



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESTABELECIENDO Y JUSTICIA SOCIAL

El que suscribe, Diputado Theodoros Kalionchiz De la Fuente, del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, de la LXVI Legislatura del H. Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 6o., numeral 1, fracción I; 77; 78 y demás aplicables del Reglamento de la Cámara de Diputados, someten a la consideración de esta honorable asamblea, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 6, 20, 20BIS 169, 180, 183 Y 185 DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO**, bajo la siguiente.

### Exposición de Motivos

La presente iniciativa de reforma a los **artículos 6, 20, 20BIS, 169, 180, 183 y 185 de la LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO** tiene como propósito garantizar el otorgamiento de "créditos hipotecarios baratos y suficientes" a los trabajadores al servicio del estado, tal como lo ordena el artículo 123, Apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ante la demanda y descontento que miles de trabajadores al servicio del Estado en activo y pensionados que integran el Movimiento Nacional de Afectados por los Créditos FOVISSSTE han hecho de manifiesto al que suscribe.

TK

La presente iniciativa encuentra su sustento en el artículo 123, Apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a su letra dispone:

*"Artículo 123. Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley.*

*El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:*

(...)

*B. Entre los Poderes de la Unión y sus Trabajadores:*

*XI. La seguridad social se organizará conforme a las siguientes bases mínimas:*

*f) Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente*



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL

aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer **un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente** para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su ley y en las que corresponda, se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos;

(...)" (Énfasis añadido)

Dicho texto constitucional contenido en el inciso f) antes transcrita, fue producto de la reforma iniciada en octubre de 1972 y que concluyó con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del viernes 10 de noviembre de ese año, por la que se reformó el citado inciso para instituir un fondo nacional de la vivienda a favor de los trabajadores al servicio del Estado.

Precisamente con esa reforma se adicionó el enunciado de ese inciso f), cuyo texto conviene traer nuevamente a colación.

"f) (...)

*Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos."*

Tal reforma tuvo por intención facilitar a los trabajadores al servicio del Estado la posibilidad de adquirir en propiedad habitaciones o viviendas con las características ahí citadas.

Y el mecanismo que se contempló al efecto fue la constitución de un fondo nacional de vivienda que, con las aportaciones del Estado y de los trabajadores, permitiera otorgar a estos **créditos baratos y suficientes** para adquirir vivienda o construirlas, o bien repararlas.



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESPERANZA Y JUSTICIA SOCIAL

Como puede verse de lo anterior, la Constitución Federal reconoce el derecho humano a la vivienda digna; y, **en el caso específico de los trabajadores al servicio del Estado, el derecho a obtener créditos baratos y suficientes para adquirir, construir, reparar, mejoras a la vivienda o para pagar pasivos adquiridos para esos efectos.**

El artículo 123 constitucional, Apartado B, en su fracción XI, inciso f), ordena que se otorgarán créditos baratos; y *barato*<sup>1</sup> es un adjetivo que significa, entre otras acepciones, *bajo precio*.

Para lograr un mayor entendimiento de lo que se entiende por "crédito barato" resulta preciso citar la interpretación de dicho concepto por parte de los Tribunales Colegiados de Circuito, mediante la siguiente tesis.

XV

**"CRÉDITO BARATO OTORGADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES (INFONACOT). DEFINICIÓN.** La Constitución Federal, en su artículo 123, apartado A, fracción XII, no define al crédito barato (en materia de vivienda); tampoco la exposición de motivos del decreto que creó al Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (Fonacot), ni el numeral 103 Bis de la Ley Federal del Trabajo y menos la reforma de dos mil seis que transformó al fondo en cita en un instituto (Infonacot). Empero, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver diversos amparos directos en revisión, en los que se controvirtió la constitucionalidad del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), por violación al numeral 123, apartado A, fracción XII, de la Constitución Federal proporcionó una definición que, mutatis mutandi, al cambiar el organismo público descentralizado de interés social que lo otorga y el objeto que persigue, queda de la siguiente manera: **"El financiamiento que se otorgue a los trabajadores, por parte del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, para la adquisición de bienes y servicios que contribuyan a elevar su nivel de vida, para incrementar su bienestar y el de sus familias, con una tasa de interés inferior a la que otorgan las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese fin, con el objeto de que el trabajador pueda pagarlo y, en su momento liquidarlo, sin que sea gravoso ni exceda su capacidad real de pago, o bien, sin que dicho crédito llegue a exceder el valor del bien o servicio que se adquiera."**<sup>2</sup> (Énfasis añadido)

<sup>1</sup> Véase. Real Academia Española de la Lengua. Diccionario de la Lengua Española. Vigésima Segunda Edición 2001. Ed. Espasa Calpe, S.A., Madrid España. Tomo a/g. pág. 286.

<sup>2</sup> Registro digital: 2014716, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Laboral, Tesis: I.3o.C.255 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 44, Julio de 2017, Tomo II, página 1008, Tipo: Aislada.



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL

Por esas mismas razones es que resulta primordial llevar acabo la presente iniciativa, puesto que no obstante a las múltiples reformas que se han realizado a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales a los Trabajadores del Estado, se ha dejado de lado el fondo del daño real que se está ocasionando a las personas acreditadas que hayan contratado un crédito hipotecario con el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado antes del 08 de mayo de 2023 bajo la figura de la "ACTUALIZACIÓN", y que a la fecha estén contratando bajo las nuevas figuras sujetas a la UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN (En lo sucesivo UMA), puesto que su regularización ya sea como "CRÉDITO UMA" o como "ACTUALIZACIÓN" como se contemplaba literalmente en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE previo a la reforma del 08 de mayo de 2023, consiente a dicho Fondo la indebida aplicación de esta norma secundaria, puesto que le permite que aplique en todos los contratos de mutuo:

- 1. El cobro de intereses.**
- 2. El cobro de intereses sobre el saldo "ajustado".**

TK

A continuación, explicamos cada uno de los aspectos señalados:

**1. COBRO DE INTERESES.**

En relación con el cobro de intereses, el artículo 123, Apartado B, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho humano de los trabajadores a créditos baratos; y el artículo 21, numeral 3 del Pacto de San José, prohíbe la usura.

Sin embargo, el legislador secundario, con el vacío legal que dejó con la última reforma publicada el pasado 08 de mayo de 2023, permite la contravención al derecho fundamental de acceso a créditos baratos, al gravarlos con intereses, convirtiendo los créditos, en una especulación comercial, pues el cobro de intereses supone una ganancia para el acreedor; y convierte al crédito en mutuo con interés, algo que no estableció así el constituyente permanente.

El interés, a lo largo de la historia ha sido concebido de diversas formas, algunas de las cuales hacen referencia a que es un fruto del dinero; y también ha sido rechazado por concepciones morales.

Véase al respecto lo siguiente:

"Capítulo I. HISTORIA Y SIGNIFICACIÓN DEL INTERÉS.

*Algunas formas de la institución. Se conoce desde tiempos inmemoriales y ha recibido diversas acepciones hasta llegar a las más complejas que le asigna la economía política de nuestros días. Ha pasado por variadas etapas acordes con las*



necesidades del Fisco y de los particulares, gozando siempre de cierta poco recomendable nombradía, pues se ha establecido una suerte de equivocada sinonimia entre el **interés** y la **usura**. Para algunos autores y escuelas uno y otro vocablo se identifican. Para algunas ideologías, el interés siempre resultó ilegítimo; para otros, se toma en tal solamente cuando excede ciertos límites tolerables. Estos límites, generalmente, se establecen por la ley o por el hábito y las buenas costumbres. Sin embargo, el **interés** ha ocupado parte preferente de la economía de los reinos como de las personas civiles que quisieron emprender alguna obra de la Moral se interpuso para que este instrumento económico – financiero fuera recibido con simpatía y complacencia por doquier. Con razón dice Miraglia que, el rigor de las Doce Tablas, que encuentra una cierta analogía en la leyenda del mercader de Venecia(1), no ha sido la razón que menos ha influido en el descrédito y en el odio del interés. Los mutuos hechos a los ricos para fines de lujo y de derroche, y los hechos a los pobres de devastación barbárica; como también los preceptos de caridad del Pentateuco y del Evangelio, que prescriben el socorro a la miseria y prohíben el interés, habían ejercido mucha influencia en el ánimo de las muchedumbres y de los legisladores.”<sup>3</sup>

TK

Esa concepción de los intereses se modificó posteriormente.

**“Intereses. (D.º Civil). I. Significado, concepto y clases de intereses.** No hay una definición de los intereses por parte del legislador. En los códigos se prefiere una descripción a través de imágenes metafóricas. El acercamiento de los intereses a la noción de fruto (arts. 354 y 355 C.C.) tiene un significado metafórico que sólo se explica con referencia a una sensibilidad sistemática todavía profundamente condicionada por el modelo interpretativo de los derechos reales, que reconduce al concepto naturalista del fruto, ya sea como bienes que derivan de la gestión económica de la cosa madre, ya sea como bienes que derivan de la gestión realizada mediante el desarrollo de una actividad jurídica.

Más que una hipotética remuneración correspondiente a un indeterminado disfrute de un capital, los intereses se pueden definir con referencia la ventaja por la liquidez monetaria (o poder patrimonial abstracto de adquisición) de la que ha disfrutado, directa o indirectamente, el sujeto al que la ley impone la obligación de pagar los intereses”.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Ed. Driskill, S. A. Buenos Aires, Argentina 1978, Tomo XVI, Insa – Iusn, pág. 400.

<sup>4</sup> Enciclopedia Jurídica Básica, Ed. Civitas 1995, Madrid, España. Tomo III. Ind – pro. Pág 3666.



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SALUDARIA Y JUSTICIA SOCIAL

Sea desde el punto de vista civil o del punto de vista económico, lo cierto es que el concepto de interés representa el precio a pagar como contraprestación por el uso del dinero, de suerte que existe alguien que dispone del capital y otro que lo requiere; y se concibe como la cantidad o rendimiento que debe pagar el segundo al primero por ese dinero.

No obstante, ese concepto del interés no resulta aplicable al presente caso, pues el tenedor del dinero aplicable al presente caso, no lo obtiene por sí mismo o es dueño de él, ni persigue un fin de lucro o especulación.

El Estado obtiene los recursos con los que otorga los créditos de las aportaciones que realiza al fondo y de las propias aportaciones de los trabajadores. Las aportaciones del Estado no son de recursos propios o de un patrimonio privado, sino que provienen de las contribuciones que recauda el Estado. Y las aportaciones de los trabajadores provienen del sueldo o salario pagado por su trabajo.

Además, el Estado, representado como gobierno por las autoridades responsables, no persigue fines de lucro.

Como lo vimos en párrafos anteriores, el Fondo Nacional de Vivienda fue concebido como un medio para dotar de vivienda a los trabajadores; no como un fondo comercial o especulativo generador de ganancias.

Por ello, no hay base o fundamento constitucional alguno para que la ley secundaria grave los créditos otorgados a los trabajadores con intereses sobre éstos.

