas de interpretación en el Derecho Civil, deberá ajustarse a los contratos que más se asemeje y que, desde mi punto de vista, se apega al Contrato de Mutuo, de Obra a Pre-

cio Alzado, Prestación de Servicios y al de Mandato; desde el punto de vista mercantil, sería equiparable al Fidelcomiso, dado que de este contrato nace como consecuencia de la Administración de los bienes que se destinarán al Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", los que se concatenan bilateralmente, de ahí que la existencia, nulidad o rescisión de uno o más contratos, tendría como consecuencia la inexistencia, ineficiencia, anulabilidad o rescisión de los demás.

IV.5 FORMAL

Aunque este contrato no está reglamentado por la Legislación Mexicana, considero que debe dársele la forma escrita, puesto que los contratos con que tiene semejanza, requieren la forma escrita, y que a continuación detallaremos:

Contrato de Obra a Precio Alzado, Artículo 2618:

"Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble, cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará por es

crito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, en plano, diseño o propuesta de la obra". (48)

El Mandato, Artículo 2551:

"El Mandato escrito puede otorgarse: a) Por escritura pública; b) En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos, ratificándose las firmas ante Notario Público, Juez de Primera Instancia, Jueces Menores o de Paz, y ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el Mandato se otorgue para asuntos administrativos". (49)

El Fideicomiso, de acuerdo al Artículo 78 de la Ley del Notariado y 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Todos estos contratos tienen que celebrarse por escri

(48) Código Civil, Art. 2618.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1984.- Pág. 451.

(49) Ibidem.- Art. 2551.- Pág. 439

to y a mayor abundamiento, ésto sirva de profilaxis jurídica, ya que en caso de incumplimiento, sería una forma de probar los derechos y obligaciones de las partes ante los tribunales.

IV.6 CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL

Considero que este contrato nace con el acuerdo de voluntades, aún cuando no haya transmisión de elementos reales como pudiera ser, la cantidad para invertir en las obras y la aportación del material.

IV.7 DE ADHESION

Al estar instrumentado este contrato para la inversión en obras y así cumplir con los fines de un organismo descentralizado, como lo es el Instituto, estos contratos-

como lo menciono anteriormente, están elaborados a manera de formularios, es decir, sin que se admita por parte del instituto ninguna modificación a las obligaciones y derechos contenidos en ellos, siendo por lo tanto las voluntades del Promotor y del Contratista, coaccionadas por adherirse al clausulado que, unilateralmente ha creado su confeccionador.

IV.8 PERSONAL

Considero que este contrato es personal, en atención a que se celebra únicamente para satisfacer necesidades de viviendas de los trabajadores y, en atención a una serie de calificaciones a que serán sometidas para su asignación, además porque con los contratos a que es afín, se encuentra el Mandato, el contrato de Obra a Precio Alzado, y el de Prestación de Servicios, que se otorgan en atención a las cualidades o calidades de una o ambas partes.

IV.9 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

a) CONSENTIMIENTO

Recordamos que el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades para crear, modificar, extinguir o transmitir "Derechos y Obligaciones"; en este orden de ideas, el Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda, existirá en el momento en que coexistan las voluntades de Infonavit y del Promotor, pues son estas dos personas, las que dan inicio al contrato y en forma subsecuente, lo sería la voluntad del Contratista y posteriormente la voluntad del Fiduciario.

b) OBJETO

El objeto del Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", es la construcción de casas habitación que sin duda alguna, aún cuando no existan, llegarán a existir en la naturaleza (Artículos 1825 y 1826 del Código Civil).

En cuanto a la segunda característica que corresponde a ser determinado en especie, es indudable que las obras, que realizará el Contratista, serán siguiendo el plano y las especificaciones contenidas en el contrato, de tal suerte que se conocen y se pueden determinar de manera indubitable.

Respecto a la tercera característica que se refiere a existir en el comercio, es por demás mencionar que las viviendas construidas, así como los materiales que se emplean en su construcción, deberán estar en el comercio para poder ser enajenadas a los trabajadores.

En relación a la última característica del objeto, también es indudable que la construcción y el financiamiento, así como la administración de los fondos, es totalmente de acuerdo con figuras apegadas a derecho y que también es innegable que pueden realizarse los fines del contrato en una forma física.

