

## **INICIATIVA QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LAS LEYES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, Y DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, A CARGO DE LA DIPUTADA MAYRA ESPINO SUÁREZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PVEM**

La suscrita, Mayra Espino Suárez, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 6, numeral 1 fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta asamblea la presente iniciativa con proyecto de decreto, por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de las Leyes de los Institutos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al tenor de la siguiente

### **Exposición de Motivos**

Derivado de la dinámica de otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda a trabajadores afiliados al Infonavit y Fovissste, se puede apreciar que, si bien la cartera de posibilidades de crédito según la necesidad del trabajador es variada, no por eso es más accesible, toda vez que el atraso en el otorgamiento de créditos supera a la necesidad de contar con una vivienda digna y en condiciones óptimas.

Los esfuerzos gubernamentales sin duda responden a las necesidades de los trabajadores, pero lamentablemente los esquemas crediticios y de pago no han sido los mejores, toda vez que aun cuando sea otorgado el préstamo para vivienda en pesos o UMA, éstos no se pueden pagar en los plazos preasignados, esto es que pasan 25 o 30 años y no se han terminado de pagar, en virtud de que aproximadamente entre el 40 por ciento y 50 por ciento del plazo de crédito se dedica solo al pago de intereses, por lo que el pago a capital no se ve reflejado hasta pasados 10 o 15 años de realizarse los descuentos vía nomina al trabajador.

A partir del contexto anterior el esquema de pagos y amortizaciones debe modificarse para atender las necesidades y realidad económica de los trabajadores sobre todo aquellos que menos perciben, porque el adquirir una vivienda en lugar de convertirse en una satisfacción se transforma en un problema de falta de liquides y pesadumbre para las familias mexicanas cuya subsistencia depende del citado ingreso, el cual se ve controvertido al destinar más del 30 por ciento del salario por un largo tiempo al pago de la hipoteca dejando de lado algunas otras necesidades básicas.

En 2021, Hábitat para la Humanidad, centro de estudios de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), informó que en México había 14 millones de familias que carecían de los medios económicos necesarios para comprar o construir una casa debido a que los ingresos de 60.6 millones de connacionales eran inferiores a la línea de bienestar, dato que dedujo de los estudios de campo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi) y del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval).

El estudio publicado por especialistas del Laboratorio de Economía Urbana del Instituto Tecnológico de Massachusetts y de la organización internacional La Haus relativo al desafío de la vivienda en América Latina reportó que, al 2 de septiembre de 2022, el déficit de vivienda con precios asequibles para personas con ingresos bajos era de 2.2 millones de unidades.

El análisis señala que este déficit podría reducirse mediante la construcción de al menos 800 mil viviendas cada año, pero destaca que, en el mercado “formal”, las empresas inmobiliarias privadas han elevado mucho sus precios y dificultado el acceso de la población de bajos ingresos. La única alternativa de estos mexicanos es la autoconstrucción, una solución informal.

Según los datos del Banco Mundial, la urbanización se aceleró en las últimas cinco décadas; ya que, en 1960, 51 por ciento de la población mexicana vivía en zonas rurales y 49 por ciento en urbanas. En 2017, 80 por ciento de la población era urbana y 20 por ciento rural, y este proceso continúa.

Por estos problemas se ha originado otro fenómeno cada vez más notorio en el medio urbano, el abandono de viviendas de interés social, ya sea porque: su titular no puede pagar el crédito; en las unidades habitacionales faltan servicios básicos de agua, drenaje, electricidad, seguridad pública; o fueron construidas lejos de sus centros de trabajo, escuelas y áreas de abastecimiento (mercado), problemas que aumentan los gastos de transporte e incluso de alimentación.

Éstas son algunas de las causas por las que se ha revitalizado la movilización organizada de familias que exigen el cumplimiento de uno de sus derechos humanos, económicos y sociales fundamentales establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales suscritos por el estado mexicano, como es acceder a un sitio dónde vivir en condiciones dignas y humanas.

