

**DECRETO por el que se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.**

---

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

**VICENTE FOX QUESADA**, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

**DECRETO**

EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

**SE EXPIDE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA  
COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, para quedar como sigue:

**Título I.- Aspectos Generales**

**Capítulo I.- Disposiciones Generales**

**Artículo 1.-** La presente Ley tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

**Artículo 2.-** Son de aplicación supletoria a la presente Ley, en el orden en que se indica:

- I. Las leyes mercantiles especiales;
- II. El Código de Comercio, y
- III. La legislación civil de la Entidad Federativa donde se realicen los actos jurídicos a que se refiere esta Ley.

**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Costo Anual Total. El que, para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al Crédito Garantizado que otorguen las Entidades, excluyendo las contribuciones federales y locales y los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros.

II. Crédito Garantizado. El crédito que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma, destinado a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles. Para efectos de esta definición, las operaciones que realicen las Entidades sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra, compraventa en abonos, sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores que aporten sumas de dinero para ser administradas por un tercero, se equiparan al Crédito Garantizado y tendrán el mismo tratamiento que otorga la presente Ley.

III. Crédito Garantizado a la Vivienda. El Crédito Garantizado que se otorgue relacionado con vivienda.

IV. Desarrollador Inmobiliario. Es la empresa mercantil, propiedad de una persona física o moral, que se dedica de forma habitual a la construcción, remodelación o venta de bienes inmuebles, utilizando u otorgando Crédito Garantizado.

V. Entidades. Son las empresas mercantiles, que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dediquen habitualmente al otorgamiento de Crédito Garantizado.

VI. Reglas. Las disposiciones de carácter general que emita, conforme a esta Ley, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que deberán publicarse en el **Diario Oficial de la Federación**.

VII. Subrogación de Acreedor. Es la sustitución de la Entidad acreedora en un Crédito Garantizado por otra, en los términos de la presente Ley.

VIII. Subrogación de Deudor. Es la sustitución de Deudor en un Crédito Garantizado por otro, en los términos de la presente Ley.

#### **Capítulo II.-** Información Previa

**Artículo 4.-** Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán colocar en todos sus establecimientos abiertos al público, de manera permanente y visible, una pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, que tendrá como propósito brindar información a los solicitantes sobre los términos y condiciones de dichos créditos. La pizarra de anuncios o el medio electrónico informativo deberá contener o permitir obtener para los principales productos ofrecidos, por lo menos, la siguiente información:

- I. Tasas de interés ofrecidas;
- II. El Costo Anual Total aplicable, conforme se define en la fracción I del artículo 3 de esta Ley, y
- III. Las comisiones aplicables.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá emitir Reglas de carácter general con el fin de uniformar y permitir la comparación de la información antes referida.

**Artículo 5.-** Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán en sus establecimientos abiertos al público, proporcionar a quienes lo soliciten o permitir que se obtenga de un medio electrónico ubicado en dicho establecimiento, un folleto impreso, cuyo objeto será informar los términos y condiciones de los Créditos Garantizados a la Vivienda que ofrece la Entidad y cuyo contenido mínimo será:

- I. Denominación comercial de la Entidad;
- II. Cuantía máxima del crédito respecto al monto de valuación;
- III. Tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;
- IV. Plazos, sistema de amortización y periodicidad;
- V. Condiciones de pago anticipado del Crédito Garantizado a la Vivienda;
- VI. Comisiones máximas que incluirán cualquier gasto a favor de la Entidad en el que pueda incurrir el acreditado;
- VII. Información aproximada relativa a contribuciones federales y locales y otros gastos obligatorios derivados de la naturaleza de la operación, que no sean a cargo de la Entidad, correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros;

**VIII.** Gastos en los que incurrirá el solicitante aun cuando no se formalice el Crédito Garantizado a la Vivienda;

**IX.** Servicios que el solicitante deba contratar de manera obligatoria como condición para el otorgamiento del Crédito Garantizado a la Vivienda;

**X.** Importe de cuotas periódicas, en su caso, y

**XI.** Los demás requisitos que, en su caso, establezcan las Reglas.

Las Reglas podrán establecer el formato de la información de manera que se permita al solicitante su comparación, con el objeto de que elija de manera informada el crédito que más convenga a sus intereses. La entrega de este folleto será gratuita, aun cuando el solicitante opte por no contratar el Crédito Garantizado a la Vivienda con la Entidad. Asimismo, las Entidades deberán de permitir la consulta de la información que tengan los folletos por medios electrónicos remotos.

