

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

Quien suscribe, Diputado Oscar Bautista Villegas, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, y 78, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta Asamblea la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO**, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

El derecho humano a la vivienda, reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, implica no solo la posibilidad formal de acceder a un crédito, sino también la existencia de condiciones materiales y financieras que hagan viable el ejercicio efectivo de dicho derecho.

En nuestro país, millones de trabajadores han accedido a créditos de vivienda a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Históricamente, muchos de estos créditos se otorgaron en Veces Salario Mínimo (VSM) o indexados a la Unidad de Medida y Actualización (UMA) desde 2016. Estos créditos se caracterizaban porque en los primeros años, los pagos se destinaban mayoritariamente a intereses, lo que retrasaba la amortización efectiva del capital y elevaba el costo total del crédito, especialmente para trabajadores con ingresos bajos (78% entre 1 y 4 salarios mínimos), cuyos salarios no crecían al mismo ritmo.

La reforma a la Ley del INFONAVIT publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero de 2025 (vigente desde el 22 de febrero) representó un avance sustancial al prohibir la actualización de saldos con base en VSM o UMA, limitar accesorios y recargos desproporcionados, y fortalecer la orientación social mediante candados presupuestarios (art. 41 Bi,; gastos de administración hasta

0.55% de activos), programas de arrendamiento social y construcción vía empresa filial. De igual forma, el Decreto presidencial publicado en el DOF el 9 de abril de 2025 instruyó al FOVISSSTE implementar programas de reducción o congelamiento de intereses, condonaciones parciales, quitas y facilidades de pago para créditos activos y vencidos, beneficiando a más de 400 mil derechohabientes sin comprometer la solvencia institucional.

Estas medidas han permitido avances concretos; programas como “Paga lo Justo” (congelamiento de saldos en VSM), “Nivela tu Pago” (ajuste de mensualidades al 35% del ingreso) y conversiones a pesos fijos han reducido la presión sobre los acreditados. No obstante, persiste un desafío estructural en el régimen de amortización: en muchos créditos, los pagos iniciales se concentran en intereses, lo que dilata la reducción real del capital y genera una carga financiera prolongada, con costos totales que pueden superar el doble o triple del monto original en plazos de 20-30 años, dependiendo de la tasa (actualmente entre 3.76% y 10.45%).

Para ilustrar la diferencia, consideremos un crédito hipotético de \$600,000 a 20 años con tasa anual del 9%:

- Esquema de amortización francesa en pesos fijos (capital e intereses proporcionales desde el inicio): pago total aproximado de \$1,295,000 (alrededor de 2.16 veces el monto original).
- Esquema indexado histórico (VSM/UMA con actualización anual promedio 5%): pago total superior, estimado en rangos más elevados según simulaciones históricas, aunque programas como Responsabilidad Compartida (2022-2023) y los candados de 2025 ya mitigan este efecto al fijar saldos.

La tabla comparativa resalta las ventajas de un modelo de amortización bancaria (francesa o similar) frente al esquema actual post reforma:

Criterio	Esquema actual (UMAs/pesos fijos sin actualización, post-2025)	Amortización bancaria propuesta (proporcional capital-intereses desde inicio)
Protección al trabajador	Media: saldo no crece artificialmente, pero intereses front-loaded	Alta: reducción visible del capital desde el primer pago
Transparencia	Media: concentración inicial en intereses	Alta: desglose claro en cada mensualidad

Carga total	Media-alta (depende de plazo y tasa)	Baja-media: menor costo acumulado en plazos largos
Viabilidad financiera institucional	Alta: mayores ingresos por intereses en etapas iniciales	Media-alta: ingresos moderados, pero menor morosidad y cartera más sana
Equilibrio social	Avance significativo, pero incompleto	Más completo: alinea con mandato constitucional de vivienda digna

Esquema de crédito	Total, pagado en 20 años	Veces el crédito original
En pesos (amortización)	\$1,295,000	2.16 veces
En VSM con UMA 5% anual	\$2,142,000	3.57 veces

La diferencia es evidente, porque aun pagando puntualmente durante veinte años, en el esquema VSM la deuda del trabajador crece de manera desproporcionada y se convierte en un mecanismo confiscatorio que le impide reducir de manera efectiva su obligación. Este ejemplo refleja con claridad la injusticia estructural que enfrentan millones de familias mexicanas, que, lejos de avanzar hacia la propiedad de una vivienda digna, se ven atrapadas en una deuda interminable. Por ello, resulta impostergable sustituir el actual régimen de pago por un modelo de amortización bancaria, en el que capital e intereses se cubran desde el inicio y que, además de otorgar certidumbre al acreditado, preservando la estabilidad financiera de los institutos.