Sin embargo, concretar ese derecho fundamental cada vez se torna más complejo porque, el precio de una vivienda popular en las ciudades ya no es de 300 o 400 mil pesos como hace algunos años, indicó Víctor Manuel Requejo, presidente del Consejo de Administración de Banco Inmobiliario Mexicano.

Aurora Póo Rubio, académica en el área de arquitectura de la Universidad Autónoma Metropolitana, advirtió que el precio de una vivienda de “interés social” edificada por constructoras y destinada a personas de bajos recursos oscila entre 1 y 2 millones de pesos en urbes sumamente pobladas como Ciudad de México, donde las viviendas para las clases medias cuestan entre 2 y 5 millones de pesos; y que viviendas altas alcanzan más de 5 millones.

La académica explicó que estos precios son consecuencia del incremento en el costo de los materiales de construcción y los terrenos adquiridos por los desarrolladores; en ambos casos, debido al alto índice de la inflación que en 2022 fue de 8 por ciento.

En algunas zonas de Ciudad de México, los precios del suelo han aumentado considerablemente y sus diferencias dependen de su ubicación; pues el valor de un predio en la colonia del Valle es mucho más alto que uno en el municipio conurbado mexiquense de Zumpango.

Por esta razón, las constructoras se han enfocado en edificar viviendas de interés social en zonas periféricas de las ciudades, como la conurbada de Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Veracruz, etcétera, fenómeno que se acentuó más en lo va del presente siglo.

El 17 de noviembre de 2021, Víctor Manuel Requejo afirmó, al portal especializado en bienes raíces Real State Market, que no se están construyendo viviendas de 300 o 400 mil pesos, cuyos precios serían accesibles para trabajadores con bajos ingresos, es decir, que perciben entre dos y tres salarios mínimos en promedio, lo que pone de manifiesto que si bien se ha fomentado una recuperación importante del salario mínimo, también lo es que no se puso atención en el incremento de los demás niveles salariales de la curva de ingreso de los trabajadores, pues estos no aumentaron en la misma proporción.

La Comisión Nacional de Vivienda anticipó que, en 2023, hubo un nuevo incremento entre 12 y 17 por ciento en el precio de las viviendas debido al alza en las materias primas usadas en la construcción de inmuebles, como concreto, acero, cemento, aluminio y cobre.

En el reporte *Situación inmobiliaria México*, el grupo financiero BBVA advirtió en el segundo semestre del 2022 que los precios de la vivienda se mantendrán altos durante 2023 debido a la alta inflación y al alza en el costo de los materiales de construcción. El documento revela, además, que en 2022 hubo un aumento de 8 mil 876 viviendas terminadas; pero que el número de las no vendidas tuvo un incremento de 11.3 respecto a 2021.

Otro problema muy complejo de la crisis habitacional en México es que la mayoría de las viviendas populares están muy lejos de ser “dignas”, según ordena la Carta Magna y recomiendan los convenios internacionales que el estado mexicano ha suscrito en materia de derechos humanos fundamentales, como señaló la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), que advirtió sobre la precarización de los inmuebles habitados.

Precisó que este problema es más agudo en entidades como Chiapas, cuyo rezago habitacional corresponde a 68.2 por ciento; Tabasco, 59.4; Oaxaca, 53.2; Guerrero, 51.5; Campeche, Baja California y Veracruz, con más de 40 por ciento.

En el documento *Elementos de una vivienda adecuada*, la agencia Hábitat del Programa de las Naciones Unidas para Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) indica que el acceso a una vivienda digna pasa por la necesidad de un precio accesible a la vivienda y en condiciones adecuadas, está plasmada en la Declaración de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Sin embargo, según la Encuesta Nacional de Vivienda (Envi) de 2020, del Inegi, de las 35.3 millones de viviendas particulares habitadas, 57.1 por ciento es propio y pagado, 16.4 está

rentado, 14.2 prestado por familiares, amistades o por el trabajo; 10.7 estaba pagándose para ser propios y 1.7 se encontraba en otra situación.