## **Título II.- Contratación de Créditos Garantizados**

### **Capítulo I.- Oferta Vinculante**

**Artículo 6.-** Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, estarán obligadas a extender sin costo alguno, una oferta vinculante a petición del solicitante y con base en la información que de buena fe declare éste, sin requerir la presentación de los documentos que soporten dicha información.

A tal efecto, las Entidades a petición del cliente deberán proporcionar una solicitud de crédito, la que contendrá todos los requisitos que deberá declarar el solicitante a efecto de obtener la oferta vinculante. Dicha solicitud deberá establecer todos los documentos y requisitos necesarios para la contratación del crédito y que se deban presentar al aceptar la oferta.

La oferta vinculante tendrá el objeto de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda al solicitante, y deberá contener, al menos:

**I.** Importe del préstamo y forma de entrega del mismo;

**II.** Forma de amortización;

**III.** La tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

**IV.** Comisiones aplicables;

**V.** Aceptación expresa por parte de la Entidad que otorga el crédito, de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor;

**VI.** Gastos a cargo del acreditado;

**VII.** Las causas y penas por terminación o resolución anticipada, y

**VIII.** Las demás que establezcan las Reglas.

Las Reglas especificarán el formato de la solicitud de crédito y de la oferta vinculante, con el objeto de facilitar la comparación que realice el solicitante frente a ofertas de otras Entidades.

La oferta vinculante se formulará por escrito y obligará a la Entidad por un plazo de 20 días naturales contados a partir de su fecha de recepción. Lo anterior surtirá efectos, siempre y cuando dentro de dicho plazo el solicitante dé aviso por escrito de la aceptación de la oferta vinculante y se presente debidamente requisitada toda la documentación soporte de la información que se haya declarado en la solicitud. Lo anterior en el entendido de que la Entidad no podrá solicitar ningún documento adicional a los señalados en dicha solicitud.

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la oferta vinculante, siempre y cuando, la Entidad compruebe: la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado, y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la Ley.

Si una vez realizado el avalúo, existieren diferencias entre éste y el valor declarado de la garantía, la Entidad procurará mantener la tasa de interés ofrecida en la oferta vinculante.

### **Capítulo II.- Avalúo del Inmueble**

**Artículo 7.-** Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Entidad.

A efecto de lo anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años. Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

### **Capítulo III.- Formalización del Crédito Garantizado**

**Artículo 8.-** Los actos jurídicos relativos a los Créditos Garantizados se deberán otorgar en escritura pública, sin importar su cuantía. Con el objeto de procurar la uniformidad de los contratos de Créditos Garantizados, éstos deberán contener un mínimo de cláusulas financieras incluyendo entre otras:

- I. El capital del préstamo, en donde se advierta el importe del mismo y su forma de entrega;
- II. Las condiciones que deba cumplir el acreditado antes de disponer del capital y el plazo para cumplirlas;
- III. La o las tasas de interés, incluyendo las aplicables en caso de mora, y la obligación de proporcionar al cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta en términos de lo establecido en el artículo 12 de la presente Ley;
- IV. La forma en que se amortizará el adeudo, considerando, en su caso, el número, periodicidad y cuantía de los pagos;
- V. La aceptación expresa de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte del deudor o de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, y
- VI. Las demás que establezcan las Reglas.

El contenido y características de las cláusulas financieras estará previsto en las Reglas. En las escrituras públicas en las que se formalicen los Créditos Garantizados deberán estar visiblemente identificadas dichas cláusulas.

**Artículo 9.-** Los fedatarios públicos frente a los cuales se otorgue la escritura tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante;
- II. Comprobar que no se incluyan gastos o comisiones a cargo del acreditado, que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras, y
- III. Las demás que prevean las Reglas.

### **Capítulo IV.- Tasas de Interés e Índices de Referencia.**

**Artículo 10.-** Con el objeto de que los solicitantes de un crédito puedan llevar a cabo la comparación de las características y conocer los costos directos inherentes a los Créditos Garantizados a la Vivienda, las Entidades deberán incluir dentro de la información previa y en la oferta vinculante un Costo Anual Total para fines de información exclusivamente. El Banco de México actuando para estos efectos como órgano técnico, dará a conocer en el **Diario Oficial de la Federación**, los componentes, metodología de cálculo y periodicidad de Costo Anual Total, los que tendrán carácter informativo para las personas que contraten crédito con las Entidades. Al efecto, dichas Entidades colaborarán proporcionando la información que el Banco de México les solicite.

