



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

San Raymundo Jalpan, Oaxaca, a 14 de marzo de 2017.

DIPUTADO

SAMUEL GURRIÓN MATÍAS

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

DEL CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.

P R E S E N T E.



JUAN MENDOZA REYES, Coordinador de la Fracción Parlamentaria del Partido Acción Nacional, en uso del derecho de iniciativa consagrado en los artículos 50 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca, y en ante usted comparezco para exponer:

Por este conducto, solicito a usted se sirva incluir en el orden del día de la próxima sesión ordinaria la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL CAPITULO IV BIS, "DE LA HIPOTECA A LA INVERSA" AL TITULO DECIMOQUINTO "DE LA HIPOTECA" DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA,** misma iniciativa que se anexa al presente oficio y que es suscrita por los Integrantes de esta Fracción.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"

DIP. JUAN MENDOZA REYES

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIII LEGISLATURA
DIP. JUAN MENDOZA REYES



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

ASUNTO: Se remite iniciativa.

San Raymundo Jalpan, Oaxaca, a 14 de marzo de 2017.

DIPUTADO

SAMUEL GURRION MATIAS

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.

P R E S E N T E.

JUAN MENDOZA REYES Diputado de la Fracción Parlamentaria del Partido Acción Nacional en la Sexagésima tercera legislatura constitucional, en uso del derecho de iniciativa consagrado en los artículos 50 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca, por este medio comparezco y expongo:

Que por su conducto vengo a presentar ante esa soberanía la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL CAPITULO IV BIS, "DE LA HIPOTECA A LA INVERSA" AL TITULO DECIMOQUINTO "DE LA HIPOTECA" DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA.**

Fundo la presente iniciativa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

ÚNICO. - En los últimos años este Congreso ha sido el espacio de numerosas e importantes iniciativas, no olvidemos que, desde la reforma aprobada en el año 2011 a nuestra Constitución Política Local, los legisladores han aportado los elementos para la construcción de una visión del Oaxaca que se quiere, con un anhelo de prever, prevenir y decidir sobre el futuro al que todos los Oaxaqueños y Oaxaqueñas queremos arribar.

Sin duda, una de las grandes preocupaciones que tienen las sociedades modernas es el envejecimiento de sus poblaciones. Debido a la magnitud financiera, que representa sostener esta parte del segmento demográfico con las mejores tasas de reemplazo para los periodos de vida en el retiro cada vez más amplio, nuestro país no es la excepción.

Las tendencias demográficas mundiales, las cuales fueron elaboradas por Instituciones Financieras en su análisis económico señalan un envejecimiento poblacional ocasionado por una mayor esperanza de vida y una disminución en las tasas de natalidad, e imponen un desafío al financiamiento en los ingresos al retiro. La mayoría de los sistemas de pensiones afrontan diversos problemas que los hacen ineficaces en otorgar ingresos suficientes para atender una etapa de retiro cada vez más prolongada. De acuerdo a proyecciones del Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE), en México la esperanza de vida al nacer aumentará de 75.8



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

en 2011 a 85.8 en 2050, mientras que la tasa de dependencia (población mayor a 65 años / población de 15 a 64 años) incrementará del 10.1% en 2011 a 34.9% en 2050. Por tanto, el sector de la población integrado por personas mayores cada vez es más grande y la mayor parte de sus integrantes carecen de ingresos económicos suficientes.

Aunado a lo anterior, la "División de Población de las Naciones Unidas" en su informe del envejecimiento de la población 1959-2050, señala que la tendencia mundial durante los próximos 50 años del siglo XXI se triplicara la población de personas de más de 60 años

Diversos autores, han desarrollado teorías económicas sobre el ciclo vital del consumo que directamente se relacionan con el ahorro y la etapa del retiro. Angus Deaton ha reflexionado así en torno a este círculo casi natural, "los más jóvenes tienen poca riqueza, los adultos jóvenes que siguen tienen más y aquellos que casi se retiran acumulan la mayor parte; y una vez llegada la vejez, los jubilados disponen de sus bienes para proveerse de comida, vivienda o recreación. De tal suerte, los bienes que desacumulan los mayores los más jóvenes vuelven a tomarlos en la etapa opuesta que es la acumulación en el ciclo de consumo".