De los 5.8 millones de viviendas rentadas, el 54 por ciento contaba con un contrato de renta vigente. “El principal motivo de renta de vivienda es por no tener acceso a un crédito o no tener recursos económicos, con 51.4 por ciento”, informa el Inegi.

Fuente: Buzos/ Martín Morales Febrero 4, 2023 | Vivienda Social.

Se estima que a inicios de la próxima década habrá 42.9 millones de hogares y 42.4 millones de viviendas, por lo que más de 549 mil hogares necesitarán una vivienda. En el horizonte de 2050 se proyectan 55.4 millones de hogares y 54.7 millones de viviendas, por lo que la necesidad de vivienda incrementaría a más de 690 mil hogares. Aunque en todo el periodo predominan los hogares nucleares, pasarán de conformar 61.7 por ciento de los hogares en el país en 2020 a 56.8 por ciento en 2050. Por el contrario, ganarán terreno los hogares unipersonales, puesto que se espera que aumente su peso relativo en 3.4 puntos porcentuales de 2020 a 2050, cuando representarán 15.7 por ciento de los hogares en México.

Esto tiene implicaciones sobre la demanda de vivienda de la población, por lo que requiere de una transición y rediseño progresivo de la política habitacional en el país.

Una proyección de viviendas 2020-2050 Como resultado del comportamiento de las tasas de jefatura entre 2015 y 2020, así como las proyecciones de población a 2050 estimadas por la Cepal, se considera que en 2030 el parque habitacional de México cuente con 42 millones 385 mil 756 viviendas particulares, en 2040 ascienda a 49 millones 340 mil 788 inmuebles y en 2050 alcance 54 millones 714 mil 175.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, 2022.

Se esperan 4.3 millones de nuevas viviendas para 2030 y 10.9 millones más para el final del periodo. La divergencia con las proyecciones de Partida Bush (2008) tiene su origen en tres factores principales En primer lugar, la estimación de Partida Bush utiliza las tasas de jefatura de 2000 y 2005, mientras que esta medición utiliza los datos de 15 años después.

En segundo lugar, el autor realiza un primer corte a la proyección en el año 2030; al transcurrir únicamente cinco años más en el periodo de análisis, se optó por no realizar cortes intermedios. Por último, la estimación de Partida Bush emplea las proyecciones de población del Conapo previas a la conciliación demográfica de 2010, por lo que se encuentran desfasadas de la dinámica demográfica observada en los últimos 17 años.

Como se mencionó en la sección previa, la proyección que se elaboró con los datos más recientes no cuenta con desagregación estatal ni contemplan la conciliación demográfica de 2020, ya que no ha sido actualizada por el Conapo. Sin embargo, se hace uso de proyecciones de población de la Cepal que consideran la mortalidad y fecundidad observada en 2020 con la pandemia por Covid-19.

En un escenario óptimo, la Conavi, basada en el Censo de Población y Vivienda 2020 se contabilizaron 8.5 millones de viviendas en condición de rezago habitacional (Conavi, 2021). Las viviendas particulares a mitad de año estimadas en la proyección para el mismo ejercicio ascienden a 35.4 millones. De esta manera, la proporción de viviendas en rezago habitacional a 2020 es 23.9 por ciento (t=0). En el escenario 1 se supone que la proporción de 23.9 por ciento no varía en el tiempo, en tanto que el parque habitacional continúa creciendo año con año. Para calcular las acciones totales requeridas para contener al rezago habitacional en un orden de 23.9 por ciento del parque habitacional.

En la siguiente tabla se manifiesta la cantidad estimada de vivienda necesaria hasta 2030 en el escenario más optimista:

Cuadro 3. Acciones totales requeridas para atender la necesidad de vivienda y abatir el rezago habitacional a 2050

Año	Acciones necesarias para atender necesidad de vivienda	Escenario 1	
		Acciones para abatir el rezago	Acciones totales necesarias
2020	15,058	274,336	289,395
2021	15,134	275,927	291,061
2022	15,397	281,079	296,476
2023	15,725	287,482	303,206
2024	16,065	294,159	310,224
2025	16,419	301,115	317,534
2026	16,785	308,351	325,136
2027	17,165	315,894	333,060
2028	17,560	323,747	341,307
2029	17,969	331,908	349,877
2030	18,392	340,389	358,781

Fuente: CONAVI. Necesidad de viviendas en México. Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050

## Jonathan Padilla / El Sol de México

De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, del Inegi, en 2024 México contaba con una población económicamente activa de 61.6 millones de personas, de las que 59.5 millones se identifican como ocupadas ([https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/iooe/IOE2025\\_01.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/iooe/IOE2025_01.pdf)).