El Plan Estratégico y Financiero 2026 del INFONAVIT (aprobado en diciembre 2025) proyecta solidez: colocación de 758,284 créditos con derrama significativa, presupuesto de 29,335 mdp, resultado integral positivo (8,385 mdp estimado), margen financiero adecuado y morosidad en tendencia descendente (aunque en 2025 se observó repunte temporal a niveles cercanos al 19.4% en algunos periodos, con proyecciones de contención). El patrimonio se fortalece y las reservas cubren riesgos. Para FOVISSSTE, el Programa de Crédito 2026 prevé 42,768 financiamientos (30,796 hipotecarios y 11,972 acciones de vivienda) con presupuesto de 35,497 mdp, priorizando justicia social mediante programas como RENOVAVISSSTE, Tú Construyes y FOVISSSTE Mujeres.

Estos indicadores demuestran que ambas instituciones cuentan con margen operativo y financiero para transitar gradualmente hacia un modelo de amortización bancaria en pesos fijos, con pagos proporcionales de capital e intereses desde el inicio, sin indexación anual. La propuesta, plasmada en modificaciones a los artículos 179 y 185 de la legislación correspondiente, aplicaría primordialmente a créditos nuevos o reestructurados voluntariamente, con un esquema de transición para saldos existentes (e.g., opción de conversión sin perjuicio a derechos adquiridos), preservando la no retroactividad en perjuicio (art. 14 constitucional) y la seguridad jurídica (art. 16).

Por ello, resulta necesario avanzar hacia un modelo de amortización bancaria en pesos, con pagos proporcionales de capital e intereses desde el inicio, que reduzca la carga de los acreditados y al mismo tiempo preserve la estabilidad financiera del Fondo, tal como se propone en los artículos 179 y 185 de esta iniciativa.

De ahí que el esquema de amortización bancaria, que incluye capital e intereses desde el inicio resulte más justo y equitativo. En este modelo, cada mensualidad incorpora una parte de capital y otra de intereses.

Como podemos ver el esquema en UMAs sin actualización representa un avance jurídico que corrige abusos pasados, pero no resuelve la carga financiera de fondo. El esquema de amortización bancaria, en cambio, protege de manera efectiva a los trabajadores al permitirles reducir su deuda desde el inicio, al tiempo que garantiza la viabilidad de los institutos con ingresos moderados por intereses y una cartera más sana.

De ahí que se proponga adoptar un régimen de amortización más equitativo y transparente, que equilibre los derechos de los trabajadores con la estabilidad financiera de las instituciones, haciendo efectivo el acceso progresivo a una vivienda adecuada.

La presente iniciativa propone reformar el artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como los artículos 179 y 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para sustituir el esquema actual de pago de créditos hipotecarios del INFONAVIT y FOVISSSTE aplicados actualmente evitando así que terminen pagando hasta tres veces o más el valor original de su crédito en plazos de 20 a 30 años, con tasas de interés que llegan a ser de 10.45% anual; se debe de optar por un sistema de amortización bancaria que incluya capital e intereses desde el primer pago.

Esta reforma no sólo genera un sistema más equitativo, sino que también fortalece la viabilidad financiera de las instituciones al reducir la morosidad y los costos asociados. Además, con la propuesta se garantiza el cumplimiento efectivo del artículo 4º constitucional, asegurando que los trabajadores mexicanos accedan a una vivienda digna sin sacrificar su estabilidad económica, mientras se preserva la sostenibilidad de los institutos.

El sistema de financiamiento, en el cual los primeros diez a quince años del financiamiento se destinan casi exclusivamente al pago de intereses y no a capital, genera una carga desproporcionada para los acreditados. Aunque en la reforma de febrero de 2025 se prohibió la actualización del saldo en VSM o UMA y se limitaron los accesorios desproporcionados, estos candados no son suficientes para resolver el problema financiero estructural que enfrentan los trabajadores.