Y hacerlo resulta inconstitucional, porque un derecho fundamental no puede ser válidamente restringido ni limitado por una norma secundaria; más aún si el propio texto de la Constitución no contempla la onerosidad de los créditos. Por el contrario, existe el principio de progresividad de los derechos humanos y se debe incrementar el grado de tutela, protección, respeto y salvaguarda de los derechos humanos.

Al respecto citamos la siguiente jurisprudencia:

*"PRINCIPIO DE PROGRESIVIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS. SU NATURALEZA Y FUNCIÓN EN EL ESTADO MEXICANO. El principio de progresividad que rige en materia de los derechos humanos implica tanto gradualidad como progreso. La gradualidad se refiere a que, generalmente, la efectividad de los derechos humanos no se logra de manera inmediata, sino que conlleva todo un proceso que supone definir metas a corto, mediano y largo plazos. Por su parte, el progreso implica que el disfrute de los derechos siempre debe mejorar. En tal sentido, el principio de progresividad de los derechos humanos se relaciona no sólo con la prohibición de regresividad del disfrute de los derechos fundamentales, sino también con la obligación positiva de promoverlos de manera progresiva y gradual, pues como lo señaló el Constituyente*



*Permanente, el Estado mexicano tiene el mandato constitucional de realizar todos los cambios y transformaciones necesarias en la estructura económica, social, política y cultural del país, de manera que se garantice que todas las personas puedan disfrutar de sus derechos humanos. Por tanto, el principio aludido exige a todas las autoridades del Estado mexicano, en el ámbito de su competencia, incrementar el grado de tutela en la promoción, respeto, protección y garantía de los derechos humanos y también les impide, en virtud de su expresión de no regresividad, adoptar medidas que sin plena justificación constitucional disminuyan el nivel de la protección de los derechos humanos de quienes se someten al orden jurídico del Estado mexicano.*<sup>5</sup>

Puede argumentarse incluso que un crédito barato no es igual que un crédito gratuito, mas lo cierto es que no existe tal gratuitad porque el monto pactado debe devolverse y, en todo caso, si la Constitución no establece que los créditos sean onerosos, la autoridad legislativa no puede en una norma secundaria restringir el derecho fundamental y menos aún una autoridad administrativa puede imponer intereses a los créditos otorgados a los trabajadores.

XK

## 2. COBRO DE INTERESES SOBRE EL SALDO “AJUSTADO”.

Con esta disposición se transgrede el artículo 123, Apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Federal pues los créditos otorgados a los trabajadores ya no son baratos, sino onerosos en extremo y el actuar de la autoridad se convierte en usura.

Ello es así, pues ya se dejó evidenciado que es inconstitucional imponer intereses a los créditos que otorga el FOVISSSTE a los trabajadores del Estado; y más grave resulta que la norma combatida ordene cobrar intereses sobre intereses a los citados créditos.

Con esa disposición los intereses resultantes e impuestos a los créditos, se convierten en usura pues los intereses no se imponen sobre el monto original del crédito y de manera invariable, sino sobre el saldo ajustado del crédito, es decir sobre el capital, adeudo vencido y los intereses generados, de tal suerte que los intereses se capitalizan y sobre este monto ajustado del saldo se imponen o cobran nuevos intereses. Con ese procedimiento la deuda de los trabajadores se incrementa exponencialmente y los créditos se triplican, resultando esto contrario al derecho constitucional a créditos baratos.

<sup>5</sup> Registro digital: 2019325, Instancia: Segunda Sala, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: 2a./J. 35/2019 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo I, página 980, Tipo: Jurisprudencia.



Lo que la norma secundaria consigna es una modalidad de usura, que permite la capitalización de intereses porque se calculan no sobre el monto original del crédito, sino sobre el saldo insoluto que se actualiza con el monto del crédito original el incremento del salario mínimo o unidad de medida y el importe de los intereses que se suman al capital, mes con mes, (saldo ajustado), resultando que los intereses se cobran sobre el monto ajustado del capital e intereses capitalizados.

Esa forma de capitalizar los intereses está incluso prohibida por el artículo 2397 del Código Civil Federal que dispone:

***"Artículo 2397. Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses".***

Tan resulta contraria a la ley la capitalización de intereses que está prohibida en el ámbito de los contratos civiles; y con mayor razón es contraria a la ley en el ámbito de la seguridad y servicios sociales que el Estado otorga a los trabajadores.

Además de lo anterior, el artículo 21, numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prohíbe la usura, misma que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que se actualiza cuando: "... una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, esta prohibición aplica para ambos tipos de interés, pues aunque los intereses moratorios, en estricto sentido, no son una consecuencia inmediata del préstamo, sino más bien una sanción impuesta ante el incumplimiento del pago, no debe perderse de vista que el incumplimiento está directamente vinculado a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; por lo anterior, la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios"; lo anterior de conformidad con el siguiente criterio jurisprudencial de carácter obligatorio:

TK

***"USURA. SU PROHIBICIÓN APLICA TANTO PARA LOS INTERESES ORDINARIOS COMO PARA LOS MORATORIOS PACTADOS EN UN PAGARÉ. El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe la usura, así como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre; en este sentido, ninguna ley debe permitir que al amparo de la libertad contractual, una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute***



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
CONTRIBUCIÓN Y JUSTICIA SOCIAL

directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor; por tanto, si el referido artículo 21, numeral 3, prohíbe la usura y ésta se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, esta prohibición aplica para ambos tipos de interés, pues aunque los intereses moratorios, en estricto sentido, no son una consecuencia inmediata del préstamo, sino más bien una sanción impuesta ante el incumplimiento del pago, no debe perderse de vista que el incumplimiento está directamente vinculado a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; por lo anterior, la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios".<sup>6</sup>

Así como conforme a las siguientes tesis aisladas:

"USURA. EN CRÉDITOS CUYO OBJETO ES LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, SU ANÁLISIS DEBE HACERSE A LA LUZ DEL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1o. Y 4o. CONSTITUCIONALES. Dado el carácter de derecho fundamental que tiene el derecho a la vivienda recogido en el artículo **4o. constitucional** y considerando las obligaciones que en éste y en el marco jurídico internacional el Estado Mexicano ha asumido de impulsar una política de vivienda, su interrelación e interdependencia con el derecho a la propiedad y dignidad humana tutelados en el artículo 1o. constitucional y **21.3 de la Convención Americana**, así como la máxima de que de tener una vivienda depende en modo importante la posibilidad de una vida digna; cabe derivar que el análisis de la convencionalidad de estos créditos debe realizarse a la luz de la interdependencia entre estos derechos, así como de las múltiples normativas internacionales que tutelan y dan cuerpo al derecho humano a la vivienda y obligan al Estado Mexicano a protegerlo, respetarlo y garantizar su efectividad. Esto se traduce en que, si bien está proscrito el lucro excesivo en cualquier crédito a través de la prohibición de la usura, más sensible se debe ser a la problemática y riguroso en el análisis de convencionalidad cuando la posible usura se da en el marco de una operación que tiene por objeto que el acreditado pueda acceder a una vivienda."<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Época: Décima Época, Registro: 2013076, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Civil, Civil, Tesis: 1o./J. 54/2016 (10a.), Página: 883.

<sup>7</sup> Registro digital: 2022920, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: I.4o.C.82 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 84, Marzo de 2021, Tomo IV, página 2952, Tipo: Aislada



**"USURA. COMPRENDE LA ESTIPULACIÓN QUE SUPONGA O TENGA POR RECIBIDA UNA CANTIDAD MAYOR A LA VERDADERAMENTE ENTREGADA COMO PRÉSTAMO.** La legislación nacional no proporciona una definición de usura, de manera que su contenido conceptual se ha venido elaborando, en una primera aproximación, a partir de la jurisprudencia obligatoria imperante, según la cual se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la persona y propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. En esa proposición inicial, como en la que proviene de la intelección etimológica del término, el elemento que permite determinar si se da es el llamado "interés" del crédito cuando éste se considera excesivo, sea por previsión legal o luego de seguir los parámetros jurisprudenciales; interés que la legislación expresamente refiere como "interés ordinario" e "interés moratorio". Ahora bien, acorde con la doctrina y la práctica comercial, la contraprestación por el crédito no sólo es el referido "interés" en ese sentido, sino que comprende cualquier cantidad percibida por el acreedor distinta del importe principal de la deuda, como comisiones, gastos u otro accesorio, cualquiera que sea la denominación que se le dé; de ahí que el concepto de "interés" o costo del préstamo es en realidad más amplio y no se reduce al ordinario o moratorio antes apuntado. Desde esta comprensión doctrinal y jurisprudencial, documentar que el acreditado recibió una cantidad distinta y en exceso a la verdaderamente entregada también debe considerarse usura, precisamente, por ser aprovechamiento abusivo del acreditado por el préstamo a modo de interés en su acepción amplia, lo que queda evidenciado, además, conforme a la presunción humana que surge a partir del hecho conocido de que lo natural es que en un préstamo se debe entregar como suerte principal la misma cantidad recibida, más los accesorios que racionalmente correspondan. Así, una estipulación que suponga o tenga por recibida una cantidad superior a la verdaderamente entregada como principal, precisamente, por ser representativa del abuso del deudor, proscrito convencionalmente en la prohibición de usura y de explotación del hombre por el hombre, recogida en el artículo **21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, admite su control convencional, incluso, ex officio para hacer efectiva tal norma internacional y, en su caso, debe llevar a la inexigibilidad de tal exceso."<sup>8</sup>

FK

\* Registro digital: 2022919, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: I.40.C.84 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 84, Marzo de 2021, Tomo IV, página 3073, Tipo: Aislada



**Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente**  
DIPUTADO FEDERAL

**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
ESPERANZA Y JUSTICIA SOCIAL

Y es evidentemente inconstitucional el cobro de intereses sobre intereses aun cuando las autoridades del FOVISSSTE pretendan sostener que los créditos son de tasa inferior a los créditos comerciales.

Lo anterior se advierte de forma muy clara, mediante la realización de la simulación de créditos hipotecarios bancarios respecto de las instituciones HSBC, Scotiabank y Santander, por un monto de \$450,000 pesos a un plazo de 10 años, cantidad y tiempo aproximado de duración de los créditos que se tomaron como muestra para dicho análisis en el año 2021 (año en el cual el monto de la tasa por concepto de actualización fue exponencial), y se puede observar a través de la siguiente tabla la gran diferencia que existe entre el costo total de los créditos otorgados por el FOVISSSTE y las instituciones financieras:

	HSBC	Scotiabank	Santander	FOVISSSTE			
				ACREDITADO 1	ACREDITADO 2	ACREDITADO 3	ACREDITADO 4
Mont o del crédito	\$450,000.00	\$450,000.00	\$450,000.00	\$467,455.09	\$417,504.32	\$400,300.00	\$403,568.59
Tasa de interés	8.50%	8.44% promedio	10.12% promedio	5.5% + Actualización de Salario Mínimo/UMA	5% + Actualización de Salario Mínimo/UMA	5% + Actualización de Salario Mínimo/UMA	5% + Actualización de Salario Mínimo/UMA
Costo Total	\$711,783.41	\$725,224.09	\$758,903.97	\$941,687.74	\$812,669.87	\$831,481.12	\$834,779.87

Y se tiene la siguiente diferencia de costos respecto de los créditos otorgados por el FOVISSSTE y el de las instituciones financieras:

	Caso	Costo Total	Diferencia de costo		
			HSBC	Scotiabank	Santander
FOVISSSTE	ACREDITADO 1	\$941,687.74	\$ 229,904.33	\$216,463.65	\$182,783.77
	ACREDITADO 2	\$812,669.87	\$ 100,886.46	\$ 87,445.78	\$ 53,765.90
	ACREDITADO 3	\$831,481.12	\$ 119,697.71	\$106,257.03	\$ 72,577.15
	ACREDITADO 4	\$834,779.87	\$ 122,996.46	\$109,555.78	\$ 75,875.90



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL

Lo anterior muestra que un crédito otorgado por una institución financiera resulta mucho más barato que un crédito otorgado por el FOVISSSTE, aún y tomando en consideración que en algunos de los casos el monto simulado en las

instituciones financieras fue mayor al otorgado por el FOVISSSTE y, aun así, el costo del crédito de las instituciones financieras resulta menor.