**Artículo 11.-** La Sociedad Hipotecaria Federal publicará mensualmente en el **Diario Oficial de la Federación**, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, que le permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban. Dicha información también tendrá que ser divulgada a través de la página de Internet de la Sociedad Hipotecaria Federal u otros medios electrónicos.

**Artículo 12.-** En los estados de cuenta que las Entidades envíen al acreditado deberá incluirse con fines de información exclusivamente el Costo Anual Total, tal como se define en la fracción I del artículo 3 de la presente Ley. Asimismo, deberá incluirse el costo efectivo remanente del crédito, es decir, el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del financiamiento.

### **Título III.- Subrogación de Créditos**

#### **Capítulo I.- Subrogación de Deudor**

**Artículo 13.-** Cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador subrogará al Deudor en sus derechos y obligaciones, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito, en perjuicio del adquirente.

**Artículo 14.-** Cuando exista un Crédito Garantizado a un Desarrollador Inmobiliario con el fin de que éste construya bienes inmuebles para su posterior comercialización, los compradores podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del Desarrollador Inmobiliario, individualizándose dicho crédito en la parte proporcional del mismo que corresponda a la parte o inmueble adquirido, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el propósito de que no se repercutan nuevos gastos en perjuicio del comprador.

**Capítulo II.-** Subrogación de Acreedor

**Artículo 15.-** En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad o con dinero que un tercero le preste con ese objeto, la Entidad o el tercero quedarán subrogados por ministerio de ley en los derechos del acreedor, y se mantendrá inalterada la garantía original y su relación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

**Título IV.-** Disposiciones Comunes

**Artículo 16.-** El Banco de México y la Secretaría de Economía, de manera conjunta, y en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán regular mediante disposiciones de carácter general que se publiquen en el **Diario Oficial de la Federación**, las condiciones y las comisiones por pago anticipado de los Créditos Garantizados a la Vivienda a tasa fija.

La comisión que se establezca por pago anticipado en la Subrogación de Acreedor en los Créditos Garantizados a tasa variable, no podrá ser superior al uno por ciento del monto remanente del crédito que falte por amortizar.

**Artículo 17.-** Se exceptúa de lo dispuesto en la presente Ley a los Créditos Garantizados que se otorguen en cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo. Asimismo se exceptúa exclusivamente de los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley a los Créditos Garantizados que otorguen, financien o garanticen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Fondo para las Habitaciones Populares, o a cualquier otra entidad pública que realice dichas actividades.

Los créditos otorgados, financiados o garantizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. estarán sujetos al artículo 15 de la presente Ley siempre y cuando la nueva Entidad se subrogue a su vez, en los términos y condiciones originales del contrato original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Lo establecido en los artículos 13 y 14 de la presente Ley aplicará únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

**Artículo 18.-** La Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de las entidades financieras que otorguen Crédito Garantizado y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, respecto de las demás Entidades que habitualmente otorguen Crédito Garantizado, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y supervisarán el cumplimiento de la presente Ley y de las disposiciones que de ella emanen. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en términos de su Ley.

**Artículo 19.-** A efecto de lograr plenamente el objetivo de disminuir los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor conforme a los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados incentivar la reactivación del crédito.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** La presente Ley entrará en vigor el 1o. de enero de 2003.

**SEGUNDO.** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores deberán publicar, en un término que no exceda de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las disposiciones que a cada una corresponda expedir.

En tanto se publican dichas Reglas, las Entidades deberán ofrecer un listado de valuadores al acreditado, con el objeto de que éste se encuentre en posibilidad de elegir un perito valuador.

México, D.F., a 15 de diciembre de 2002.- Dip. **Beatriz Elena Paredes Rangel**, Presidenta.- Sen. **Enrique Jackson Ramírez**, Presidente.- Dip. **Adela Cerezo Bautista**, Secretaria.- Sen. **Sara I. Castellanos Cortés**, Secretaria.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil dos.- **Vicente Fox Quesada**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, **Santiago Creel Miranda**.- Rúbrica.