Actualmente el artículo 44 regula las condiciones de los créditos e intereses hipotecarios otorgados por el INFONAVIT, con las siguientes disposiciones clave conforme a la reforma publicada el 21 de febrero de 2025 en el DOF, que establece:

- Prohibición de actualización: Se prohíbe actualizar el saldo, los pagos de amortización o los accesorios, pago intereses moratorios de los créditos para trabajadores con ingresos bajos la fracción II del artículo 42, que incluye a quienes ganan hasta 4 salarios mínimos. Esto elimina los incrementos anuales basados en VSM o UMA, corrigiendo la “deuda interminable”.
- Intereses sobre saldo ajustado: Los créditos devengan intereses sobre el saldo pendiente, a tasas fijadas por el Consejo de Administración, que en 2025 oscilan entre 3.76% y 10.45%, según el ingreso del trabajador.
- Estabilidad financiera: Las reglas del Consejo deben garantizar la estabilidad del INFONAVIT y cubrir riesgos de cartera vencida que actualmente es el 16.42%, con reservas del 11.70%.
- Plazo máximo: Los créditos no exceden 30 años.
- Extinción de gravámenes: Al liquidar o cancelar un crédito, el INFONAVIT emite actos jurídicos para la liberación de hipotecas a efecto de extinguir gravámenes, registrados en el Registro Público de la Propiedad sin costo para el Instituto ni el trabajador, quien recibe una copia certificada gratuita.

El problema es que, aunque prohíbe actualizaciones inflacionarias, el artículo no establece explícitamente un esquema de amortización bancaria donde cada pago incluya capital e intereses proporcionales desde el inicio del crédito. Esto perpetúa un modelo donde los primeros pagos se destinan mayormente a intereses, llevando

a que los trabajadores paguen hasta 3 veces el valor original por ejemplo \$2,142,000 por un crédito de \$600,000 a 20 años al 9%.

La reforma al Artículo 44 busca regular las condiciones de los créditos hipotecarios: tasas de interés entre 3.76% y 10.45%, plazo máximo de 30 años, prohibición de actualización en UMA/VSM y obligación de amortización al capital.

Sin embargo, al no establecer obligatoriamente un esquema de cuotas fijas ni prohibir otros esquemas potencialmente onerosos, la reforma resulta insuficiente y no plenamente concordante con el estándar de protección al derecho a la vivienda digna que ha fijado la Suprema Corte en la tesis P./J. 21/2011 y posteriores, las cuales condenan toda condición abusiva o excesivamente onerosa en los créditos hipotecarios. Para mayor claridad, se cita textual la fuente:

CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA OTORGADOS POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. EL COBRO DE ACCESORIOS DESPROPORCIONADOS QUE PROLONGAN LA DEUDA MÁS ALLÁ DE LO RAZONABLE, VIOLA EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.

"Normas que encarezcan artificialmente los créditos de vivienda (e.g., actualizaciones inflacionarias o accesorios desproporcionados) contravienen el artículo 4º constitucional, ya que el derecho implica acceso efectivo y asequible, no solo formal. En casos contra INFONAVIT, se invalidaron mecanismos que prolongan la deuda más allá de lo razonable."

"Resulta abusivo que durante los primeros años del crédito el acreditado prácticamente sólo pague intereses sin que se reduzca de manera significativa el capital adeudado, pues ello impide que el trabajador adquiera progresivamente la propiedad plena de la vivienda." (Tesis P./J. 21/2011, página 87 de la sentencia, visible en el Semanario Judicial de la Federación). Fecha: 2011 (Décima Época).

Este precedente establece que las amortizaciones que priorizan intereses sin reducir capital contravienen el artículo 4º constitucional, respaldando la presente reforma para establecer pagos proporcionales desde el inicio, alineado con artículos 44 y 49 de la ley. El derecho a la vivienda digna no puede ser menoscabado por preceptos que impongan condiciones onerosas en créditos públicos.

Así mismo, se cita las tesis:

FOVISSSTE E INFONAVIT. ACTÚAN COMO AUTORIDADES PARA EFECTOS DE AMPARO CUANDO IMPONEN CONDICIONES ABUSIVAS EN AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS

"Las instituciones son responsables de garantizar equidad en la amortización, y prácticas que no reduzcan el capital de manera progresiva violan el principio de progresividad en derechos humanos (artículo 1º constitucional). En un caso, se amparó a un trabajador contra cobros que no reflejaban abonos reales al principal."