Por otro lado, dicho análisis permite mostrar que, en todos los casos, la tasa ofrecida por las instituciones es menor a la que realmente cobra el FOVISSSTE; e incluso con los bancos las tasas se conocen desde que inicia su vigencia, a diferencia del FOVISSSTE que como se pudo observar en el análisis mencionado cobra una tasa variable implícitamente denominada "ACTUALIZACIÓN" figura que subsiste en todos los créditos contratados hasta el pasado 08 de Mayo de 2023 conforme a lo que estipulaba el artículo 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y que fue sustituida por el mecanismo de otorgamiento de créditos en UMA, QUE EN TÉRMINOS GENERALES ES LO MISMO, YA QUE GENERA LA MISMA AFECTACIÓN, DEMOSTRANDO QUE LA ÚLTIMA REFORMA PÚBLICADA EL PASADO 08 DE MAYO DE 2023, COLOCA EN ESTADO DE VULNERABILIDAD A TODOS LOS ACREDITADOS QUE CONTRATARON PREVIO A ESA FECHA, Y A LOS NUEVOS ACREDITADOS BAJO EL MÉCANISMO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS EN UMA, PUESTO QUE DICHA REFORMA NO GARANTIZÓ NI ABORDÓ ALGÚN METODO DE REPARACIÓN PARA TODOS AQUELLOS ACREDITADOS QUE SE ENCUENTRAN SOMETIDOS A LA FIGURA DE LA "ACTUALIZACIÓN", NI TAMPOCO ELIMINÓ LA FIGURA DE LA UMA PARA LOS NUEVOS CRÉDITOS, NO OBSTANTE A SU NOTORIA INCONSTITUCIONALIDAD Y AL EVIDENTE PERJUICIO QUE OCASIONA A LA DERECHOHABIENCIA.

TK

Atentando de esta forma la figura de la "ACTUALIZACIÓN" contra los derechos humanos relativos a tener acceso a un crédito "barato y suficiente", y a una vivienda digna y decorosa; pues los costos de los créditos hipotecarios del FOVISSSTE mediante la "ACTUALIZACIÓN" que a la fecha se les aplica a todos los derechohabientes que hayan contratado un crédito hipotecario con el FOVISSSTE antes del 08 de mayo de 2023, y a los nuevos créditos contratados bajo en mecanismo de la UMA, impide que dichos acreditados puedan llevar una vida libre del temor y de las cargas de la miseria, pues los esclaviza a un crédito impagable y a un porcentaje de actualización incierto que varía año con año que ni el mismo FOVISSSTE puede predecir, y que además su criterio de aplicación es tan complejo que solamente un perito en la materia lo puede entender.



En virtud de lo anterior, es de vital importancia llevar a cabo las reformas que se proponen a los artículos **6, 20, 20BIS, 169, 180, 183 y 185** de la **LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO**, puesto que la reforma que se llevó a cabo el pasado 08 de mayo de 2023 dejó un vacío legal, al no abordar de fondo el daño que se encuentra generando la aplicación de la “actualización” al patrimonio de los acreditados que contrataron un crédito hipotecario con el FOVISSSTE antes del 08 de mayo de 2023, y mantener dicho mecanismo bajo un nuevo nombre denominado “crédito UMA”, que en la práctica es lo mismo, puesto que su SUBSISTENCIA YA SEA CON EL NOMBRE DE “ACTUALIZACIÓN” O “CRÉDITO UMA”, CONSIENTE QUE el FOVISSSTE valiéndose de su carácter de autoridad y organismo público descentralizado sin estar sujeto a ninguna revisión como en el caso de los bancos sujetos a la CONDUSEF, aplique en perjuicio de los acreditados dichas figuras para escapar de los márgenes que nuestra Carta Magna señaló al momento de su constitución, puesto que la reforma del pasado 08 de mayo de 2023 permite que tanto a los los derechohabientes que contrataron previo a esta reforma como a los que contraten el nuevo mecanismo denominado “Crédito UMA” se les aplique a la fecha tres tipos de interés:

- TK
1. El fijo correspondiente al 4% o 6% según sea el caso.
  2. El porcentaje de la actualización que sufre el crédito en términos de salarios mínimos (**a partir de 2017 en términos de la Unidad de Medida y Actualización al igual que el nuevo mecanismo denominado “CRÉDITO UMA”**), cuyo porcentaje varía año con año pues aumenta conforme aumente el Salario Mínimo (**a partir de 2017 conforme aumente la Unidad de Medida y Actualización**), y cuyo criterio de aplicación es actuar como interés sobre interés pues actúa como una **tasa de interés adicional que no sólo capitaliza el principal, sino también los intereses generados por la primera tasa (de 4% al 6% según sea el caso) y sobre los intereses moratorios**.
  3. Interés moratorio del 4% al 6% según sea el caso.

Dichos intereses, en especial la “actualización” y ahora denominado “crédito UMA” debido a sus características y a su criterio de aplicación genera que los créditos otorgados por el FOVISSSTE carezcan del carácter de ser “créditos baratos”, incumpliendo al objeto y fin por el que se constituyó, puesto que con la aplicación de la “actualización” o bien la “UMA”, el FOVISSSTE va a cobrar más de dos veces el valor original del crédito otorgado, superando por mucho a los créditos bancarios que actualmente otorgan las instituciones bancarias, al ser hasta un 25% más baratos que las que ofrece dicho Fondo, tal como más adelante se demuestra.



ESTO ES ASÍ, DADO QUE CON LA APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA “ACTUALIZACIÓN” VIGENTE EN TODOS LOS CONVENIOS DE MUTUO ANTES DEL 08 DE MAYO DE 2023, Y EL NUEVO MECANISMO DENOMINADO “CRÉDITO UMA”, FUNGE COMO UN ACTO DE TRACTO SUCESIVO QUE GENERA UN INCREMENTO EXCESIVO AL MONTO DEL CRÉDITO COMO TASA DE INTERÉS VARIABLE ADICIONAL A LA TASA DE INTERÉS ORDINARIO, CONSTITUYÉNDOSE COMO DOBLE APLICACIÓN DE INTERESES, LA CUAL REPERCUTE DE MANERA QUINCENAL EN EL SALARIO DE TODOS LOS DERECHOHABIENTES ACREDITADOS.

Con la aplicación de la “actualización” o bien del “crédito UMA” se genera una afectación continuada en perjuicio de los acreditados, puesto que tiene por efecto encarecer el crédito cada año e incrementar los montos a pagar de manera quincenal, en atención al aumento de la UMA (antes de 2017 salario mínimo).

Como muestra de ello la tasa de “actualización” basada en UMA pasó del año 2021 al 2022 de 3.15%<sup>9</sup> a 7.36%<sup>10</sup>, produciendo una afectación mucho más grave a la generada en 2021, teniendo como consecuencia que el crédito hipotecario del FOVISSSTE no cumpla con su naturaleza constitucional de ser un “crédito barato”, dado que como se muestra con los ejemplos representativos que más adelante se desarrollan, con la aplicación de la “actualización” se genera una obligación de pago superior al límite de descuento vía nómina del 30% de descuento del salario base que previo a la reforma publicada el pasado 08 de mayo de 2023 estipulaba el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, repercutiendo de esa forma sobre los derechos humanos de los trabajadores al servicio del estado previstos en los artículos 1°, 4°, 14, 16 y 123, Apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 21, numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

TK

Con la aplicación de la tasa de “actualización” más la aplicación de la tasa de interés fija ordinaria que los derechohabientes pactan en sus contratos de mutuo de hasta el 6%, se generó en el 2022 una tasa compuesta del 13.36%, lo que colocó a los derechohabientes en grave peligro de mora al rebasar en exceso su capacidad real de pago, ya que los derechohabientes contrataron los créditos hipotecarios del FOVISSSTE ha sabiendas de que el crédito hipotecario iba a ser pagado con el 30% del descuento vía nómina sobre su

<sup>9</sup> Información que puede ser corroborada mediante la lectura del comunicado realizado por las autoridades responsables del FOVISSSTE en la siguiente página web: <https://www.gob.mx/fovisstse/articulos/actualizacion-de-uma-s-2021?idiom=es>

<sup>10</sup> Información que puede ser corroborada en el “COMUNICADO DE PRENSA NÚM. 10/22” publicado por el INEGI en el link siguiente: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/uma/uma2022.pdf>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
**DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SUSERANIA Y JUSTICIA SOCIAL

salario básico en el caso de los trabajadores en activo y con el 20% de descuento sobre el pago de pensión a los pensionados, tal como lo estipulaba el tercer párrafo del artículo 185 de la Ley del ISSSTE previo a su reforma de 08 de mayo de 2023:

*“...Las cantidades que se descuenten a los Trabajadores con motivo de los créditos a que alude el presente artículo, no podrán exceder del treinta por ciento de su Sueldo Básico, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 de esta Ley.”* Énfasis añadido

Así como la lectura de la cláusula “SEPTIMA” denominada “FORMA DE PAGO” prevista en todos los contratos de mutuo que fueron celebrados previo a la reforma de 08 de mayo de 2023, y que a su letra establece:

*--SÉPTIMA. - FORMA DE PAGO. - El “DEUDOR” se obliga a pagar el monto del “CRÉDITO”, mediante descuentos quincenales del 30% TREINTA POR CIENTO del sueldo básico de el “DEUDOR”. Al efecto, el “DEUDOR” autoriza en forma expresa a la Entidad o Dependencia en la presta sus servicios a llevar a cabo dichos descuentos según orden de descuento que emita el “FOVISSSTE”, para que éste a su vez lo entere al titular de los derechos del “CRÉDITO” o lo aplique directamente al saldo insoluto del “CRÉDITO”. Los descuentos serán destinados en su integridad al pago del saldo insoluto del “CRÉDITO” hasta su total liquidación, aplicándose las cantidades correspondientes primero a intereses y después a capital. Los descuentos a que se refiere esta cláusula se harán efectivos a partir de la quincena siguiente de la fecha de firma del presente contrato----- Si el “DEUDOR” desempeña dos o más empleos en dependencias o entidades, se le descontará primero el 15.00% QUINCE PORCIENTO y después el 30.00% TREINTA POR CIENTO sobre la totalidad de los sueldos básicos, conforme a lo señalado en párrafo anterior. -----*

TK

Para advertir la grave afectación que genera la aplicación de la “actualización” hoy denominado “crédito UMA” después de la reforma publicada el pasado 08 de mayo de 2023, se citan a continuación dos casos muestra de personas que forman parte del Movimiento Nacional de Afectados por los Créditos FOVISSSTE:

- a) De la trabajadora “A”, se puede desprender de su recibo de nómina que quincenalmente se le descontaba la cantidad de \$1,167.30 ( mil ciento sesenta y siete pesos 30/100 M.N.) por concepto del 30% de descuento pactado en el contrato de mutuo en la cláusula denominada “FORMA DE PAGO”, más \$8.50 (ocho pesos 50/100 M.N.) por concepto del seguro de vivienda, lo que mensualmente da la cantidad de \$2,351.60 (dos mil trescientos cincuenta y un pesos 60/100 M.N.), y que se supone conforme a lo pactado en el contrato de mutuo debe ser el monto con el que se debe pagar el crédito hipotecario del FOVISSSTE, sin requerir pago adicional alguno, al ser tal descuento lo pactado como forma de pago del crédito adquirido.