Las obligaciones que se engendran en atención al objeto son: de dar y de hacer; lo primero en cuanto se trate de transmitir dinero, material en las obras, etc. y lo segundo en cuanto a las actuaciones que son inherentes a cada una de las partes.

IV.10 ELEMENTOS DE VALIDEZ

Hasta ahora, hemos visto como nace el negocio Jurídico

co en el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", pero debemos analizar su validez, frente al derecho.

Capacidad.- Como es sabido, la capacidad es la aptitud que tiene una persona para ser titular de derechos y obligaciones, así como para hacerlos valer ante los tribunales (capacidad de goce).

Respecto a la capacidad, analizaremos la que cada una de las partes que celebran el contrato en cuestión tiene:

INFONAVIT.- El Infonavit, de acuerdo a su Ley Constitutiva, es un organismo público con patrimonio y personalidad Jurídica, por lo que al celebrar el contrato, está perfectamente capacitado, pues es un ente Jurídico colectivo, creado por la Ley, y el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", cumple con los fines para los que fue instituido.

PROMOTOR.- Lógicamente el Promotor, puede ser una persona física o moral, pues el clausulado del contrato no limita su intervención a personas físicas exclusivamente, como persona física debe tener la capacidad de goce y de ejercicio, que nuestro derecho se alcanza a los 18 años, por regla general.

Cabe hacer mención, que la personalidad del Promotor, puede ser cualesquiera, pues él es únicamente representante del núcleo de trabajadores que lo ha elegido, que las relaciones jurídicas contractuales que nacen con su manifestación de voluntad, son de derechos personales, sin que para ello sea necesario las autorizaciones para adquirir derechos reales, a que se refiere el Artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias.

Ausencia de vicios de la voluntad.- Considero que las figuras jurídicas consistentes en: error, violencia moral, dolo, lesión y mala fe, pueden darse como en cualquier otra figura jurídica, por lo que creo no debo abundar en ello.

C A P I T U L O V

FIGURAS JURIDICAS QUE SE CONTIENEN EN EL CONTRATO DE FINANCIAMIENTO "PROMOCION DE VIVIENDA"

Como he indicado, el contrato de estudio es un acto - complejo que contiene diversos contratos reconocidos en el Código Civil y da nacimiento al Fideicomiso encuadrado en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Estudiemos y analicemos pues, el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", encuadrando a las partes que lo forman en cada uno de sus análogos.

V.I CONTRATO DE MANDATO

Creo que el Contrato de Mandato, es un acto subyacente al Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda"; recordemos que una de las partes, la denominada "Pro-

motor", es sólo un órgano de representación de un grupo de trabajadores a los que él beneficiará con la ejecución del contrato; ésto nos parece indicar que entre el grupo y el promotor, se ha realizado un Contrato de Mandato, pues recordando el Artículo 2546 del Código Civil, mandato es un:

"Contrato por el que el mandatario, se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga". (50)

De ahí que, al realizar el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", el Promotor está celebrando un acto jurídico a nombre y por cuenta del grupo de trabajadores que no es otra cosa sino el mandante.

Sin duda alguna, que éste sería un mandato con representación, ya que en la celebración del negocio jurídico encomendado, sería precisamente citando el nombre de los mandatarios -Trabajadores- a los que representa.

Sería conveniente cuestionarse sobre, si el mandante puede ser persona física o un ente jurídico colectivo, -

(50) Código Civil del D. F.- Edit. Porrúa, S.A.- México,- 1984.- Art. 2546.- Pág. 438.

creo sin duda alguna, que el órgano de representación denominado "Promotor" en el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", podría ser cualesquiera de estos dos-entes-jurídicos, inclusive de cualesquier nacionalidad, - pues las limitaciones para adquirir bienes inmuebles, que-ya he citado en este estudio, es aplicable a los extranjeros en la adquisición de bienes inmuebles y en este contrato, no se verían involucrados tales bienes, pues se engendran sólo derechos personales, entre mandante y mandatario.

V.1.a Las Partes

Intervienen en este contrato bilateral, dos partes, - los mandantes -núcleo de trabajadores- y el mandatario -el Promotor-. Puede surgir también este contrato como una declaración unilateral de voluntad a través del poder.