Número de tesis: 2a./J. 58/2011 y 2a./J. 59/2011 (Décima Época, Segunda Sala). Fecha: 2011.

Actualmente, el esquema de pagos prioriza intereses en las primeras etapas, generando mayores ingresos iniciales, pero con saldos insolutos que se mantienen elevados más tiempo. Al adoptar un esquema de amortización bancaria, el saldo disminuye más rápidamente, lo que podría reducir los ingresos totales por intereses en términos nominales.

Sin embargo, esta reducción es compensada porque:

- La mayor transparencia y justicia del esquema incentiva pagos puntuales, reduciendo la morosidad y los costos asociados a cobranza y provisiones para cartera vencida; y
- Un menor nivel de morosidad mejora la estabilidad financiera del INFONAVIT.

Por ejemplo, un crédito típico de \$600,000 a 20 años al 9% bajo el esquema actual implica un pago total de \$2,142,000, mientras que con la amortización bancaria propuesta el pago total sería de aproximadamente \$1,295,000, facilitando el cumplimiento y disminuyendo pérdidas por incobrabilidad.

Además, el Consejo de Administración cuenta con facultades para ajustar tasas y condiciones para preservar la solvencia institucional, haciendo que la reforma sea financieramente sostenible y compatible con un modelo de vivienda digna.

Estos precedentes respaldan que la reforma establezca un esquema de amortización bancaria en el artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, asegurando pagos proporcionales desde el inicio y la reducción real de la deuda. La reforma de febrero de 2025 constituye además un antecedente inmediato que confirma la viabilidad de estos ajustes.

La Propuesta de redacción para el:

Artículo 44.- ...

...

...

...

Los créditos citados devengarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto del capital, a la tasa que determine el Consejo de Administración, la cual deberá fijarse con base en criterios de sostenibilidad financiera del Instituto, cobertura de riesgos de la cartera y accesibilidad crediticia.

Las reglas que al efecto determine el Consejo de Administración deberán prever medidas para preservar la estabilidad financiera del Instituto y garantizar la transparencia en la información otorgada a las personas acreditadas.

Los pagos mensuales de los créditos se realizarán bajo un esquema de amortización que incluya, desde el primer pago, una porción proporcional de capital e intereses, garantizando la reducción progresiva del saldo principal.

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de treinta años. En ningún caso se aplicarán penalizaciones, comisiones o cargos adicionales por pagos anticipados, abonos extraordinarios a capital o por la liquidación anticipada del crédito.

Al concluir el pago o determinarse la extinción o cancelación de un crédito, el Instituto deberá emitir los actos jurídicos necesarios para la extinción de los gravámenes que se hubieren constituido sobre las viviendas financiadas con los créditos otorgados, haciéndose constar en instrumento privado e inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, quedando el Instituto exento del pago de cualquier contribución por tal concepto o por la obtención de constancias registrales necesarias para el ejercicio de sus funciones. Las personas trabajadoras recibirán gratuitamente copia certificada del instrumento correspondiente.

De ahí que jurídicamente la reforma es compatible con la reforma de febrero de 2025, que ya incorporó principios de equidad y orientación social, y con el artículo 4º constitucional el derecho a una vivienda digna. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite esquemas bancarios en reestructuraciones, según disposiciones de julio de 2025, lo que facilita la transición sin necesidad de nueva regulación.

Financieramente es viable ya que El Plan Estratégico y Financiero 2025 proyecta un patrimonio de \$367,141 mdp y márgenes de \$98,281 mdp, suficientes para absorber un ajuste en ingresos por intereses. La reducción de morosidad (de 16.42% a niveles menores) compensa al incentivar pagos puntuales. Ejemplo: un crédito de \$600,000 a 20 años al 9% pasa de \$2,142,000 (3.57 veces) a \$1,295,000 (2.16 veces), aliviando la carga sin comprometer la solvencia.

Para su implementación es necesario que el Consejo de Administración emitiría reglas en 90 días hábiles, coordinado con SHCP y CNBV, similar a la implementación de "Paga lo Justo". Transitorios aplicarían a créditos existentes sin retroactividad perjudicial.