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SUSERANIA Y JUSTICIA SOCIAL

Sin embargo por causa de la "actualización", no obstante lo pactado en el contrato de mutuo en la cláusula denominada "FORMA DE PAGO" y lo que estipulaba por el tercer párrafo del artículo 185 de la Ley del ISSSTE (previo a la reforma de 08 de mayo de 2023), el FOVISSSTE requirió a la trabajadora "A" un pago mensual por la cantidad total de \$7,462.81 (siete mil cuatro cientos sesenta y dos pesos 81/100 M.N.), **lo que implicó para la trabajadora un pago adicional de \$5,111.21 (cinco mil ciento once 21/100 M.N.), sobre los \$2,351.60 (dos mil trescientos cincuenta y un pesos 60/100 M.N.) QUE SE LE DESCONTARON VÍA NÓMINA Y QUE EN ESTRICTO SENTIDO ES EL MONTO CON EL QUE SE DEBIÓ PAGAR EL CRÉDITO CONFORME A LA CLÁUSULA DENOMINADA "FORMA DE PAGO"**, lo cual es a todas luces ilegal e evidencia un fraude a la ley, pues como se puede corroborar con los contratos de mutuo y la propia Ley del ISSSTE en ninguna parte se faculta al FOVISSSTE a requerir pagos adicionales a lo que se descuenta vía nómina, pues dicha acción incurre en contradicción al tercer párrafo del artículo 185 de la Ley del ISSSTE previo a la reforma publicada el pasado 08 de mayo de 2023, el cual regulaba el límite de descuento a fin de velar por el otorgamiento de un "crédito barato", AFECTACIÓN QUE SUBSISTE, DEBIDO AL VACÍO LEGAL QUE SE DEJÓ AL RESPECTO CON LA REFORMA DEL 08 DE MAYO DE 2023.

Dicha acción de cobro adicional por concepto de "actualización", no obstante al hecho de que constituye un evidente fraude a la Ley, rebasa la capacidad real de pago de la trabajadora "A", toda vez que con el descuento pactado como "forma de pago" conforme al contrato de mutuo le queda un sueldo mensual de \$11,825.98 (Once mil ochocientos veinticinco 98/100 M.N.), sin embargo, con la aplicación de la "actualización" durante el año 2022 significó un descuento quincenal de \$5,111.21 (cinco mil ciento once pesos 21/100 M.N.) sobre el descuento de interés ordinario, la trabajadora "A" quedó con un salario mensual de \$6,714.77 (seis mil setecientos catorce pesos 77/100 M.N.), afectación que perduró durante los años 2023, 2024 y 2025.

Para mayor claridad se adjunta a continuación imagen del recibo de nómina y estado de cuenta del crédito hipotecario de la trabajadora "A", en los cuales se marca con flechas el descuento que realizaba vía nómina conforme a lo pactado en el contrato de mutuo, así como del estado de cuenta el monto de obligación de pago que requiere el FOVISSSTE.



**Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente**  
DIPUTADO FEDERAL

**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANIA Y JUSTICIA SOCIAL

1 de 2

SDF971205AÑA  
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

RECIBO COMPROBANTE DE LIQUIDACIÓN DE PAGO		NUM. EMPLEADO	876908			FOLIO FISCAL	207676BA-7698-4A99-B3F2-79525E65A2D6												
		U. ADMVA.	39 DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS LEGALES					ZONA PAGADORA	3900000										
NOMBRE	VILLEGRAS SOTRES LETICIA		R.F.C.	VISL700911IP4		C.U.R.P.	VISL700911MDFLTT01												
NUM. PLAZA	10054002	T.N.	1	UNIVERSO	Q	NIVEL	821	COD. PUESTO / CVE. ACTIVIDAD	CF21149										
DESCRIPCIÓN PUESTO/ACT. ASOC. AL PROGRAMA			DEFENSOR DE OFICIO				SECC. SIND.	0	COM. SINDICAL										
TIPO DE CONTRATACIÓN SUBPROGRAMA							PERÍODO DE CONTRATACIÓN												
						PERÍODO DE PAGO		16/DIC/2021 AL 31/DIC/2021											
<b>PERCEPCIONES</b>																			
FECHA	CONCEPTO	DESCRIPCIÓN						IMPORTE											
	1003 SALARIO BASE IMPORTE							3,863.50											
	1063 QUINQUENIO							27.50											
	1293 DESPENSA							32.50											
	1303 AYUDA SERVICIO							4.00											
	1313 ASIGNACION ADICIONAL							2,462.50											
	1733 PREVISION SOCIAL MULTIPLE							40.50											
	2003 COMP SERV CONSEJERIA JURIDICA							5,653.50											
	2093 COMPENSACION A LA ACT EN CJSL							715.17											
	2203 APoyo SEGURO GASTOS FUNERARIOS COMX							12.80											
TOTAL PERCEPCIONES								<b>12,751.97</b>											
<b>DEDUCCIONES</b>																			
TIPO PRESTAMO	CONCEPTO	DESCRIPCIÓN						IMPORTE											
	5133 SEGURO COLECTIVO DE RETIRO							3.95											
	6203 SEGURO GASTOS FUNERARIOS COMX							12.80											
	6305 ISSSTE-SEGURO DE SALUD							322.13											
	6310 ISSSTE-SEGURO DE RETIRO CESANTIA Y VEJEZ							584.60											
	6315 ISSSTE-SEGURO DE INVALIDEZ-VIDA Y SERVICIOS SOCIALES							107.38											
	8023 IMPUESTO SOBRE LA RENTA RETENIDO							1,991.86											
FOV HIPS IST PCP FOV1 SEG1	8075 AMORTIZACION REAL CRED VIVIENDA 736							1,167.30											
	8115 AMORTIZACION PRESTAMO ISSSTE 0							2,640.46											
	8475 SEGURO FOVISSSTE 736							8.50											
	8032 SUBSIDIO PARA EL EMPLEO ENTREGADO							0.00											
TOTAL DEDUCCIONES								<b>6,638.98</b>											
LIQUIDO A COBRAR								<b>\$ 5,912.99</b>											
VERIFICA EN TU U.A. QUE TU R.F.C. Y C.U.R.P. SEAN CORRECTOS																			



**Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente**  
DIPUTADO FEDERAL

**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SERVANIA Y JUSTICIA SOCIAL



**ESTADO DE CUENTA**

CON INFORMACIÓN REVISADA DE LOS ORGANISMOS AL 31 DE DICIEMBRE  
2021 AL 31 DE FEBRERO, REVISIÓN DE PAGO POR  
VIGENCIA LARGA AL ACTIVO

DETALLE DE DESCUENTOS		PAGO MÉTODO QUINCENAL	
SRE, IRREGULAR AL 31/12/2021		EFECTO IMPRESO/PAGAR	18407022
VERIFICAR QUE NO DESCUENTO EN NÓMINA SEA CORRECTO SI SE DEJA MENOR AL PAGO MINIMO		IMPORTE A CREDITO	15,713.41
DE PAGO AL, NO SE DEBE EXCEDER LA DIFERENCIA PARA MANTENER EL CUENTA SIN ADELANTO VENDE 300		IMPORTE DE PAGO	16,713.41

DETALLE DE VENCIMIENTO		DETALLE DE TU OBLIGACION DE PAGO	
16/02/22		IMPORTE DE PAGO	16,713.41
17/02/22		IMPORTE DE PAGO	16,713.41

DETALLE DEL CRÉDITO		
NÚMERO DEL CRÉDITO		140400
FECHA INGRESO DEL CRÉDITO/DESPARCIDA		08/11/2020
VALOR INICIAL		150,000.00
VALOR ACTUAL EN VEN		147,270.00
TASA DE INTERESE ANUAL SOBRE VALOR		0%
INVESTIDOR		VNA 2021
ESTADO		

CARGOS PESOS SALARIO MÍNIMO GENERALES



TK

Por otro lado con las imágenes del estado de cuenta de la trabajadora "A", se puede corroborar que le fue otorgado un crédito por la cantidad de \$763,817.86 (Setecientos sesenta y tres mil ochocientos diecisiete pesos 86/100 M.N.), sin embargo a pesar de que al 31 de diciembre de 2021 por concepto de los descuentos vía nómina pactados en los contratos de mutuo como la forma de pago abonó la cantidad de \$383,993.16 (trescientos ochenta y tres mil novecientos noventa y tres pesos 16/100 M.N.), al **corte del mismo 31 de diciembre de 2021 adeudaba la cantidad de \$1,511,869.17 (un millón quinientos once mil ochocientos sesenta y nueve pesos 17/100 M.N.)**, MONTO QUE PARA EL PRIMERO DE FEBRERO DE 2022 ASCENDIÓ A \$1,623,142.74 (UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 74/100 M.N.), EN VIRTUD DE QUE LA TASA POR CONCEPTO DE ACTUALIZACIÓN PARA FEBRERO DE 2022 SUBIÓ DEL 3.15%<sup>11</sup> DE 2021 AL 7.36%<sup>12</sup>, LO QUE EN PESOS REPRESENTA PARA EL CASO EJEMPLIFICATIVO DE LA TRABAJADORA "A" LA CANTIDAD DE \$111,273.57 (CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 57/100 M.N.), CANTIDAD TOTAL SOBRE LA CUAL ADICIONALMENTE

<sup>11</sup> Información que puede ser corroborada mediante la lectura del comunicado realizado por las autoridades responsables del FOVISSSTE en la siguiente página web: <https://www.gob.mx/fovisstse/articulos/actualizacion-de-uma-2021?idiom=es>

<sup>12</sup> Información que puede ser corroborada en el "COMUNICADO DE PRENSA NÚM. 10/22" publicado por el INEGI en el link siguiente: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/uma/uma2022.pdf>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SOPORTANZA Y JUSTICIA SOCIAL

DURANTE EL TRANSCURSO DE 2022 SE LE APLICÓ LA TASA DE INTERÉS FIJA ORDINARIA DEL 6%.