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

Nuestra entidad cuenta con una población al 2010 de 3, 801,962 personas, de ellas se encuentran en el rango de 60 o más años el 10.7% de la población lo que equivale a poco más de 406,809.934 personas de las cuales 220,107.894 son mujeres, el resto son hombres¹. De acuerdo a proyecciones del Consejo Nacional de Población, nuestro país envejece, en el año 2050 habrá más personas con 75 años, que en la actualidad. Lo anterior, se debe a diversos factores que inciden en lo que ha sido denominado por la ONU como esperanza de vida o expectativa de vida, cuya definición nos menciona "que son los años que un recién nacido puede esperar vivir, si los patrones de mortalidad por edades imperantes, en el momento de su nacimiento, siguen siendo los mismos a lo largo de su vida".²

Según datos del INEGI, la expectativa de vida o esperanza de vida ha aumentado considerablemente, en 1930 las personas Vivian en promedio 34 años; 40 años después en 1970 este indicador se modificó a 61, en el 2000 fue de 74 y en 2014 es de casi 75 años, nuestro Estado se encuentra aún por debajo de la media nacional con una esperanza de vida de 72.8 años.

Por otra parte, la política de vivienda social en México, en los últimos años, ha permitido aumentar considerablemente la oferta de viviendas para personas de

¹ Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=20> consultado el 22/02/2015 a las 16:21 hrs.

² Indicadores Internacionales de Desarrollo Humano.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

clase media y asalariados. En consecuencia, cada vez es mayor el número de personas que son propietarios de su vivienda, tal y como lo señala la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto en los Hogares (ENIGH) 2012, pues a nivel nacional, 82.4% de los mayores de 60 años son propietarios de su vivienda. De acuerdo con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el valor promedio de la vivienda a nivel nacional es de MXP\$636,163.

Contrario a lo anterior, los sistemas de pensiones una vez iniciado el proceso de reformas al mismo considero que un número suficiente de la población económicamente activa debería estar cubierta por estos sistemas, lo anterior dista en mucho de poder ser real, quedando la mayor parte de la clase trabajadora sin ninguna protección en la vejez, dos son los factores que han incidido, por un parte el alto nivel de las personas que se encuentran laborando en el mercado laboral informal, así como una escasa cultura previsional de las personas.

Los factores que explican la anterior problemática, pueden clasificarse en los siguientes:

- I. **Estructurales:** los cuales se refieren a los problemas internos de los países y que requieren reformas profundas, ejemplo son la economía informal, pobreza,



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

fallas en los mercados laborales, lo que trae como consecuencia bajas densidades de cotización.

- II. **Paramétricos:** reglas de carácter cuantitativo en los esquemas de pensiones los cuales limitan la suficiencia del ahorro como son: bajas tasas de aportación, edad de jubilación temprana, mínimos requisitos para acceder a una pensión o pensiones generosas en sistemas de reparto.
- III. **Demográficos:** mayor esperanza de vida, ocasionando envejecimiento poblacional.
- IV. **Mercados Financieros:** derivado de una baja rentabilidad a futuro, a menudo a consecuencia de la falta de oferta de activos financieros de largo plazo.

Nuestro país contempla como sistemas de pensiones contributivas para los trabajadores del sector formal las cuales cubren un 39.9% de la población económicamente activa, siendo las más importantes el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), en la que cotizan los trabajadores formales del sector privado con una cobertura del 32.9% de la población económicamente activa y el Instituto de Seguridad Social Para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), los cuales afilian a los trabajadores del Gobierno Federal 5.6% de la Población económicamente activa, por otra parte se encuentran, los sistemas de pensiones de Gobiernos Estatales, de



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

Universidades Públicas y Empresas Paraestatales, todos ellos con una cobertura de 2% de la población económicamente activa, es importante señalar que los trabajadores informales es decir el 60% de la población económicamente activa no tiene obligación legal de afiliarse y cotizar a un sistema de pensiones.

La cobertura de la vejez, se ha mantenido constante en aproximadamente 20% situación que preocupa si tomamos en consideración el cambio de la estructura poblacional, es decir el envejecimiento de la población que se estará dando a mediano plazo, incluso en aquellos casos en que las personas han previsto un fondo para retiro o que han contratado un plan de pensiones en forma particular, esta resultara insuficiente en aquellos casos de edades avanzadas y a condiciones de salud como puede ser una discapacidad.

A nivel internacional dos son los servicios que se prestan:

LTC (Long Term Care) o seguro de Cuidados de largo Plazo para adultos mayores

Hipotecas reversibles.