Para fines del presente análisis es preciso considerar los montos que recibe la plantilla de los trabajadores con menores ingresos, la cual resulta determinante para la toma de decisiones en la materia que nos ocupa:

Monto	Cantidad de trabajadores
Hasta un salario mínimo	22 794 982
Más de 1 hasta 2 salarios mínimos	19 751 414
Más de 2 hasta 3 salarios mínimos	4 049 644
Total	46 596 040

[https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/IOE/IOE2024\\_10.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/IOE/IOE2024_10.pdf)

Como se advierte, 71.4 por ciento de los trabajadores de México ubican sus percepciones entre uno y dos salarios mínimos, es decir sus ingresos mensuales están entre los \$ 8,400 y los \$ 16,800, sin embargo, no podemos perder de vista que a quienes tienen ingresos por encima de un salario mínimo, les realizan las deducciones correspondientes al ISR, por tanto su ingreso se verá mermado por lo menos 28 por ciento. En conclusión, 78.3 por ciento de la plantilla laboral del país percibe entre 1 y tres salarios, recursos que resultan insuficientes para atender las necesidades básicas de una familia de cuatro integrantes.

La cantidad de trabajadores que cotizan al IMSS y, por ende, al Infonavit

([https://www.imss.gob.mx/prensa/archivo/2024/11/066#:~:text=Al%2031%20de%20octubre%20de,13.4%25%20\(trece%20punto%20cuatro%20por\)](https://www.imss.gob.mx/prensa/archivo/2024/11/066#:~:text=Al%2031%20de%20octubre%20de,13.4%25%20(trece%20punto%20cuatro%20por)))

asciende a 22.6 millones de personas, en tanto que la plantilla de servidores públicos que aportan al ISSSTE y Fovissste

(<https://www.issste.gob.mx/datosabiertos/anuarios/anuarios2023.html#cap1>)

son 3.1 millones trabajadores el servicio del Estado.

Más de 78 por ciento de los trabajadores aportantes a los fondos de vivienda establecidos por la seguridad social del estado mexicano, se encuentran en el rango de ingresos de uno a tres salarios mínimos, lo que, sumado al nivel del costo de una vivienda en buenas condiciones y en un lugar adecuada, vuelven este rubro poco accesible para este sector de la población, lo que frustra mucho anhelos y sueños de ellos y sus familias.

Durante el ejercicio 2024 para el otorgamiento de créditos tanto el Infonavit como el Fovissste aplicaron una tasa de interés que oscilo entre el 3.76 y el 10.45 por ciento, la cual resulta bastante onerosa para los trabajadores que ganan entre uno y cuatro salarios mínimos; por lo que no es difícil advertir que al contratar un crédito a 30 años a una tasa de 10 por ciento en el mejor de los escenarios, terminaras pagando más de tres veces el monto del crédito original.

Por lo anterior resulta indispensable promover mejores condiciones de accesibilidad para que los trabajadores que perciben entre uno y cuatro salarios mínimos puedan acceder a créditos para la adquisición y mejora de vivienda en condiciones realmente favorable, para lo cual proponemos que los créditos por un monto máximo de 850 mil pesos o 250 UMA, se otorguen a una tasa de cero intereses, lo anterior en virtud de que los recursos que maneja

tanto el Infonavit como el Fovissste son de los trabajadores y resulta dable que sean ellos quienes se beneficien por su uso.