VILLEGRAN SOTRES LETRICA  
VSL700913P4  
INDIANAPOLIS, NUM. EXT. 96, NUM. INT. 13-218, NIVEL 2 COL. NAPOLES  
DEL MUN. BENITO JUÁREZ ENT. DISTRITO FEDERAL C.P. 03810



DATOS DEL CRÉDITO	
NÚMERO DEL CRÉDITO	1400480
FECHA INICIO DEL CRÉDITO (DESPERSONAL)	08/11/2016
SALDO INICIAL	\$50,827.86
SALDO INICIAL EN SMSI	437,270.00
TASA DE INTERÉS ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS	6%
ESTATUS	VIGENTE

CARGOS	PESOS	SALARIOS MÍNIMOS GENERALES
SALDO INICIAL	767,617.00	437,270.00
INTERÉS	656,127.00	296,183.77
INTERÉS	0.00	5.00
AMORTIZACIÓN	2,278.00	1.04
SEGUROS	479,645.50	214.00
ACTUALIZACIONES	1,895,862.35	819.00
TOTAL CARGOS	3,104,362.35	1,361.00

ABONOS	PESOS	UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN
APLIC. DEL SALDO	12,409.10	37.4911
PAGOS	2,598.00	116,674.00
TOTAL ABONOS	18,007.10	173,565.00

12/11/2021	12/11/2021	ABONO	12/11/2021	12/11/2021	12/11/2021
360094277	12/11/2021	SALDO		32,313.03	84.50
	12/11/2021	PAGO	31,375.00	84.50	31,308,751.44
	12/11/2021	SALDO		33,387.23	84.50

OBSERVACIONES

TK

- b) Del trabajador "B", se puede desprender de su recibo de nómina, que quincenalmente se le descontaba la cantidad de \$1,543.50 (mil quinientos cincuenta y tres pesos 50/100 M.N.) por concepto del 30% de descuento pactado en el contrato de mutuo en la cláusula denominada "FORMA DE PAGO", más \$8.50 (ocho pesos 50/100 M.N.) por concepto del seguro de vivienda, lo que mensualmente da la cantidad de \$3,104.00 (tres mil ciento cuatro pesos 00/100 M.N.).

Sin embargo por causa de la "actualización", no obstante lo pactado en el contrato de mutuo en la cláusula denominada "FORMA DE PAGO" y lo estipulado por el tercer párrafo del artículo 185 de la Ley del ISSSTE en ese momento, el FOVISSSTE requiere el pago de \$6,960.97 (seis mil novecientos sesenta pesos 97/100 M.N.), **lo que implica para el trabajador "B" un pago adicional de \$3,856.97 (tres mil ocho cientos cincuenta y seis pesos 97/100 M.N.), sobre los \$3,104.00 (tres mil ciento cuatro pesos 00/100 M.N.) QUE SE LE DESCUENTAN VÍA NÓMINA Y QUE EN ESTRICTO SENTIDO ES EL MONTO CON EL QUE SE DEBE PAGAR EL CRÉDITO CONFORME A LA CLÁUSULA DENOMINADA "FORMA DE PAGO", lo cual es a todas luces ilegal e evidencia un fraude a la ley, pues como se puede corroborar con los contratos de mutuo y la propia**



**Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente**  
DIPUTADO FEDERAL

**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
ESTRATEGIA Y JUSTICIA SOCIAL

**Ley del ISSSTE en ninguna parte se faculta al FOVISSSTE a requerir pagos adicionales a lo que se descuenta vía nómina, pues dicha acción incurre en contradicción al tercer párrado del artículo 185 de la Ley del ISSSTE previo a la reforma del 08 de mayo de 2023, el cual regulaba el límite de descuento a fin de velar por el otorgamiento de un “crédito barato”.**

Para mayor claridad se adjunta a continuación imagen del recibo de nómina y estado de cuenta del crédito hipotecario del trabajador "B", en los cuales se marca con flechas el descuento que se le realizaba vía nómina conforme a lo pactado en el contrato de mutuo, así como del estado de cuenta el monto de obligación de pago que requiere el FOVISSSTE.

Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia

Enviado Zapata No. 340 Colonia Santa Cruz Atzaco, Delegación Benito Juárez, C.P. 13310 Ciudad de México

**DIF Nacional**

RFIC :	SNDT701134LB	Lugar :	Ciudad de México		
Registro Patrónal :	SNDIF	Fecha de Pago :	2021-12-25		
Quincena :	2A. D/C	Zona Pago :	SL		
Nombre:	ESTEBAN LUIS CECILIO BRUNO	Adscripción:	SUN. DE. SOP. TEC. A SIST. INFORMATICO		
No. Empleado:	22524	Antigüedad (m):	29/07	Quincuagésimo:	1
Horario:	10:00-19:00	Categoría:	CF4002	Pase:	SL017
Asignamiento:	COMPAÑIA	Tipo Regimen:	10	Casa:	27500.00
Puesto:	SOporte Administrativo C.a.I.I.	CUENP:	ES008740429-OF00002	NBB:	000000000000
Jornada:	35 H	Cuenta:	000000000000	Periodo de Pago:	2021-12-19 al 2021-12-31
RFIC:	ES008740429-OF00002				
Depósito:	AF Pase				
Mesapal:					

Percepciones			Deducciones		
Código	Descripción	Importe	Código	Descripción/Plazo	Importe
001	RENDITO BANCO	9,362.96	201	IRP	2,010.46
002	ASECACION RENTA MEDICA Y GRUPOS AFINES	9,267.96	206	SEGURIDAD COLECTIVO RETIRO	7.26
006	DESPESA	345.96	306	AHORRO SOLEMAR 03/06/16	154.96
010	PRIMA QUINQUENAL	142.96	308	SEGURO SEGURO DE RETIRO. CESSANTIA Y VIEJAS	314.13
030	AYUDA DE GASTOS DE ACTUALIZACION	1,057.96	210	SEGURO MUSGO DE SALUD	331.83
			216	FOVISSSTE AMORTIZACION SALARIO MINIMO	1,562.00
			217	RECURSOS FOVISSSTE	0.00
			305	FONDO DE AHORRO	286.11
Total Percepciones	12,792.00		Total Deducciones	4,500.83	
			Total Neto	8,291.17	

Ocho Mil Doscientos Noventa Y Un Pesos 17/100 M. N.



**Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente**  
DIPUTADO FEDERAL

**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SOLIDARIDAD Y JUSTICIA SOCIAL



**INSTITUTO DE SEGURIDAD  
Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS  
TRABAJADORES DEL ESTADO**



**FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE  
SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS  
TRABAJADORES DEL ESTADO**

## ESTADO DE CUENTA

CON INFORMACIÓN RECIBIDA DE LOS ORGANISMOS AL 31/12/2021  
LINEA DE CRÉDITO: ADQUISICIÓN DE VIVIENDA(12)  
ESTATUS LABORAL: ACTIVO

MOVIMIENTOS DEL PERÍODO  
DEL 01/09/2021 AL 15/01/2022

PAGO MÍNIMO QUINCENAL	
VERIFIQUE QUE SU DESCUENTO VÍA NÓMINA SEA CORRECTO, SI ESTE ES MENOR AL PAGO MÍNIMO QUINCENAL, SE SUGIERE CUBRIR LA DIFERENCIA PARA MANTENER SU CUENTA SIN ADEUDO VENCIDO.	FECHA PRÓXIMO PAGO
	31/01/2022
	AMORTIZACIÓN
	\$3,480.48
	SEGURO DE DAÑOS
	\$8.50

ADEUDO VENCIDO	
TOTAL \$583,116.21	FALTANTE DE TU OBLIGACIÓN DE PAGO \$8,960.97

ESTEVEZ CRESCENCIO BRUNO  
EECB740426GU3  
LOMA DE LA CRUZ, 22, 121, B COL. VALLE VERDE DEL./MUN. IXTAPALUCA  
ENT. MEXICO C.P. 56577

DATOS DEL CRÉDITO	
NÚMERO DEL CRÉDITO	1000446
FECHA INICIO DEL CRÉDITO (DISPERSIÓN)	28/09/2007
SALDO INICIAL	\$484,240.00
SALDO INICIAL EN SMG	314,9997
TASA DE INTERÉS ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS	6%
ESTATUS	VIGENTE

CARGOS	PESOS	SALARIOS MÍNIMOS GENERALES
SALDO INICIAL	484,240.00	314,9997

Por si lo anterior no fuese suficiente para demostrar el daño irreparable que la "actualización" genera en perjuicio de los derechohabientes, de igual manera puede corroborar mediante el mismo Estado de Cuenta, el daño inminente que implica la aplicación de la "actualización".

Para muestra de ello adjuntamos imágenes del estado de cuenta del trabajador "B", por medio de las cuales se puede corroborar que al trabajador le fue otorgado un crédito por la cantidad de \$484,240.00 (Cuatrocientos ochenta y cuatro mil doscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), sin embargo a pesar de que al 15 de enero de 2022 por concepto de los descuentos vía nómina pactados en los contratos de mutuo como la forma de pago ha abonado la cantidad de \$523,358.30 (quinientos veintitres mil trescientos cincuenta y ocho pesos 30/100 M.N.), al corte del mismo **15 de enero de 2022 adeudaba la cantidad de \$840,347.01 (ochocientos cuarenta mil trescientos cuarenta y siete pesos 01/100 M.N.)**, MONTO QUE PARA EL PRIMERO DE FEBRERO DE 2022 ASCENDIÓ A **\$902,196.55 (NOVECIENTOS DOS MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 55/100 M.N.)**, DADO QUE LA TASA POR CONCEPTO DE ACTUALIZACIÓN PARA FEBRERO



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
CORRUPCIÓN Y JUSTICIA SOCIAL

DE 2022 SUBIÓ DEL 3.15%<sup>13</sup> DE 2021 AL 7.36%<sup>14</sup>, LO QUE EN PESOS REPRESENTA PARA EL CASO EJEMPLIFICATIVO DEL TRABAJADOR “B” LA CANTIDAD DE \$61,849.53 (SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 53/100 M.N.), CANTIDAD TOTAL SOBRE LA CUAL ADICIONALMENTE DURANTE EL TRANSCURSO DE 2022 SE LE APlicó LA TASA DE INTERÉS FIJA ORDINARIA DEL 6%, SITUACIÓN QUE PERSISTIÓ DURANTE LOS AÑOS 2023, 2024 Y 2025.

