

Documento TMX258.461

Legislación

Disposición: LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO

Fecha Publicación: 30/12/2002

Índice

Encabezado

Título I. (Arts. 1 a 5)

Capítulo I. (Arts. 1 a 3)

Artículo 1

Artículo 2

Artículo 3

Capítulo II. (Arts. 4 a 5)

Artículo 4

Artículo 5

Título II. (Arts. 6 a 12)

Capítulo I.

Artículo 6

Capítulo II.

Artículo 7

Artículo 7 bis

Artículo 7 ter

Capítulo III. (Arts. 8 a 9)

Artículo 8

Artículo 9

Capítulo IV. (Arts. 10 a 12)

Artículo 10

Artículo 11

Artículo 12

Título III. (Arts. 13 a 15)

Capítulo I. (Arts. 13 a 14)

Artículo 13

Artículo 14

Capítulo II.

Artículo 15

Título IV. (Arts. 16 a 20)

Artículo 16

Artículo 17

Artículo 18

Artículo 19

Artículo 19 bis

Artículo 20

Transitorios

D.o.f. 13 de junio de 2003

D.o.f. 7 de febrero de 2005

D.o.f. 15 de junio de 2007
D.o.f. 25 de mayo de 2010
D.o.f. 10 de enero de 2014

TEXTO:

ENCABEZADO

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

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN: 10 DE ENERO DE 2014.

Ley publicada en la Tercera Sección del Diario Oficial de la Federación, el lunes 30 de diciembre de 2002.

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

(REFORMADO, D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005)

La presente Ley es de orden público y 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:

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:

(DEROGADA, D.O.F. 15 DE JUNIO DE 2007)

(REFORMADA, D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003)

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, 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.

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.

(ADICIONADA, D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005)

IX. Valuador profesional es la persona que cuenta con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública y que se encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

(ADICIONADA, D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005)

Controlador. Es el valuador profesional que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente a los avalúos que ésta certifique.

(ADICIONADA, D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005)

XI. Unidad de Valuación. Es la persona moral que se encuentra inscrita como tal en la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de acuerdo a las disposiciones que ésta emita.

CAPÍTULO II

Información Previa

ARTÍCULO 4

DE E. DE CONFORMIDAD CON LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL DECRETO PUBLICADO EN LA PRIMERA SECCIÓN DEL D.O.F. DE 15 DE JUNIO DE 2007, EL PRESENTE ARTÍCULO HA SIDO DEROGADO, SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR CONTINUARÁN EN VIGOR, RESPECTO DE LA ENTIDAD DE QUE SE TRATE, LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL EMITIDAS POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO AL AMPARO DE DICHO ARTÍCULO, HASTA EN TANTO LAS AUTORIDADES QUE RESULTEN COMPETENTES, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 12 DE LA PRESENTE LEY PARA LA TRANSPARENCIA Y ORDENAMIENTO DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS, EXPIDAN EN EL ÁMBITO DE SU RESPECTIVA COMPETENCIA, LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL QUE EN MATERIA DE PUBLICIDAD PREVÉ ESTA ÚLTIMA LEY.

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:

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:

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;

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;

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:

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;

(REFORMADA, D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003)

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, en

términos de los artículos 13 y 14 de la presente Ley;

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.

ARTÍCULO 7 BIS

(ADICIONADO, D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005)

Obligaciones y prohibiciones de los Valuadores Profesionales.

Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función

valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;

III. Firmar los avalúos que realicen, y

IV. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Los Valuadores Profesionales no podrán:

Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;

III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;

Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta; y

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

La Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., podrá sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas a que se refiere este artículo, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones que al efecto emita la citada Sociedad.

ARTÍCULO 7 TER

(ADICIONADO, D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005)

Obligaciones y Prohibiciones de las Unidades de Valuación.

Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. Poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;

III. Permitir a la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. realizar la supervisión y las auditorías relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas unidades de valuación;

IV. Remover o, en su caso, sustituir a los Valuadores Profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. o cualquier otra autoridad competente;

Asumir la responsabilidad de los Valuadores Profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;

VI. Sancionar a sus Valuadores Profesionales y/o controladores, cuando éstos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas en esta ley, o incurran en alguna prohibición contenida en ésta, y

VII. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Las Unidades de Valuación no podrán:

Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la Inscripción correspondiente;

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los inmuebles;

IV. Certificar avalúos sobre Inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge, los parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el año fiscal en curso;

Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios, directivos o empleados; o bien cuando estén implicadas personas con las que sus Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta; y

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Se exceptúa de la prohibición señalada en la fracción I, a las Unidades de Valuación que se fusionen, escindan o transformen en los términos de la legislación aplicable.

La Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., podrá sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas a que se refiere este artículo, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones que al efecto emita la citada Sociedad.

CAPÍTULO III

Formalización del Crédito Garantizado

ARTÍCULO 8

DE E. DE CONFORMIDAD CON LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL DECRETO PUBLICADO EN LA PRIMERA SECCIÓN DEL D.O.F. DE 15 DE JUNIO DE 2007, EL PRESENTE ARTÍCULO HA SIDO DEROGADO, SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR CONTINUARÁN EN VIGOR, RESPECTO DE LA ENTIDAD DE QUE SE TRATE, LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL EMITIDAS POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO AL AMPARO DE DICHO ARTÍCULO, HASTA EN TANTO LAS AUTORIDADES QUE RESULTEN COMPETENTES, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 11 DE LA PRESENTE LEY PARA LA TRANSPARENCIA Y ORDENAMIENTO DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS, EXPIDAN EN EL ÁMBITO DE SU RESPECTIVA COMPETENCIA, LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL QUE EN MATERIA DE

CONTRATOS DE ADHESIÓN PREVÉ ESTA ÚLTIMA LEY, EN EL ENTENDIDO DE QUE DICHAS DISPOSICIONES CONTEMPLARÁN EL CONTENIDO MÍNIMO SEÑALADO EN LAS FRACCIONES I A VI DEL REFERIDO ARTÍCULO 8 PARA LOS CRÉDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA.

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:

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;

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:

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

(DEROGADO, D.O.F. 15 DE JUNIO DE 2007)

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.

DE E. DE CONFORMIDAD CON LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL DECRETO PUBLICADO EN LA PRIMERA SECCIÓN DEL D.O.F. DE 15 DE JUNIO DE 2007, EL PRESENTE ARTÍCULO HA SIDO DEROGADO, SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR CUANDO LAS AUTORIDADES QUE RESULTEN COMPETENTES, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 13 DE LA PRESENTE LEY PARA LA TRANSPARENCIA Y ORDENAMIENTO DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS, EXPIDAN EN EL ÁMBITO DE SU RESPECTIVA COMPETENCIA, LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL QUE EN MATERIA DE ESTADOS DE CUENTA PREVÉ ESTA ÚLTIMA LEY, DEBERÁN INCLUIR EL CÁLCULO DEL COSTO ANUAL TOTAL QUE CORRESPONDA AL RESTO DE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA.

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.

(REFORMADO, D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003)

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 se podrá subrogar en los derechos y obligaciones del Deudor, 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. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumplan con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

ARTÍCULO 14.

(REFORMADO, D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003)

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. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

CAPÍTULO II

Subrogación de Acreedor

ARTÍCULO 15

(REFORMADO, D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014)

En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad, dicha Entidad quedará subrogada por ministerio de ley en los derechos del acreedor subrogante y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

En la Subrogación de Acreedor, cuando el acreedor subrogado sea una institución de crédito, una sociedad financiera de objeto múltiple de las reguladas por tener vínculos con una institución de banca múltiple, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas; no será necesario formalizar dicha subrogación en escritura pública, siendo suficiente que se cumpla con el siguiente procedimiento:

Que el acreedor subrogante, dentro de un plazo de quince días naturales contado a partir del requerimiento que le formule el deudor, emita un documento en el que conste el importe del total del adeudo del Crédito Garantizado, calculado a la fecha en que se pretenda liquidar dicho adeudo. El documento citado deberá incluir una descripción pormenorizada de los conceptos que integran el importe total.

Cuando el deudor no esté de acuerdo con el importe contenido en el documento a que se refiere el párrafo anterior, podrá presentar una solicitud de aclaración al acreedor subrogante y éste deberá confirmar el importe o, en su caso, emitir un nuevo documento con el importe correcto en un plazo no mayor a diez días naturales contado a partir de la presentación de la solicitud mencionada.

La solicitud respectiva podrá presentarse mediante escrito ante la sucursal en la que radica el crédito garantizado, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate. En todos los casos, la institución estará obligada a acusar recibo de dicha solicitud.