En efecto, encontramos que el poder es un acto unilateral de voluntad, en donde el poderdante encomienda al -apoderado la realización de determinados actos jurídicos y que este acto unilateral, se convierte en mandato cuando - el apoderado realiza tácitamente los actos encomendados, - cabe citar el Artículo 2547 del Código Civil que dice:

"Artículo 2547.- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario ...

La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita, es todo acto en ejecución de un "mandato". (51)

Al igual que el contrato a estudio es un contrato *in-tuite personae* o en atención a la persona con la que se celebra.

V.1.b Las Obligaciones

Al ser un contrato bilateral, o nacer como un acto unilateral de voluntad -poder-, que se vuelve contrato bilateral, engendra todos los derechos y obligaciones entre las partes:

Obligaciones de los Mandantes: (grupo de trabajadores)

1. Pagar retribución al mandatario.
2. Reembolsar al mandatario los gastos erogados por éste en el ejercicio del mandato; y
3. Pagar daños y perjuicios por ineficiencia en la ejecución del mandato.

(51) Ibidem.- Art. 2547.- Pág. 438.

Obligaciones del Mandatario: (promotor)

1. Ejecutar el mandato en los términos convenidos; y
2. rendir cuentas.

Estas obligaciones clásicas, citadas por Don Ramón - Sánchez Medal (52), se ven modificadas en el Contrato de - Financiamiento "Promoción de Vivienda", puesto que la re - tribución al Promotor lo hace directamente Infonavit y ade - más de que con la celebración del contrato, no termina el - mandato que vendría a ser especial, dado que se da no sólo pa - ra celebrar el Contrato de Financiamiento de "Promoción de - Vivienda", a nombre del grupo de trabajadores, sino que - también sirve como acto subyacente a su vez de un contrato de prestación de servicios profesionales, puesto que sigue teniendo representatividad al promotor en todo el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", como ha que - dado descrito en el capítulo anterior de este trabajo.

(52) De los Contratos Civiles.- Sánchez Medal Ramón.- Edi - torial Porrúa, S.A.- 7a. Edición.- México, 1984.- - Págs. 263, 267 y 268.

V.2 CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES

La función del promotor como mandatario se adiona de inmediato con la función del contrato de prestación de servicios, coexistiendo ambos contratos.

Aquí el Promotor realizará una serie de funciones técnicas de asesoramiento al grupo de trabajadores que lo eligieron, puesto que él, a nombre de ellos, se avocará a conseguir y a proponer a Infonavit, el contratista que, según su criterio y experiencia, pueda llevar a cabo la obra propuesta.

Recordando a Sánchez Medal, dice que el contrato de prestación de servicios profesionales:

"Es el contrato por el que una persona llamada - profesionalista o profesor, se obliga a prestar determinados servicios que requieren una preparación técnica y a veces un título profesional, a otra llamada cliente, quien se obliga a pagarle una determinada retribución llamada honorarios".

(53)

V.2.a Las Partes

Las partes que constituyen el contrato de prestación de servicios profesionales, están representados por los - clientes -el grupo de trabajadores- y el profesionista -el promotor-, que aquí es administrador de una serie de técnicas para la construcción para escoger en sorteo al constructor que propondrá posteriormente a Infonavit para realizar la obra.

V.2.b Las Obligaciones

Las obligaciones que nacen de la celebración del contrato de servicios profesionales son, siguiendo a Sánchez-Medal, las siguientes: (54)

Obligaciones del Profesionista:

1. Prestar el servicio convenido.
2. Guardar secreto profesional; y
3. Hacer los gastos y expensas necesarias para el desempeño de su servicio.

Obligaciones del Cliente:

(54) Opus cit.- Págs. 281 y 282.

1. Pagar los honorarios convenidos; y
2. Reembolsar las expensas y los gastos erogados por el -
profesionista.

Estas obligaciones son modificadas en el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", toda vez que el servicio prestado, es retribuido por Infonavit por cuenta de los trabajadores al ser administrador del fondo de habitaciones para los trabajadores, así como la retribución de los gastos.