ESTEVEZ CRESCENCIO BRUNO  
EECB740426GJ3  
LOMA DE LA CRUZ, 22, 121, B COL. VALLE VERDE DEL./MUN. IXTAPALUCA  
ENT. MEXICO C.P. 56677

DATOS DEL CRÉDITO	
NÚMERO DEL CRÉDITO	1000446
FECHA INICIO DEL CRÉDITO (DISPERSIÓN)	28/09/2007
SALDO INICIAL	\$484,240.00
SALDO INICIAL EN SMG	314,9997
TASA DE INTERÉS ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS	6%
ESTATUS	VIGENTE

CARGOS	PESOS	SALARIOS MÍNIMOS GENERALES
SALDO INICIAL	484,240.00	314,9997
INTERÉS	522,705.58	347,1995
SEGUROS	2,934.00	4246
ACTUALIZACIONES	353,835	
TOTAL CARGOS	1,363,705	

ABONOS	PESOS	UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN
APLIC. DEL SAR	114865.97	62,9223
PAGOS	408492.33	192,255
TOTAL ABONOS	523,358.30	255,1773

358642729	12/15/2021	PAGO	\$1,552.00	\$0.00	\$1,543.50	\$8.50	\$837,884.70
	12/31/2021	SALDO			\$2,063.13	\$8.50	\$839,956.33
	12/31/2021	PAGO	\$1,552.00	\$0.00	\$1,543.50	\$8.50	\$838,404.33
	3/15/2022	SALDO			\$1,934.18	\$8.50	\$840,347.01

OBSERVACIONES

Lo anterior, se replica en igual manera en todos y cada uno de los casos de los derechohabientes que hayan suscrito contrato de mutuo del 31 de marzo de 2007 al 08 de mayo de 2023, y que la reforma del pasado 08 de mayo del año 2023 dejó como vacío, no obstante la cantidad de derechohabientes que se encuentran en esos supuestos.

<sup>13</sup> Información que puede ser corroborada mediante la lectura del comunicado realizado por las autoridades responsables del FOVISSSTE en la siguiente página web: <https://www.gob.mx/fovissste/articulos/actualizacion-de-uma-s-2021?idiom=es>

<sup>14</sup> Información que puede ser corroborada en el “COMUNICADO DE PRENSA NÚM. 10/22” publicado por el INEGI en el link siguiente: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/uma/uma2022.pdf>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
SABERANIA Y JUSTICIA SOCIAL

Cabe precisar que con lo antes expuesto, se puede acreditar que con la aplicación de la “actualización” hoy denominada “crédito UMA” el crédito hipotecario del FOVISSSTE pierde el carácter de “interés social”, puesto que no cumple con las características de ser un crédito de “interés social” ni mucho menos de “crédito barato”, dado a lo siguiente:

- a) La “actualización” hoy denominada “crédito UMA” opera como una tasa de interés variable adicional cuyo índice de referencia es el porcentaje de incremento anual de la UMA que como ejemplo en 2021 fue del 3.15%<sup>15</sup>, y para 2022 fue del 7.36%<sup>16</sup>, tasa porcentual que cada año el FOVISSSTE aplica sobre la tasa de interés fija del 4% al 6% pactada en los contratos de mutuo.

Porcentaje de variación de la UMA en 2022, en comparación con 2021
7.36%

TK

Valor de la UMA para el año 2022		
Diario	Mensual	Anual
\$96.22	\$2,925.09	\$35,101.08

Tasa de interés compuesto como resultado de la suma del incremento anual de la UMA para el año 2022 más la tasa de interés ordinario pactada en los contratos de mutuo
13.36%

Teniendo así el crédito hipotecario del FOVISSSTE para el año 2022 una tasa de interés compuesto del 13.36%, lo que para dicho año lo colocó como el más caro del mercado, conforme al documento *Excel* realizado por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (en lo sucesivo CONDUSEF) y puesto a disposición en la pestaña denominada “comparativo de

<sup>15</sup> Información que puede ser corroborada mediante la lectura del comunicado realizado por las autoridades responsables del FOVISSSTE en la siguiente página web: <https://www.gob.mx/fovisst/articulos/actualizacion-de-uma-s-2021?idiom=es>

<sup>16</sup> Información que puede ser corroborada en el “COMUNICADO DE PRENSA NÚM. 10/22” publicado por el INEGI en el link siguiente: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/uma/uma2022.pdf>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESTABLA Y JUSTICIA SOCIAL

*crédito hipotecario y crédito de nómina*" de su página oficial de internet, disponible en el siguiente link:

<https://www.condusef.gob.mx/comparativos/comparativos.php?idc=1&im=bancos.jpg&h=1>

Pues con dicho documento realizado por la propia CONDUSEF, se puede confirmar que el crédito hipotecario del FOVISSSTE con la aplicación de la actualización para el año 2022 se colocó como el más caro del mercado hipotecario, ergo la aplicación de la "actualización" hoy denominada "crédito UMA" implica una clara violación al artículo 123, apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al impedir su aplicación que el crédito hipotecario del FOVISSSTE pueda cumplir con las características de ser un "credito barato" y de "interés social" conforme a lo definido por los Tribunales Colegiados de Circuito conforme a la siguiente tesis aplicable por analogía al caso que nos ocupa:

XK

*"CRÉDITO BARATO OTORGADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES (INFONACOT). DEFINICIÓN. La Constitución Federal, en su artículo 123, apartado A, fracción XII, no define al crédito barato (en materia de vivienda); tampoco la exposición de motivos del decreto que creó al Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (Fonacot), ni el numeral 103 Bis de la Ley Federal del Trabajo y menos la reforma de dos mil seis que transformó al fondo en cita en un instituto (Infonacot). Empero, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver diversos amparos directos en revisión, en los que se controvirtió la constitucionalidad del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), por violación al numeral 123, apartado A, fracción XII, de la Constitución Federal proporcionó una definición que, mutatis mutandi, al cambiar el organismo público descentralizado de interés social que lo otorga y el objeto que persigue, queda de la siguiente manera: "El financiamiento que se otorgue a los trabajadores, por parte del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, para la adquisición de bienes y servicios que contribuyan a elevar su nivel de vida, para incrementar su bienestar y el de sus familias, con una tasa de interés inferior a la que*



*otorgan las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese fin, con el objeto de que el trabajador pueda pagarlo y, en su momento liquidarlo, sin que sea gravoso ni exceda su capacidad real de pago, o bien, sin que dicho crédito llegue a exceder el valor del bien o servicio que se adquiera.*"<sup>17</sup> (Énfasis añadido)

Pues conforme a lo definido por los Tribunales Colegiados de Circuito, un crédito barato debe de cumplir con las siguientes características:

- 1) Tasa de interés inferior a la que otorgan las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese fin;
- 2) Que el trabajador pueda pagarlo, y en su momento liquidarlo, sin que sea gravoso ni exceda su capacidad real de pago;
- 3) Que dicho crédito no exceda el valor del bien o servicio que se adquiere.

Lo anterior es así, dado que:

- 1) Con la tasa de interés compuesta para 2022 de **13.36%**, colocó al crédito hipotecario del FOVISSSTE como el más caro del mercado hipotecario, al tener la tasa más alta que las propias instituciones financieras, tal como lo confirma al documento *Excel* realizado por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (en lo sucesivo CONDUSEF) y puesto a disposición en la pestaña denominada "*comparativo de crédito hipotecario y crédito de nómina*" de su página oficial de internet, disponible en el siguiente link:  
<https://www.condusef.gob.mx/comparativos/comparativos.php?idc=1&im=bancos.jpg&h=1>
- 2) Excede la capacidad real del pago de los derechohabientes, dado que dicho incremento, no obstante que en 2021 ya rebasaba el límite de descuento del 30% del salario básico, para febrero de 2022, al pasar del **9.6%** al **13.36%**, representó una afectación mucho más grave al patrimonio, de los derechohabientes ratificando y confirmando la flagante

<sup>17</sup> "Registro digital: 2014716, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Laboral, Tesis: I.3o.C.255 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 44, Julio de 2017, Tomo II, página 1008, Tipo: Aislada.



violación a la cláusula “SÉPTIMA” denominada “FORMA DE PAGO” de los contratos de mutuo de los derechohabientes que hayan contratado el crédito hipotecario del FOVISSSTE antes del 08 de mayo de 2023, dado que con la aplicación de la actualización se impide respetar el límite marcado por la propia Ley del ISSSTE, y los contratos de mutuo.

Con la aplicación de la “actualización” hoy denominada “crédito UMA” se evidencia la aplicación de una doble tasa de interés por parte del FOVISSSTE, una por concepto del incremento anual de la UMA y otra por concepto de la tasa de interés fija del 4% al 6% conforme a lo pactado en los contratos de mutuo, acción que se encuentra prohibida para todas las instituciones que presten servicios financieros, pues tales solamente tienen permitido aplicar una sola tasa de interés ordinaria (fija, variable o variable con límite máximo) y, en su caso, una sola tasa de interés moratoria, conforme a la disposición 2.1 de la “CIRCULAR 14/2007 relativa a las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 4o. de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en materia de tasas de interés”<sup>18</sup>, que a su letra dispone:

*“2.1 Disposiciones generales*

*Las Instituciones Financieras podrán convenir con sus Clientes la tasa de interés que pretendan cobrar por los Créditos, debiendo pactar una sola tasa de interés ordinaria y, en su caso, una sola tasa de interés moratoria.*

*Sin perjuicio de lo anterior, podrán dividir en dos o más períodos el plazo de vigencia de los Créditos y establecer desde el momento del inicio de la vigencia del Crédito respectivo la tasa de interés aplicable a cada uno de los aludidos períodos. Cada período no deberá ser menor a tres años.*

*La tasa de interés deberá determinarse conforme a alguna de las tres opciones siguientes:*

- a) Una tasa fija;
- b) Una tasa variable, la cual podrá ser determinada bajo cualquier fórmula acordada con el Cliente, siempre y cuando ésta use como referencia una sola tasa que se elija de entre las señaladas en los numerales 2.5, 2.5 Bis, 2.6 y 2.7 de estas

<sup>18</sup> Información disponible en:

[http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle\\_popup.php?codigo=5008817](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5008817) (Consultada el 14 de enero de 2021)



*Disposiciones, según se trate de Créditos denominados en moneda nacional, en UDIS o en moneda extranjera, o*

*c) Una tasa variable con un límite máximo fijo. Tratándose de aperturas de líneas de crédito en las que las Instituciones Financieras no hayan renunciado al derecho de denunciarlas en cualquier tiempo, las partes podrán pactar que la tasa de interés aplicable se fijará en el momento en que se efectúe cada una de las disposiciones respectivas. Lo anterior, deberá ser acordado por las partes en los documentos en los que se instrumenten los Créditos.* Énfasis añadido

Con lo anteriormente expuesto se acredita que la “actualización” hoy denominada “crédito UMA” se trata de una tasa de interés variable.

Finalmente, cabe destacar que tener un Fondo de Vivienda que no cumpla con el fin que le encomienda el artículo 123, Apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no tiene razón de ser, puesto que las aportaciones de los trabajadores le están dotando de vida a un Fondo que si bien les brinda créditos para la adquisición de vivienda, los mismos con la aplicación de la UMA resultan mucho más cuantiosos e inciertos que los que proporciona cualquier institución financiera, por tal motivo no se debe de considerar que la presente iniciativa lleva consigo impacto presupuestal, toda vez que de conformidad con los artículos 168 y 169 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el Fondo de la Vivienda cuenta con tres tipos de recursos para su operación que son:

- 1) aportaciones,
- 2) bienes y derechos adquiridos
- 3) rendimientos que se obtengan por la inversión de los recursos

Los cuales deberán ser destinados única y exclusivamente al:

- 1) **Otorgamiento de créditos para los trabajadores que sean titulares de las subcuentas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el ISSSTE.**
- 2) Al pago de capital e intereses de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores.
- 3) A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del mismo Fondo.