El incumplimiento a lo dispuesto en esta fracción por parte del acreedor subrogante, independientemente del pago de los daños y perjuicios a que haya lugar, será sancionado con multa administrativa por un importe de diez mil a quince mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal calculado en la fecha de la infracción, que será impuesta por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, conforme a los procedimientos establecidos en las leyes que le resulten aplicables;

II. En el momento que se realice el pago al acreedor subrogante por el importe del documento a que se refiere la fracción I, se deberá hacer de su conocimiento que el mismo se efectúa para efectos de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, a fin de que la garantía se mantenga inalterada. Una vez realizado dicho pago, el acreedor subrogante carecerá de derecho alguno para reclamar cualquier otro pago respecto del Crédito Garantizado de que se trate;

III. Que para que surta efectos frente a tercero, el documento a que se refiere la fracción I de este artículo, el documento que acredite el pago total del adeudo del Crédito Garantizado y el documento público o privado ratificado ante fedatario público en el que conste la Subrogación de Acreedor, se inscriban en el folio electrónico a que hace referencia el artículo 21 del Código de Comercio, tanto del acreedor subrogante como del subrogado, de manera directa, inmediata, automatizada y sin costo alguno, y

IV. Que el acreedor subrogado solicite la toma de razón del asiento registral efectuado en el Registro Público de Comercio, relativo a la subrogación referida en la fracción anterior, en el folio real del inmueble que corresponda en el Registro Público de la Propiedad o registros especiales. Lo anterior, a fin de que en dicho folio se mantenga la anotación relativa al acto de subrogación hasta en tanto subsista el gravamen correspondiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la presente Ley, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas, no podrán ser acreedores subrogantes pero sí acreedores subrogados en los términos del párrafo segundo del presente artículo.

TÍTULO IV

Disposiciones Comunes

ARTÍCULO 16

(DEROGADO PRIMER PÁRRAFO, D.O.F. 15 DE JUNIO DE 2007)

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 subroge 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

(REFORMADO, D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014)

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley y con el objetivo de lograr una mayor disminución de los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor, 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 a incentivar la reactivación del crédito.

ARTÍCULO 19 BIS

(ADICIONADO, D.O.F. 25 DE MAYO DE 2010)

En los Créditos con garantía hipotecaria, las Entidades deberán otorgar ante el fedatario público que corresponda, la escritura donde conste la extinción de dicho gravamen una vez que el acreditado haya pagado el saldo insoluto garantizado o por cualquier causa el referido crédito se haya extinguido.

La Entidad deberá poner a disposición del acreditado el primer testimonio del instrumento público respectivo dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha en que se haya extinguido el referido crédito.

En el caso de que la ley de la materia no exija instrumento público para la liberación del gravamen, la Entidad en un lapso no mayor a veinte días deberá de hacer entrega al acreditado de la constancia de liberación de la obligación a su cargo, por cumplimiento para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, corriendo a cargo de la Entidad las certificaciones o ratificaciones de firma ante notario para la cancelación.

(ADICIONADO, D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014)

En caso de Subrogación de Acreedor, el acreedor subrogado deberá observar lo previsto en los tres párrafos anteriores, según corresponda.

(ADICIONADO, D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014)

El incumplimiento a lo dispuesto en este artículo será sancionado con multa administrativa por un importe de quince mil a veinte mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal calculado en la fecha de la infracción, que será impuesta por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros respecto de las entidades financieras, y por la Procuraduría Federal del Consumidor respecto de las demás Entidades, en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a los procedimientos establecidos en las leyes que les resulten aplicables.

ARTÍCULO 20

(REFORMADO, D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014)

Si en la contratación del Crédito Garantizado se ofrece al deudor un seguro con cargo a éste, el costo y consentimiento para contratar dicho seguro deberá constar expresamente en la misma sección en la que habrá de recabarse su consentimiento. Asimismo, si tal seguro se establece por la Entidad como requisito de contratación del crédito, deberá informarse al deudor que su contratación con la propia Entidad es opcional.

TRANSITORIOS

(REFORMADO, D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003)

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor el 1o. de enero de 2003. Lo dispuesto en la Ley no aplicará a los créditos contratados con anterioridad a su entrada en vigor.