Las obligaciones del profesionista, son tanto para el Infonavit, como para el grupo de trabajadores, así tiene - que presentar a un grupo de contratistas al Infonavit para la realización de las obras y, ellos pueden igualmente exigir, la correcta y buena prestación del servicio, semejándose así a la figura de la estipulación a favor de terceros, en donde el tercero y el estipulante, pueden exigir - indistintamente al promitente, el cumplimiento de la obligación.

Respecto a guardar reserva sobre los actos que le son confiados al promotor, están plasmados en el clausulado - del Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", ya que en él se estipula que el promotor no podrá utilizar los planos y las especificaciones de la obra en otra construcción y además, es incontrovertible que el promotor ten

drá que invertir las licencias y permisos administrativos y judiciales que en su caso se requieran, gastos que se le reembolsarán por Infonavit al aprobar la obra.

V.3 CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

Sin duda alguna éste es el contrato por excelencia, - el que se semeja más al Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", recordemos pues la definición, citando a Don Ramón Sánchez Medel: (55)

"El contrato de obra a precio alzado o por ajuste cerrado, es el contrato por el que una persona llamada "empresario", se obliga a ejecutar, - bajo su dirección y con materiales propios, una obra que le encarga otra persona llamada "dueño de la obra", la cuál se obliga a pagarle un precio global (Artículos 2616 y 2625 del Código Civil)". (56)

(55) Opus cit.- Pág. 291.

(56) Código Civil del D.F.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1984.- Págs. 451 y 452.

V.3.a Las Partes

De la definición colegimos que las partes son el empresario -constructor-, el dueño de la obra -Infonavit- y el promotor -grupo de trabajadores-.

Aparece aquí igualmente, respecto del dueño de la obra, la figura de la estipulación a favor del tercero, puesto que Infonavit y el Promotor, que es el representante del grupo de trabajadores, pueden supervisar y exigir indistintamente, la ejecución de la obra.

V.3.b Las Obligaciones

Como en los demás contratos bilaterales, citaremos -- las obligaciones de las partes siguiendo a Sánchez Medal:-
(57)

Obligaciones del Empresario:

1. Ejecutar la obra.
2. Entregar la obra; y

(57) De los Contratos Civiles.- Sánchez Medal Ramón.- Editorial Porrúa, S.A.- 7a. Edición.- México, 1984.- -
Pág. 292.

3. Garantizar los vicios ocultos.

Obligaciones del Lueño:

1. Pagar el precio; y
2. Recibir la obra.

En el Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", existen este tipo de obligaciones, sin duda alguna que tienen que cumplir Infonavit y el Contratista.

V.4 CONTRATO DE MUTUO

El Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", gira en torno a un financiamiento que realiza Infonavit, que no viene a ser otra cosa que un contrato de mutuo.

Artículo 2384.- El mutuo es un contrato por el cuál el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, - - quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

Es indispensable aquí recordar la figura de uno de los elementos de validez: la causa, que dió nacimiento al objeto motivo o fin lícito de que habla el Artículo 1795 del Código Civil.

Capitant dice en su monografía:

"1.- Toda persona que consiente en obligarse hacia otra, se determina por la consideración de un fin que se propone alcanzar por medio de esta obligación... Obligarse sin fin, no sería sino el acto de un loco... 2.- El fin forma parte integrante de la manifestación de voluntad creadora de la obligación". (58)

Lughit dice:

"Si por causa se entiende el motivo determinante de un acto de voluntad, hay una causa que tiene una importancia de orden jurídico. Pero indudablemente, la palabra causa es mala y suscita muchas confusiones; es preciso decir: el fin o el motivo determinante, no de la obligación, sino -

(58) Citado por Borja Martínez Manuel.- Teoría General.- de las Obligaciones.- Edit. Porrúa, S.A.- 8a. Edición.- México, 1982.- Pág. 162.

de la declaración de voluntad, soporte del acto-jurídico... en todo acto de voluntad hay un motivo determinante.

Y éste es precisamente el fin del acto jurídico, que es el acto de voluntad considerado..." (59)

Todo ello viene a colación, porque en el clausulado del Contrato de Financiamiento "Promoción de Vivienda", el mutuante -Infonavit- estipula que el motivo determinante del contrato es el mutuo, que se otorga al grupo de trabajadores para que lo destine a la construcción de sus casas habitación, y esto, finalmente, es la causa del contrato.