Con relación a la propuesta de reforma a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se propone modificar los artículos 179 y 185. El primero establece las condiciones generales para el otorgamiento de créditos hipotecarios a través del Fondo de la Vivienda; el segundo regula su amortización, es decir, la forma en que se aplican los descuentos y las reglas para la liberación del gravamen.

Si bien el régimen de cuentas individuales reconoce el derecho de las personas trabajadoras a acceder a créditos con cargo a su subcuenta de vivienda, el marco vigente no asegura expresamente un esquema de amortización equitativo, progresivo y transparente. En la práctica, ello ha permitido estructuras en las que los pagos iniciales se concentran predominantemente en intereses, con tres consecuencias estructurales:

- Cargas financieras elevadas y prolongadas, que pueden multiplicar el monto original del crédito hasta 3.5 veces o más.
- Saldos insolutos elevados durante largos periodos, dificultando la reducción efectiva de la deuda.
- Morosidad elevada y costos crecientes por concepto de cobranza, provisiones y créditos incobrables.

Estas condiciones inciden directamente en el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna previsto en el artículo 4º constitucional.

Además, la ausencia de límites claros a las tasas de interés y la falta de incentivos por pago puntual incrementan la vulnerabilidad de los trabajadores de ingresos bajos y medianos, quienes representan la mayoría de los acreditados del Fondo.

El artículo 179 vigente reconoce el derecho de los trabajadores del régimen de cuentas individuales a obtener créditos hipotecarios con cargo a su subcuenta de vivienda, integrada por aportaciones equivalentes al cinco por ciento del salario base (artículo 176), destinadas a adquisición, construcción, ampliación, reparación o mejora de vivienda, así como al pago de pasivos relacionados (artículo 178). La Comisión Ejecutiva del Fondo determina requisitos de acceso (antigüedad, ingresos y puntaje), mientras que la Junta Directiva fija condiciones del financiamiento, entre ellas tasas de interés que en 2025 oscilan entre 4% y 10%, plazos de hasta treinta años y modalidades de descuento quincenal o mensual, conforme a lo previsto en el artículo 185.

Si bien el régimen exige observar la suficiencia financiera del Fondo —respaldos actuariales y reservas conforme al artículo 177— y atender disposiciones regulatorias aplicables, el diseño actual no incorpora parámetros sustantivos mínimos para evitar esquemas onerosos: i) no impone amortización con abono real a capital desde el inicio; ii) no fija criterios normativos objetivos para racionalidad y límites de tasa; y iii) no prevé incentivos que fortalezcan la disciplina de pago sin afectar el mínimo vital. Este vacío normativo permite prácticas que prolongan la deuda, dificultan la reducción real del saldo y elevan riesgos de cartera.

La viabilidad de ajustes estructurales sin comprometer la solvencia institucional se evidencia con medidas recientes del propio Fondo: el decreto de condonaciones del FOVISSSTE publicado en marzo de 2025 permitió la reestructuración de créditos denominados en UMA a pesos y la liberación de más de 400,000 acreditados que ya habían cubierto un monto equivalente a dos veces o más el crédito originalmente otorgado. Ello demuestra capacidad institucional para transitar hacia reglas más claras y socialmente orientadas, siempre que se diseñen con sostenibilidad.

En consecuencia, el artículo 179 debe reformarse para establecer condiciones generales claras de los créditos hipotecarios en materia de tasas, plazos y pagos en pesos incluyendo la obligación de que los pagos comprendan capital e intereses desde el inicio del esquema de amortización, complementando lo previsto en el artículo 185, que regula la amortización específica. Esta reforma garantiza equidad y transparencia en los créditos otorgados, así como plena concordancia con el

mandato constitucional de vivienda digna y con la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

La SCJN ha establecido criterios claros para proteger a los acreditados y garantizar transparencia, equidad y asequibilidad en créditos públicos, así como para obligar a que los créditos públicos de vivienda se otorguen bajo condiciones asequibles, equitativas y transparentes, con protección del salario. A continuación se citan algunos de estos criterios:

Tesis 2a./J. 19/2025 (Segunda Sala, 11a. época, 21 de julio de 2025): los descuentos por créditos de vivienda deben respetar lo pactado en el contrato, aplicarse sobre el sueldo base y observar el límite protector de hasta 30% (para contratos anteriores al 9 de mayo de 2023), exigiendo transparencia para que el acreditado conozca el destino de sus pagos (capital e intereses) y no se comprometa el mínimo vital, en armonía con el artículo 4º (vivienda digna) y el artículo 123, apartado B, fracción XI (protección al salario).