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
**DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
GOBERANZA Y JUSTICIA SOCIAL

Créditos que de conformidad con el artículo 123, Apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deben ser "baratos y suficientes" hecho que como se ha demostrado en párrafos anteriores no es así, por tal razón argumentar que eliminar la figura de la "UMA" implicaría un impacto sobre el presupuesto del Fondo de Vivienda, conllevaría proteger los ingresos de un Fondo de Vivienda que no está cumpliendo con el fin por el que se constituyó, siendo por tanto, indispensable eliminar la figura de la "Actualización" hoy denominada "crédito UMA", para que el Fondo de Vivienda cumpla con su fin.

Por todo lo antes expuesto, resulta de suma relevancia blindar y proteger a todos aquellos acreditados que celebraron contratos de mutuo con el FOVISSSTE previo a la reforma pública el pasado 08 de mayo de 2023, y a los nuevos acreditados que contraten el mecanismo "crédito UMA", al operar prácticamente de la misma forma al generar la misma afectación que la "actualización", dejando así en completo estado de vulnerabilidad a todos los acreditados que hayan celebrado contrato de mutuo previo a la reforma y a los nuevos acreditados que contratan el "crédito UMA", puesto que con dicho mecanismo se consiente al FOVISSSTE a continuar aplicando la figura de la "actualización" en todos aquellos contratos celebrados previo a la reforma, y a los nuevos acreditados el "crédito UMA", no obstante a la notoria violación constitucional y grave afectación que estas figuras generan en perjuicio de miles de acreditados que conforman el Movimiento Nacional de Afectados por los Créditos FOVISSSTE y que mediante este acto vengo a levantar la voz en mi carácter de legislador, brindando mi apoyo y mi respaldo a este fin social al tratarse de una clara violación constitucional.

TK

Sin demérito de lo que ha quedado expuesto, se presenta el siguiente cuadro comparativo para clarificar sus alcances:



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
**DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANIA Y JUSTICIA SOCIAL

<b>LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>PROPIUESTA DE REFORMA</b>
<p><b>Artículo 6.</b> Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: I. a XXX. ....</p> <p>XXXI. UMA, Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 6.</b> Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: I. a XXX. ....</p> <p>XXXI. Se deroga</p>
<p><b>Artículo 20.</b> ....</p> <p>Para el caso específico de los créditos para vivienda otorgados por el Fondo de la Vivienda, mientras el adeudo no esté cubierto y de conformidad al esquema elegido por la persona trabajadora al momento de formalizar el contrato respectivo, el Instituto podrá solicitar a la dependencia o entidad para la cual labore la persona acreditada, descontar hasta un treinta por ciento del Sueldo Básico, o bien el veinte por ciento de la pensión correspondiente cuando el crédito se haya originado como pensionado.</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 20.</b> ....</p> <p>Para el caso específico de los créditos para vivienda otorgados por el Fondo de la Vivienda, mientras el adeudo no esté cubierto, el Instituto podrá solicitar a la dependencia o entidad para la cual labore la persona acreditada, descontar hasta un treinta por ciento de la pensión, del Sueldo Básico e de la cantidad que resulte de sumar el Sueldo Básico y las compensaciones que</p> <p>...</p>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESTABLA Y JUSTICIA SOCIAL

<p>en términos de las disposiciones aplicables correspondan, o bien el veinte por ciento de la pensión correspondiente cuando el crédito se haya originado como pensionado.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Para tal efecto, el Instituto solicitará que se descuento dicho monto del sueldo básico o de la pensión.</p> <p>...</p>	
<p><b>Artículo 20 Bis.</b> En los créditos de vivienda la persona trabajadora podrá reestructurar <b>en UMA o en pesos</b> el adeudo a que se refiere el artículo anterior, en los siguientes casos:</p> <p>I... III</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 20 Bis.</b> En los créditos de vivienda la persona trabajadora podrá reestructurar el adeudo a que se refiere el artículo anterior, en los siguientes casos:</p> <p>I... III</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESTADÍSTICA Y JUSTICIA SOCIAL

...	
<p><b>Artículo 169.</b> Los recursos afectos al Fondo de la Vivienda se destinarán:</p> <p>I. Al otorgamiento de créditos a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuotas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:</p> <p>a) A la adquisición o construcción de vivienda;</p> <p>b) A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y</p> <p>c) A los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores;</p> <p>b) A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y</p> <p>c) A los pasivos contraídos por cualquiera de los</p>	<p><b>Artículo 169.</b> Los recursos afectos al Fondo de la Vivienda se destinarán:</p> <p>I. Al otorgamiento de créditos para la vivienda, los cuales serán otorgados en pesos y con una tasa de interés fija anual del 6%, cuya vigencia podrá ser de 15, 20, 25 y 30 años, vigencia que será determinada conforme a elección del trabajador y a su capacidad real de pago, el descuento por concepto del crédito mencionado no podrá exceder el treinta por ciento de su Sueldo Básico para los trabajadores en activo y veinte por ciento para los pensionados. Dichos créditos serán otorgados única y exclusivamente a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuotas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:</p> <p>a) A la adquisición o construcción de vivienda;</p> <p>b) A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y</p> <p>c) A los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores;</p> <p>d) A la adquisición de suelo destinado a la construcción de su vivienda.</p> <p>Asimismo, el Instituto podrá descontar con las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los créditos que hayan otorgado para</p>



	<p>conceptos anteriores;</p> <p>d) A la adquisición de suelo destinado a la construcción de su vivienda.</p> <p>Asimismo, el Instituto podrá descontar con las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los créditos que hayan otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores;</p>	<p>aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores;</p> <p>II. Al pago de capital e intereses de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores en los términos de ley;</p> <p>III. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo de la Vivienda conforme a esta Ley;</p> <p>IV. A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines, y</p> <p>V. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.</p>
II.	Al pago de capital e intereses de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores en los términos de ley;	
III.	A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo de la Vivienda conforme a esta Ley;	
IV.	A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines, y	
V.	A las demás erogaciones	



relacionadas con su objeto.	
<p><b>Artículo 178.</b> La persona trabajadora tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo de la Vivienda, <b>así como si el importe se define en UMA o en pesos en el contrato respectivo, conforme al esquema aprobado por la Junta Directiva.</b></p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 178.</b> La persona trabajadora tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo de la Vivienda.</p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 180.</b> La Junta Directiva del Instituto, mediante disposiciones de carácter general que al efecto expida, determinará:</p> <p>I. Los montos máximos de los créditos que otorgue el Fondo de la Vivienda, en función de, entre otros factores, la capacidad de pago de las personas trabajadoras;</p> <p>II. Los métodos para el registro de las solicitudes de crédito de las personas trabajadoras o</p>	<p><b>Artículo 180.</b> La Junta Directiva del Instituto, mediante disposiciones de carácter general que al efecto expida, determinará:</p> <p>I. Los montos máximos de los créditos que otorgue el Fondo de la Vivienda, <b>que serán otorgados en pesos y con una tasa de interés fija anual que dependiendo del monto del crédito será del 4% al 6%, cuya vigencia podrá ser de 15, 20, 25 y 30 años, vigencia que será determinada conforme a elección del trabajador y en función a su capacidad real de pago, previendo que el descuento por concepto del crédito mencionado no exceda el treinta por ciento de su Sueldo Básico para el caso de los trabajadores en activo y el veinte por ciento para el caso de los pensionados; y</b></p> <p>II. Los métodos para el registro de las solicitudes de crédito de las personas trabajadoras o pensionadas que reúnan iguales condiciones de elegibilidad, con objeto de dar transparencia, equidad y suficiencia, a su otorgamiento.</p> <p><b>SE DEROGA</b></p>

TK



## Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente

DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
GOBIERNO Y JUSTICIA SOCIAL

<p>pensionadas que reúnan iguales condiciones de elegibilidad, con objeto de dar transparencia, equidad y suficiencia, a su otorgamiento, y</p> <p>III. — Los lineamientos y mecanismos para otorgar:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. — a) Créditos en UMA, y</li><li>2. — b) Créditos en pesos.</li></ol> <p>Lo anterior con base en las previsiones presupuestales del Fondo para la Vivienda, garantizando su viabilidad financiera a largo plazo, sin que ello implique ampliaciones líquidas o recursos adicionales.</p>	<p>Lo anterior con base en las previsiones presupuestales del Fondo para la Vivienda, garantizando su viabilidad financiera a largo plazo, sin que ello implique ampliaciones líquidas o recursos adicionales.</p>
<p><b>Artículo 183.</b> Cuando un Trabajador deje de prestar sus servicios a las Dependencias o Entidades sujetas al régimen de beneficios que otorga esta Ley y hubiere recibido un préstamo a cargo del Fondo de la Vivienda, se le otorgará una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses. La prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el Trabajador vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el Instituto tenga celebrado convenio de incorporación.</p>	<p><b>Artículo 183.</b> Cuando un Trabajador deje de prestar sus servicios a las Dependencias o Entidades sujetas al régimen de beneficios que otorga esta Ley y hubiere recibido un préstamo a cargo del Fondo de la Vivienda, se le otorgará una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses. La prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el Trabajador vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el Instituto tenga celebrado convenio de incorporación.</p> <p>Para los efectos del párrafo anterior, también se entenderá que un Trabajador ha dejado de prestar servicios cuando transcurra un periodo mínimo de doce meses sin laborar en ninguna de las Dependencias o Entidades por suspensión temporal de los efectos del nombramiento o cese, a menos que exista litigio pendiente sobre la subsistencia de su designación o nombramiento.</p> <p style="text-align: right;">TTC</p>



<p>Para los efectos del párrafo anterior, también se entenderá que un Trabajador ha dejado de prestar servicios cuando transcurra un periodo mínimo de doce meses sin laborar en ninguna de las Dependencias o Entidades por suspensión temporal de los efectos del nombramiento o cese, a menos que exista litigio pendiente sobre la subsistencia de su designación o nombramiento.</p>	<p><b>Ante la actualización del supuesto previsto en el párrafo anterior el Fondo de Vivienda deberá notificar al trabajador el monto exacto que deberá de pagar, fecha límite de pago, y cuenta a la que deberá de depositar o transferir el importe correspondiente.</b></p>
<p><b>Sin correlativo</b></p> <p>Las Dependencias y Entidades a que se refiere esta Ley seguirán haciendo los depósitos para el Fondo de la Vivienda, sobre los sueldos de los Trabajadores que disfruten licencia por enfermedad en los términos del artículo 111 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del Apartado B del artículo 123 Constitucional y 37 de la presente Ley, así como de los que sufren suspensión temporal de los efectos de su nombramiento conforme a las fracciones I y II del artículo 45 de la citada Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, debiendo suspenderse dicho depósito a partir de la fecha en que cese la relación de trabajo.</p>	<p>Las Dependencias y Entidades a que se refiere esta Ley seguirán haciendo los depósitos para el Fondo de la Vivienda, sobre los sueldos de los Trabajadores que disfruten licencia por enfermedad en los términos del artículo 111 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del Apartado B del artículo 123 Constitucional y 37 de la presente Ley, así como de los que sufren suspensión temporal de los efectos de su nombramiento conforme a las fracciones I y II del artículo 45 de la citada Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, debiendo suspenderse dicho depósito a partir de la fecha en que cese la relación de trabajo.</p> <p>La existencia del supuesto a que se refiere este artículo deberá comprobarse ante el Instituto.</p> <p style="text-align: right;">TK</p>



## Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente

DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESTADÍSTICA Y JUSTICIA SOCIAL

<p>La existencia del supuesto a que se refiere este artículo deberá comprobarse ante el Instituto.</p>	
<p><b>Artículo 185.</b> El monto, los intereses, la forma, el lugar y las obligaciones de pago respectivas de los créditos otorgados a las personas trabajadoras a que se refiere la fracción I del artículo 169 de esta Ley se determinarán en el contrato que al efecto se celebre.</p> <p>Asimismo, los créditos citados devengarán intereses únicamente sobre el saldo insoluto de los mismos a la tasa de interés que determine la Junta Directiva.</p> <p>Dicha tasa deberá ser menor al promedio cobrado por la banca comercial para créditos hipotecarios.</p> <p>Las cantidades que se descuenten a las personas trabajadoras con motivo de los créditos a que alude el presente artículo, se pactarán en el contrato que se celebre al respecto, conforme a lo previsto en el artículo 20 de esta Ley.</p> <p>En todo caso el descuento será correlativo a la referencia sobre la cual se otorgó: salario básico o pensión.</p> <p>La aplicación de las aportaciones subsecuentes al otorgamiento del crédito, así como los pagos anticipados que realice la persona trabajadora o pensionada al crédito, será pactada en el mismo instrumento.</p> <p><b>Los pagos anticipados que realice el trabajador o pensionado serán destinados para el pago directo a capital</b></p> <p>Cada crédito se otorgará con el plazo establecido en el contrato, mismo que no podrá exceder de treinta años.</p> <p>Transcurridos treinta años a partir de la fecha del otorgamiento del crédito, el Instituto, a través del Fondo de la Vivienda, liberará el saldo pendiente, excepto en caso de pagos</p>	<p><b>Artículo 185.</b> El monto, los intereses, la forma, el lugar y las obligaciones de pago respectivas de los créditos otorgados a las personas trabajadoras a que se refiere la fracción I del artículo 169 de esta Ley se determinarán en el contrato que al efecto se celebre.</p> <p>Asimismo, los créditos citados devengarán intereses únicamente sobre el saldo insoluto de los mismos a la tasa de interés <b>fija del 4% al 6%</b>.</p> <p>Dicha tasa <b>será determinada en atención al monto del crédito hipotecario que sea contratado.</b></p> <p>Las cantidades que se descuenten a las personas trabajadoras con motivo de los créditos a que alude el presente artículo, se pactarán en el contrato que se celebre al respecto, conforme a lo previsto en el artículo 20 de esta Ley.</p> <p>En todo caso el descuento será correlativo a la referencia sobre la cual se otorgó: salario básico o pensión.</p> <p>La aplicación de las aportaciones subsecuentes al otorgamiento del crédito, así como los pagos anticipados que realice la persona trabajadora o pensionada al crédito, será pactada en el mismo instrumento.</p> <p><b>Los pagos anticipados que realice el trabajador o pensionado serán destinados para el pago directo a capital</b></p> <p>Cada crédito se otorgará con el plazo establecido en el contrato, mismo que no podrá exceder de treinta años.</p> <p>Transcurridos treinta años a partir de la fecha del otorgamiento del crédito, el Instituto, a través del Fondo de la Vivienda, liberará el saldo pendiente, excepto en caso de pagos</p>



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
DIPUTADOS  
LXVI LEGISLATURA  
ESPERANZA Y JUSTICIA SOCIAL

<p>anticipados que realice la persona trabajadora o pensionada al crédito, será pactada en el mismo instrumento.</p> <p><b>SIN CORRELATIVO</b></p> <p>Cada crédito se otorgará con el plazo establecido en el contrato, mismo que no podrá exceder de treinta años.</p> <p>Transcurridos treinta años a partir de la fecha del otorgamiento del crédito, el Instituto, a través del Fondo de la Vivienda, liberará el saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos o cuando se haya pactado la reestructura del crédito.</p>	omisos o cuando se haya pactado la reestructura del crédito.
--	--

TK

## PROYECTO DE DECRETO

**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 6, 20, 20BIS 169, 180, 183 Y 185 DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se reforman los artículos 6, 20, 20bis 169, 180, 183 y 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

**Artículo 6.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. ... a XXX. ....

**XXXI. Se deroga**



**Artículo 20. ...**

Para el caso específico de los créditos para vivienda otorgados por el Fondo de la Vivienda, mientras el adeudo no esté cubierto, **el Instituto podrá solicitar a la dependencia o entidad para la cual labore la persona acreditada, descontar hasta un treinta por ciento del Sueldo Básico, o bien el veinte por ciento de la pensión correspondiente cuando el crédito se haya originado como pensionado.**

...

...

Para tal efecto, el Instituto solicitará que se descuento dicho monto del sueldo básico **o de la pensión.**

TK

...

**Artículo 20 Bis.** En los créditos de vivienda la persona trabajadora podrá reestructurar el adeudo a que se refiere el artículo anterior, en los siguientes casos:

I... III

...

**Artículo 169.** Los recursos afectos al Fondo de la Vivienda se destinarán:

- I. Al otorgamiento de créditos **para la vivienda, los cuales serán otorgados en pesos y con una tasa de interés fija anual del 4% al 6%, cuya vigencia podrá ser de 15, 20, 25 y 30 años, vigencia que será determinada conforme a elección del trabajador y a su capacidad real de pago, el descuento por concepto del crédito mencionado no podrá exceder el treinta por ciento de su Sueldo Básico para los trabajadores en activo y veinte por ciento para los pensionados. Dichos créditos serán otorgados única y exclusivamente a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuentas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:**



a) ... a d).

...

II. ... a V. ...

**Artículo 178.** La persona trabajadora tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo de la Vivienda.

...

**Artículo 180.** ...

- I. Los montos máximos de los créditos que otorgue el Fondo de la Vivienda, *que serán otorgados en pesos y con una tasa de interés fija anual que dependiendo del monto del crédito será del 4% al 6%, cuya vigencia podrá ser de 15, 20, 25 y 30 años, vigencia que será determinada conforme a elección del trabajador y en función a su capacidad real de pago, previendo que el descuento por concepto del crédito mencionado no exceda el treinta por ciento de su Sueldo Básico para el caso de los trabajadores en activo y el veinte por ciento para el caso de los pensionados; y*
- II. Los métodos para el registro de las solicitudes de crédito de las personas trabajadoras o pensionadas que reúnan iguales condiciones de elegibilidad, con objeto de dar transparencia, equidad y suficiencia, a su otorgamiento.
- III. **Se deroga.**

...

**Artículo 183.** ...

*Ante la actualización del supuesto previsto en el párrafo anterior el Fondo de Vivienda deberá notificar al trabajador el monto exacto que deberá de pagar, fecha límite de pago, y cuenta a la que deberá de depositar o transferir el importe correspondiente.*

...



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

CÁMARA DE  
**DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL

**Artículo 185. ...**

Asimismo, los créditos citados devengarán intereses únicamente sobre el saldo insoluto de los mismos a la tasa de interés **fija del 4% al 6%**.

Dicha tasa **será determinada en atención al monto del crédito hipotecario que sea contratado.**

...

...

**Los pagos anticipados que realice el trabajador o pensionado serán destinados para el pago directo a capital**

...

...

**TRANSITORIO**

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

**SEGUNDO.** Los créditos otorgados antes de la entrada en vigor de este Decreto podrán reestructurarse voluntariamente a pesos, con tasa de interés fija, en términos de las disposiciones que emita la Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.



Mtro. Theodoros Kalionchiz De la Fuente  
DIPUTADO FEDERAL

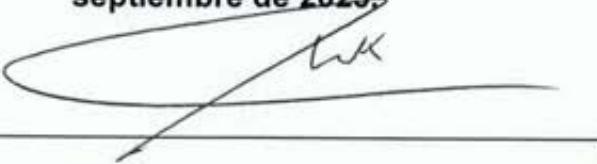
CÁMARA DE  
**DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL

**TERCERO.** Si en la restructuración del crédito resultara que el acreedor ya pago su deuda principal e intereses con su tasa fija. El crédito se dará como totalmente pagado, procediendo a la liberación de su hipoteca.

**CUARTO.** A efecto de cumplir con lo establecido en el presente Decreto, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado tendrá 180 días, a partir de la entrada en vigor de este, para realizar las adecuaciones administrativas conducentes, e informará a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que se realicen los ajustes presupuestarios que, en su caso, procedan.

**QUINTO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a los 17 días del mes de  
septiembre de 2025,**

  
**Diputado Theodoros Kalionchiz De la Fuente**

**Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, LXVI Legislatura****Junta de Coordinación Política**

**Diputados:** Ricardo Monreal Ávila, presidente; José Elías Lixa Abimerhi, PAN; Carlos Alberto Puente Salas, PVEM; Reginaldo Sandoval Flores, PT; Rubén Ignacio Moreira Valdez, PRI; Ivonne Aracely Ortega Pacheco, MOVIMIENTO CIUDADANO.

**Mesa Directiva**

**Diputados:** Kenia López Rabadán, presidenta; vicepresidentes, Sergio Carlos Gutiérrez Luna, MORENA; Paulina Rubio Fernández, PAN; Raúl Bolaños-Cacho Cué, PVEM; secretarios, Julieta Villalpando Riquelme, MORENA; Alan Sahir Márquez Becerra, PAN; Nayeli Arlen Fernández Cruz, PVEM; Magdalena del Socorro Núñez Monreal, PT; Fuensanta Guadalupe Guerrero Esquivel, PRI; Laura Irais Ballesteros Mancilla, MOVIMIENTO CIUDADANO.

**Secretaría General****Secretaría de Servicios Parlamentarios****Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados**

**Director:** Juan Luis Concheiro Bórquez, **Edición:** Casimiro Femat Saldívar, Ricardo Águila Sánchez, Antonio Mariscal Pioquinto.

**Apoyo Documental:** Dirección General de Proceso Legislativo. **Domicilio:** Avenida Congreso de la Unión, número 66, edificio E, cuarto nivel, Palacio Legislativo de San Lázaro, colonia El Parque, CP 15969. Teléfono: 5036 0000, extensión 54046. **Dirección electrónica:** <http://gaceta.diputados.gob.mx/>