(REFORMADO, D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003)

SEGUNDO. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Economía, el Banco de México y la Sociedad Hipotecaria Federal 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 la Sociedad Hipotecaria Federal publica las reglas a que se refiere el artículo 7 de esta Ley, 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.

D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

D.O.F. 13 DE JUNIO DE 2003.

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005

D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 2005.

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Segundo.- Las personas que cuenten actualmente con autorización de perito valuador ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., contarán con un plazo de tres años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación, para obtener la cédula profesional a que se refiere el artículo 3o. fracción IX, pudiendo en el transcurso de dicho plazo fungir como peritos valuadores.

Si concluido el plazo antes señalado, no obtuvieran la cédula profesional en cuestión, la autorización como perito valuador les será cancelado.

D.O.F. 15 DE JUNIO DE 2007

D.O.F. 15 DE JUNIO DE 2007.

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las infracciones a las disposiciones de carácter general expedidas por el Banco de México, en materia del costo anual total (CAT), tarjetas de crédito, publicidad, estados de cuenta y contratos, cometidas por las instituciones de crédito y las sociedades financieras de objeto limitado, antes de la entrada en vigor de esta Ley, se sancionarán por el propio Banco conforme a las leyes vigentes al momento de realizarse las citadas infracciones.

ARTÍCULO TERCERO.- Las Entidades dispondrán de un plazo de hasta ciento ochenta días naturales a partir de la entrada en vigor del presente decreto, a efecto de adecuarse a las disposiciones del mismo.

ARTÍCULO CUARTO.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 48 Bis 2 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Banco de México dispondrá de treinta días a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para emitir las disposiciones de carácter general.

ARTÍCULO QUINTO.- Al entrar en vigor el presente Decreto se abrogará la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2004.

ARTÍCULO SEXTO.- Al entrar en vigor el presente Decreto se derogan de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado los preceptos legales siguientes:

I. Los artículos 3, fracción I, 10 y 16 primer párrafo.

II. El artículo 4. Sin perjuicio de lo anterior continuarán en vigor, respecto de la Entidad de que se trate, las Reglas de carácter general emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público al amparo de dicho artículo, hasta en tanto las autoridades que resulten competentes, conforme a lo señalado en el artículo 12 de la presente Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, expidan en el ámbito de su respectiva competencia, las disposiciones de carácter general que en materia de publicidad prevé esta última Ley.

III. El artículo 8. Sin perjuicio de lo anterior continuarán en vigor, respecto de la Entidad de que se trate, las Reglas de carácter general emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público al amparo de dicho artículo, hasta en tanto las autoridades que resulten competentes, conforme a lo señalado en el artículo 11 de la presente Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, expidan en el ámbito de su respectiva competencia, las disposiciones de carácter general que en materia de contratos de adhesión prevé esta última Ley, en el entendido de que dichas disposiciones contemplarán el contenido mínimo señalado en las fracciones I a VI del referido artículo 8 para los Créditos Garantizados a la Vivienda.

IV. El artículo 12. Sin perjuicio de lo anterior cuando las autoridades que resulten competentes, conforme a lo señalado en el artículo 13 de la presente Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, expidan en el ámbito de su respectiva competencia, las disposiciones de carácter general que en materia de estados de cuenta prevé esta última Ley, deberán incluir el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del Crédito Garantizado a la Vivienda.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Al entrar en vigor el presente Decreto se derogan de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito los artículos 87- I, fracción II; 87- L, segundo párrafo, y 87- M, fracción IV.

ARTÍCULO OCTAVO.- Las disposiciones de carácter general que el Banco de México haya emitido en materia de publicidad, estados de cuenta o contratos de adhesión dirigidas a las instituciones de crédito o sociedades financieras de objeto limitado continuarán vigentes hasta en tanto entren en vigor las disposiciones de carácter general que, conforme a lo previsto en este ordenamiento, expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de los temas mencionados.

D.O.F. 25 DE MAYO DE 2010 .

D.O.F. 25 DE MAYO DE 2010.

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. El Banco de México expedirá las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 4 Bis de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente de la entrada en vigor del presente Decreto.

Tercero. Las Entidades contarán con un plazo de noventa días naturales, contados a partir del día siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 4 Bis 1 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y 48 Bis 2 de la Ley de Instituciones de Crédito en materia de producto básico de tarjeta de crédito.

