ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 1206-2PO1-19

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA	
1. Nombre de la Iniciativa.	Que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores y de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.
2. Tema de la Iniciativa.	Grupos Vulnerables.
3. Nombre de quien presenta la Iniciativa.	Dip. Saraí Núñez Cerón
4. Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.	PAN
5. Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara.	30 de abril de 2019.
6. Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.	06 de febrero de 2019.
7. Turno a Comisión.	Atención a Grupos Vulnerables, con opinión Hacienda y Crédito Público.

II.- SINOPSIS

Brindar información y servicios de asesoría para personas adultas mayores que deseen suscribir un contrato de hipoteca inversa que les permita obtener una pensión garantizada por un bien inmueble y promover esquemas para poder contratar un crédito garantizado mediante hipoteca inversa sobre un bien inmueble.

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD.

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en la fracción XXXI del artículo 73 en relación con el artículo 1° párrafo 3° para la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, y fracción X del artículo 73 en relación con el artículo 4° párrafo 7° para la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

En la parte relativa al texto legal que se propone, se sugiere lo siguiente:

- De acuerdo con las reglas de técnica legislativa, así como con la integración actual de los preceptos que se buscan reformar, indicar con puntos suspensivos la totalidad de apartados (párrafos, apartados, fracciones, incisos, subincisos, etc.) que componen los preceptos y cuyo texto se desea mantener.

La iniciativa, salvo las observaciones antes señaladas cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que son los siguientes:

Encabezado o título de la propuesta; Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; Problemática desde la perspectiva de género, en su caso; Argumentos que la sustenten; Fundamento legal; Denominación del proyecto de ley o decreto; Ordenamientos a modificar; Texto normativo propuesto; Artículos transitorios; Lugar; Fecha, y Nombre y rúbrica del iniciador.

V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE	
TEXTO VIGENTE	**TEXTO QUE SE PROPONE**
LEY DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES.	**Decreto que adiciona una fracción III al artículo 21 de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores y adiciona una fracción XII al artículo 4 de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Nacional** **Artículo Primero.** Se adiciona una fracción III al artículo 21 de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, para quedar en los términos siguientes:
Artículo 21. Corresponde a las instituciones públicas de vivienda de interés social, garantizar: I. … II. …	**Artículo 21.** Corresponde a las instituciones públicas de vivienda de interés social, garantizar:
NO TIENE CORRELATIVO.	**III. Brindar información y servicios de asesoría para las personas adultas mayores que deseen suscribir un contrato de hipoteca inversa que les permita obtener una pensión garantizada por un bien inmueble, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto financiero**.

LEY ORGÁNICA DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL **Artículo 4o.-** La Sociedad podrá llevar a cabo los actos siguientes: 1. a XI. … **XII.** *Las demás operaciones a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito, así como las análogas y conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.*	**Artículo Segundo.** Se adiciona una fracción XII al artículo 4 de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Nacional, para quedar en los términos siguientes: **Artículo 4o**. La sociedad podrá llevar a cabo los siguientes. I. a XI. ... **XII. Promover esquemas para poder contratar un crédito garantizado mediante hipoteca inversa sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante con las entidades financieras autorizadas para este fin, permitiendo al solicitante disponer del importe del préstamo o crédito bajo en pagos periódicos durante un plazo determinado, o durante toda la vida, bajo las condiciones mínimas siguientes, además de las previstas en la legislación correspondiente;** **a) El solicitante deberá ser propietario de un bien inmueble libre de gravámenes;** **b) Las entidades financieras, deberán informar ampliamente a los adultos mayores interesados en obtener una hipoteca inversa, sobre las características de los instrumentos con los que cuentan;** **c) La vivienda, deberá ser tasada a valor comercial al inicio y**

	al término de la operación; **d) En caso de contratar la hipoteca inversa de manera vitalicia, al fallecimiento del deudor hipotecario o del último de los beneficiarios, los herederos podrán cancelar el préstamo en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado;** **e) El acreedor no podrá embargar ni rematar otros bienes del deudor, ni de sus herederos.** **f) El deudor estará obligado, a conservar la vivienda totalmente habitable y en las mejores condiciones posibles. Para esto, deberá considerarse un porcentaje de los recursos pactados, para el pago de mantenimiento del inmueble; y** **g) También podrán instrumentarse hipotecas inversas sobre cualquier otro bien inmueble, distinto al de la vivienda habitual del solicitante.**
	Transitorio **Único.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.