V.4.a Las Partes

Como se ha visto, las partes en el contrato de mutuo, son el Infonavit -mutuante- y los Trabajadores -mutuata rios-.

V.4.b Las Obligaciones

(59) Citado por Borja Martínez Manuel.- Opus cit.- Págs.- 165 y 166.

Obligaciones del Mutuante:

1. Entregar la cosa o el dinero.
2. Transmitir la propiedad de ambos; y
3. Responder por vicios ocultos.

Obligaciones del Mutuatario:

1. Devolver otro tanto de la misma especie y calidad.
2. Responder por vicios ocultos; y
3. Pagar interés si se pacta.

Cabe mencionar que todos los contratos de Infonavit - hacia los trabajadores para construir su casa habitación, - modificarla o adquirirla, son con interés.

V.5 FIDEICOMISO

Hasta aquí todas las figuras contractuales afines al Contrato de Financiamiento de "Promoción de Vivienda", han sido de naturaleza civil; aunque el Fideicomiso no es afín al citado contrato, éste da nacimiento a un fideicomiso - llamado de "inversión y administración".

Acorde con la definición de Don Jorge Domínguez Martínez diremos que:

"El Fideicomiso es "un negocio jurídico" que se constituye mediante declaración unilateral de voluntad de un sujeto llamado fideicomitente, por virtud del cuál, éste destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado y la ejecución de los actos que tiendan al logro de ese fin, deberán realizarse por la institución fiduciaria que se hubiere obligado contractualmente a ello". (60)

Este fideicomiso sólo es una forma de control en el suministro de numerario al contratista y realizar así una forma de control a medida que se avance en las obras.

V.5.a Las Partes

Las partes en el fideicomiso serían: el fideicomiten-

(60) Domínguez Martínez Jorge.- El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico.- Edit. Porrúa, S.A.- 3a. Edic.- México, 1982.- Pág. 188.

te, el Infonavit y el Contratista; el Fiduciario, la institución bancaria que se hubiere obligado contractualmente; y los Fideicomisarios, el grupo de trabajadores representado por el promotor.

V.5.b. Las Obligaciones

Obligaciones del Fideicomitente:

1. Lestinar ciertos bienes a un fin lícito y determinado.

Obligaciones de la Fiduciaria:

1. Cumplir con el objeto y fin del Fideicomiso.

Obligaciones del Fideicomisario (grupo de trabajadores representados por el Promotor):

1. Recibir el beneficio del Fideicomiso; y
2. Cumplir con el fin del Fideicomiso.

CONCLUSION

El sistema que actualmente utiliza el Infonavit, denominado "Promociones de Vivienda", da nacimiento a un contrato novedoso llamado de igual forma: "Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda".

El Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda tiene su origen en el Derecho Administrativo, particularmente en el Artículo 2 párrafo segundo de las reglas a que se someterán las promociones de vivienda. El programa de construcción de casas habitación, se propone al Instituto, a nombre de un grupo de trabajadores sindicalizados o no sindicalizados, debidamente identificados y que sean de rechobalientes del Instituto.

La definición del contrato de referencia, la encontramos en el Capítulo III punto 2, misma que a continuación se indica:

"El Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda" es aquel, en virtud del cual, el Info-

navit otorga un financiamiento al promotor (como representante de un grupo de trabajadores), con el fin de que construya un conjunto habitacional, cuyas viviendas serán adquiridas en propiedad - por los miembros del grupo promovente".

El Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda está constituido por una serie de elementos reales y personales, así como de derechos y obligaciones afines a los contratos civiles, tales como, el mandato, obra a precio alzado, mutuo, prestación de servicios y, de los contratos mercantiles, como lo es el fideicomiso.

Los contratos civiles y mercantiles que conforman el Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda, se encuentran concatenados e indisolublemente ligados entre sí, de tal suerte que la inexistencia, nulidad o rescisión de uno o varios, afectaría a los demás contratos.

Los derechos y obligaciones de cada uno de los contratos típicamente civiles y mercantiles, que integran el Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda, sufren modificaciones, atento a la naturaleza híbrida de tal contrato.

Respecto de la forma que debe revestir el Contrato de estudio, consideramos que debe ser escrita dada la natura-

leza de los contratos que lo conforman y, como profilaxis-Jurídica, si es que se necesitan probar los derechos y - - obligaciones en un litigio.