Cuarto. Las Personas que operen antes de la entrada en vigor del presente Decreto como Cámaras de Compensación en términos de lo dispuesto por los artículos 19 y 19 Bis de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, tendrán un plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha en que entren en vigor las disposiciones de carácter general que se emitan al amparo de los citados preceptos, para presentar la solicitud de autorización respectiva.

Quinto. Las Sociedades contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de la entrada en vigor del presente Decreto para cumplir con las obligaciones a que se refieren los artículos 2 y 36 Bis de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

Las Sociedades de Información Crediticia contarán con un plazo de hasta ciento ochenta días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para presentar a la Comisión el acuerdo mencionado en el artículo 36 de la citada Ley.

Las sociedades de información crediticia deberán obtener la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de las tarifas que dichas sociedades deberán ofrecer a sus Usuarios por los reportes de crédito, en términos del artículo 36 Bis de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Sexto. Para los efectos del artículo 20, las Sociedades deberán eliminar, en un plazo no mayor a 90 días naturales, de sus bases de datos los registros cuyo origen no haya sido informado por los Usuarios con anterioridad a la presente reforma. Para su reinscripción, los Usuarios deberán especificar las fechas de origen del crédito y de su primer incumplimiento, éste último no podrá ser mayor a 72 meses.

D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014

D.O.F. 10 DE ENERO DE 2014.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO.- En relación con las modificaciones a que se refiere el Artículo Quincuagésimo Tercero de este Decreto, se estará a lo siguiente:

I. Las disposiciones generales que detallen los procedimientos registrales previstos en el artículo 15 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado deberán ser emitidas por la Secretaría de Economía dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Asimismo, la Secretaría de Economía deberá implementar un formato conforme al artículo 20 del Código de Comercio para la inscripción de la subrogación referida en el artículo 15 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado dentro de un plazo no mayor a 6 meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, salvo lo dispuesto en los ARTÍCULOS VIGÉSIMO QUINTO, fracción I; TRIGÉSIMO, fracciones IV y VI; CUADRAGÉSIMO, fracciones I y II y; QUINCUAGÉSIMO, fracciones I y II, las cuales entrarán en vigor en las fechas que en dichas disposiciones se establecen.

MODIFICACIONES DE VIGENCIA:

DECRETO

ARTICULO QUINCUAGESIMO TERCERO. SE REFORMAN LOS ARTICULOS 15 Y 19 Y SE ADICIONAN EL ARTICULO 19-BIS, CON UN CUARTO Y UN QUINTO PARRAFOS, Y EL ARTICULO 20, TODOS DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA

COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO QUINCUAGESIMO CUARTO.- EN RELACION CON LAS MODIFICACIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO QUINCUAGESIMO TERCERO DE ESTE DECRETO, SE ESTARA A LO SIGUIENTE:

I. LAS DISPOSICIONES GENERALES QUE DETALLEN LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES PREVISTOS EN EL ARTICULO 15 DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO DEBERAN SER EMITIDAS POR LA SECRETARIA DE ECONOMIA DENTRO DE LOS SESENTA DIAS NATURALES SIGUIENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DECRETO.

ASIMISMO, LA SECRETARIA DE ECONOMIA DEBERA IMPLEMENTAR UN FORMATO CONFORME AL ARTICULO 20 DEL CODIGO DE COMERCIO PARA LA INSCRIPCION DE LA SUBROGACION REFERIDA EN EL ARTICULO 15 DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO DENTRO DE UN PLAZO NO MAYOR A 6 MESES SIGUIENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DECRETO.

TRANSITORIO UNICO DEL DECRETO. EL PRESENTE DECRETO ENTRARA EN VIGOR EL DIA SIGUIENTE AL DE SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, SALVO LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS VIGESIMO QUINTO, FRACCION I; TRIGESIMO, FRACCIONES IV Y VI; CUADRAGESIMO, FRACCIONES I Y II Y; QUINCUAGESIMO, FRACCIONES I Y II, LAS CUALES ENTRARAN EN VIGOR EN LAS FECHAS QUE EN DICHAS DISPOSICIONES SE ESTABLECEN.

Este documento se ofrece con una finalidad informativa. Velamos por la actualidad, exactitud y veracidad de los mismos, si bien se advierte que no son los textos oficiales y se declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en los mismos.