En ese sentido, la presente iniciativa propone adicionar tanto la Ley del Infonavit como la del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Es de reconocer la política pública impulsada por el Gobierno de la Ciudad de México, quien a través del Instituto de Vivienda otorga créditos hipotecarios para la adquisición o mejora de vivienda a los habitantes de Ciudad de México en condiciones muy favorables, de conformidad con lo siguiente:

- Ser habitante de la Ciudad de México en los términos de la legislación civil aplicable.
- Ser persona física mayor de 18 años.
- No ser propietario de vivienda en la Ciudad de México
- Tener un ingreso de hasta 5 veces el salario mínimo diario (VSMD) o familiar de hasta 8 VSMD. Cuando sólo exista un ingreso éste se considerará familiar.
- Tener una edad máxima de 64 años. En caso de rebasar ese límite de edad, se deberá recurrir a la figura de deudor solidario

(<https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>).

Cumpliendo los requisitos anteriores otorgan un monto de crédito que va de \$180,000 hasta \$600,000 a un plazo de 30 años y una tasa de cero intereses.

Por si lo anterior fuera poco, resulta que ofrecen otros beneficios adicionales como: obtener un 20% de descuento por pagos adelantados y 50% de descuento si finiquitas de forma anticipada el crédito que les fue otorgado (<https://www.invi.cdmx.gob.mx/portal/beneficios-de-pago-2024>).

Éstas si son condiciones favorables para quienes acceden a este tipo de créditos, no obstante que en su vida laboral no hayan realizado aportación alguna para la creación de un fondo que pudiera sustentar tal beneficio.

Por lo expuesto se somete a consideración de esta asamblea la presente iniciativa con proyecto de

**Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de las Leyes de los Institutos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado**

**Primero.** Se **reforman** la fracción IX del artículo 16 y los párrafos tercero del artículo 39 y segundo del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para quedar como sigue:

#### **Artículo 16. ...**

I. a VIII. ...

**IX.** Proponer para su aprobación a la Asamblea General las políticas de crédito y aprobar las reglas para su otorgamiento, **debiendo considerar que los créditos otorgados hasta por un monto de ochocientos cincuenta mil pesos o doscientas cincuenta unidades de medida y actualización se otorgarán a una tasa de cero por ciento de interés**, así como la normatividad en materia de control interno.

X. a XXII. ...

#### **Artículo 39. ...**

...

El Consejo de Administración deberá procurar que la tasa de interés que apruebe anualmente permita conservar el poder adquisitivo de los ahorros de las personas derechohabientes acumulados en las subcuentas de vivienda. **Considerando que por los créditos otorgados hasta por un monto de ochocientos cincuenta mil pesos o doscientas cincuenta Unidades de Medida y Actualización no se cobrarán intereses.**

...

...

#### **Artículo 44. ...**

...

Los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración, **excepto los créditos otorgados hasta por un monto de ochocientos cincuenta mil pesos o doscientas cincuenta Unidades de Medida y Actualización, los cuales no causarán intereses.**

...

...

**Segundo.** Se **reforman** la fracción II del artículo 169 y los párrafos segundo del artículo 179 y tercero del artículo 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

## Artículo 169. ...

I. ...

II. Al pago de capital e intereses de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores en los términos de ley, debiendo considerar que **no se cobrarán intereses en los créditos otorgados hasta por un monto de ochocientos cincuenta mil pesos o doscientas cincuenta unidades de medida y actualización.**

III. a V. ...

g ...

La Junta Directiva expedirá las reglas operativas conforme a las cuales se otorgarán los créditos a que se refiere el párrafo anterior. **Para lo cual deberán considerar que no se cobrarán intereses en los créditos otorgados hasta por un monto de 850,000.00 pesos o 250 UMA.**

...

## Artículo 185. ...

...

Dicha tasa deberá ser menor al promedio cobrado por la banca comercial para créditos hipotecarios, **para lo cual deberán considerar que no se cobrarán intereses en los créditos otorgados hasta por un monto 850,000.00 pesos o 250 UMA .**

...

...

...

...

## Transitorio

**Único.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Palacio Legislativo de San Lázaro, sede de la Cámara de Diputados, a 9 de abril de 2025.

Diputada Mayra Espino Suárez (rúbrica)