Tratándose de la enseñanza y difusión del contrato su-
 jeto a estudio, respecto de las universidades, considero -
 que debe formar parte de una nueva cátedra que se podría -
 denominar "Derecho Urbanístico", en la que se contempla -
 además el tratamiento de algunas materias que están ahora-
 en el Derecho Administrativo, tales como Reglamentos y De-
 cretos para construcción.

En el Derecho Civil podría ser el Régimen de Propie-
 dad en Condominio y los nuevos Decretos que han surgido -
 con motivo de las reformas al Arrendamiento para habitacio-
 nes; en condominio o de carácter unifamiliar; el Código Ci-
 vil vigente y algunas otras materias que ahora forman par-
 te del llamado Derecho de la Seguridad Social.

Respecto de los elementos de existencia y validez, es-
 te Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda, de-
 be reunir los elementos clásicos establecidos en nuestro -
 Código Civil vigente:

Con el multicitado contrato en este estudio, el Info-
 navit soluciona la necesidad de vivienda de un mayor núme-
 ro de trabajadores, resuelve un poco la necesidad de habi-
 tación que existe en nuestro país.

ESTADISTICA DE PROMOCIONES PRESENTADAS E INTEGRADAS
 CON EL TOTAL DE VIVIENDAS APROBADAS

PROG.	RECIBIDAS	INTEGRADAS	APROBADAS	NO. VIVS.
1974			7	1,028
1975			16	11,736
1976			46	7,579
1977			77	15,154
1978	312		177	28,056
1979	521		324	48,388
1980	728	662	306	53,793
1981	836	638	353	37,328
1982	763	698	522	56,508
1983	1,195	1,051	506	47,760
1984	1,463	1,395	792	71,795
1985	1,761	1,687		

Información obtenida de la Secretaría Técnica del Comité de Promociones de Vivienda.

BIBLIOGRAFIA

1. BORJA MARTINEZ MANUEL, DR. "Teoría de las Obligaciones". Edit. Porrúa, S.A. 8a. Edición. México, 1982.
2. DE BUEN LOZANO NESTOR. "Derecho del Trabajo". Tomo - II. Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.
3. DE LA MADRID HURTADO. "Estudios de Derecho Constitucional". Edit. Porrúa, S.A. México, 1980.
4. DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE, LIC. "El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico". - Edit. Porrúa, S.A. México, 1982.
5. FRAGA GABINO. "Derecho Administrativo". Edit. Porrúa, S.A. 9a. Edición. México, 1962.
6. MUÑOZ LUIS, LIC. "Derecho Civil Mexicano". Edit. Cárdenas. México, 1978.
7. RUIZ MASSIEU JOSE FRANCISCO. "La Empresa Pública". - Ediciones del INAP. México, 1981.

8. RUIZ MASSIEU JOSE FRANCISCO. "La Seguridad Social y la Vivienda", México.
9. RUIZ MASSIEU JOSE FRANCISCO. "Derecho Urbanístico, - Introducción al Derecho Mexicano". Tomo II. México, 1981. UNAM.
10. SANCHEZ MEDAL RAMON, LIC. "Los Contratos Civiles".- Edit. Porrúa, S.A. 7a. Edición. México, - - 1984.
11. SERRA ROJAS ANDRES. "D. Administrativo", Tomo I. -- Edit. Porrúa, S.A. 9a. Edición. México, - - 1979.
12. ZAMORA VALENCIA M. ANGEL, LIC. "Contratos Civiles".- Edit. Porrúa, S.A. México, 1981.
13. CICLO DE CONFERENCIAS. "Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio". México, 1978. Infonavit.

LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Edit. Porrúa, S.A. México, 1980.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL
Edit. Porrúa, S.A. México, 1984.

DISPOSICIONES LEGALES
Infonavit. 4a. Edición. México, 1980.

INSTRUCTIVO
Prestación e Integración y Trámites de Promociones de Vi -
vienda 1984. Litografía, Tipografía Golva, S.A. 6a. Edi -
ción.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO
Edit. Porrúa, S.A. México, 1980.

REGLAS
Que se sometieron en las promociones de vivienda 1984.