La presente iniciativa se inscribe precisamente en la denominada hipoteca reversible o la inversa. Lo anterior, hace necesario hacer la aclaración de lo que en nuestro país entendemos por Hipoteca la cual es un derecho accesorio, por virtud del



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

En los contratos de mutuo, préstamo o crédito, al momento de suscribirse se establece el monto de los mismos, no obstante, la posibilidad del deudor de disponer en parcialidades de la suma principal dentro de un tiempo determinado, así mismo se establece una o varias amortizaciones para el pago de la deuda y es de esta manera que el importe de la obligación garantizada va disminuyendo con el transcurso del tiempo.

Por lo que hace la propuesta de esta iniciativa, el proceso anterior se revierte ya que al otorgarse el contrato de crédito, el deudor no dispone de la suma acreditada, en teoría podemos decir que no adeuda nada, pero en la ejecución del contrato se va produciendo el inicio e incremento de la deuda, mediante la entrega de las ministraciones periódicas convenidas, es decir atendiendo a este tipo de contratos, el importe se va incrementando con el transcurso del tiempo, sin la obligación por parte del acreditado de amortizarlo parcialmente esto se hace al término del plazo.

Este tipo de contratos como ha quedado señalado es para las personas denominadas adultos mayores, los cuales al ser propietarios de bienes inmuebles permitirán que estos se conviertan en una especie de renta conservando la propiedad del inmueble y en caso de fallecimiento la deuda contratada con la institución financiera será cubierta por los familiares.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

No omito señalar, que la presente iniciativa se hace necesaria ya que los adultos mayores, en nuestro país y en nuestro Estado, solo son beneficiados con apoyos que, si bien alivian en cierta medida sus necesidades, éstas no son cubiertas en su totalidad e inclusive hasta en algunos casos son olvidados por sus propios familiares.

Por lo expuesto, me permito someter a consideración del Pleno Legislativo el siguiente proyecto de:

D E C R E T O :

ÚNICO. - SE ADICIONA EL CAPITULO IV BIS, "DE LA HIPOTECA A LA INVERSA" AL TITULO DECIMOQUINTO "DE LA HIPOTECA" DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA, para quedar de la siguiente manera:



CAPITULO IV BIS. DE LA HIPOTECA A LA INVERSA

Artículo 2825 Bis. - Se entenderá por hipoteca a la inversa como aquella que se constituye sobre un bien inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que concede al pensionario para cubrir las necesidades económicas de vida en términos de este capítulo.

Artículo 2825 Ter. - El contrato de hipoteca a la inversa, es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca a la inversa, en los términos de este capítulo.

Artículo 2825 Quater.- Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

El costo del avalúo, será cubierto por el pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

Artículo 2825 Quinquies.- La determinación de la hipoteca a la inversa se realizará previo avalúo de la institución debidamente facultada, en la que se considere el valor comercial del mercado del inmueble, el cual deberá actualizarse cada dos años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

El contrato de hipoteca a la inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

- I.- Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que esté último cubra sus necesidades básicas;**
- II.- Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca a la inversa;**



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
ODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

III.- Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista o en caso de que se estipule en el contrato cuando fallezca el último de los beneficiarios;

IV.- El pensionista podrá realizar el pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;

V.- El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando cuente con la autorización del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca a la inversa;

VI.- Los Intereses que se generen por el capital serán solamente por las cantidades dispuestas por el pensionista;

VII.- Que, en el contrato de hipoteca a la inversa, se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo a las condiciones del mercado y el valor del inmueble.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
ODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

Artículo 2825 Sexies. - La amortización del capital se sujetará a las siguientes disposiciones:

I.- Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;

II.- En atención a la fracción anterior y en caso de que los herederos del pensionista opten por no pagar el adeudo existente y vencido y una vez transcurrido seis meses después del fallecimiento del pensionista sin que se efectúe el pagó, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Artículo 2825 Septies. - El Inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el previo consentimiento del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le confiere el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se sustituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

Artículo 2825 Octies. - En caso de incumplimiento del pensionario en la ministración pactada, el pensionista estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato de hipoteca a la inversa y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquida y no generará más intereses; debiendo el pensionado liberar a s costa el gravamen correspondiente, para el caso de que se constituya una hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.

Artículo 2825 Nonies. - En lo no previsto en esta disposición, la hipoteca a la inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

T R A N S I T O R I O S :

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor en la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA LXIII LEGISLATURA

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

Con fundamento en los artículos 51 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca, solicito que la presente iniciativa se turne para su análisis y dictamen a la Comisión permanente de Administración de Justicia.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
“EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ”


DIPUTADO JUAN MENDOZA REYES.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIII LEGISLATURA
DIP. JUAN MENDOZA REYES