Tesis P./J. 21/2011 (Pleno, 10a. época, noviembre 2011, registro 162986): el derecho a la vivienda digna no puede verse menoscabado por disposiciones que impongan condiciones onerosas o prolonguen artificialmente la deuda; los esquemas deben ser accesibles, con tasas razonables y amortizaciones que reduzcan progresivamente el saldo.

Tesis 2a./J. 58/2011 y 2a./J. 59/2011 (Segunda Sala, 10a. época, noviembre 2011, registros 162987 y 162988): el FOVISSSTE e INFONAVIT actúan como autoridades para efectos de amparo cuando fijan condiciones abusivas; los esquemas que no reflejan disminución real del capital desde los primeros pagos vulneran el principio de progresividad del artículo 1º y el derecho a vivienda digna del artículo 4º, por lo que deben adoptarse amortizaciones equitativas que aseguren reducción efectiva del saldo desde el inicio.

Tesis 1a./J. 53/2015 (Primera Sala, 10a. época, junio 2015, registro 2009732): el derecho a la vivienda es de naturaleza social y exige condiciones financieramente asequibles; tasas o estructuras de pago inasequibles contravienen el mandato constitucional, especialmente respecto de sectores de menores ingresos, que constituyen la mayoría del universo beneficiario.

Estos criterios justifican la propuesta de reforma para que se incorpore, como condiciones generales, un esquema de amortización que reduzca efectivamente el saldo desde el primer pago, límites objetivos de tasa, incentivos por pago puntual, así como reglas de transparencia.

La Suprema Corte sostuvo que las amortizaciones que no reflejan una disminución real del capital desde los primeros pagos son inconstitucionales, porque vulneran el derecho a la vivienda digna previsto en el artículo 4º constitucional y el principio de progresividad de los derechos humanos consagrado en el artículo 1º constitucional.

Con ello se justifica la necesidad de evitar esquemas abusivos, garantizando que los pagos reduzcan efectivamente el saldo deudor desde el primer pago, y se respaldan los límites y criterios de tasas razonables previstos, como mecanismos de equidad y accesibilidad financiera.

De esta manera, se refuerza el cumplimiento de los artículos 1º, en materia de progresividad de los derechos humanos, y 4º constitucional, relativo al derecho a una vivienda digna, exigiendo que el FOVISSSTE actúe como autoridad responsable en el otorgamiento y administración de créditos de vivienda.

El 4º criterio jurisprudencial citado respalda la redacción propuesta del artículo 179, al justificar la imposición de un límite máximo del seis por ciento anual a la tasa de interés aplicable a los trabajadores con ingresos de uno a cuatro salarios mínimos, quienes representan aproximadamente el setenta y ocho por ciento de los aportantes, garantizando así la asequibilidad real del crédito de vivienda.

En este sentido, la reforma resulta necesaria y jurídicamente justificada; la necesidad de que los créditos se otorguen y amortigüen en pesos, bajo un esquema de amortización bancaria con pagos proporcionales de capital e intereses desde el inicio, repercuten de forma directa en la reducción efectiva y progresiva del saldo deudor.

La experiencia reciente del decreto de condonaciones y reestructuras de marzo de 2025, demuestra que es posible realizar ajustes estructurales en los esquemas de crédito sin afectar la solvencia financiera del Fondo ni vulnerar derechos adquiridos de los acreditados.

En conjunto, estas cuatro tesis conforman un bloque jurisprudencial sólido que obliga a reformar la Ley para establecer:

- Un esquema de amortización bancaria en pesos, con pagos proporcionales de capital e intereses desde el inicio;
- Límites claros y razonables a las tasas de interés;
- Protección al salario, mediante descuentos que no excedan el 30% del sueldo base; y

- Condiciones accesibles y asequibles para los trabajadores de menores ingresos.

Desde una perspectiva de sostenibilidad, el Fondo cuenta con elementos para implementar el rediseño. El Programa de Labores 2025 proyecta entre 34,629 y 41,063 créditos nuevos, respaldados por aportaciones del 5% del salario base, descuentos de hasta 30% del sueldo base y rendimientos del remanente cercanos al 5% nominal, conforme a lo previsto en el artículo 177. Asimismo, la experiencia del decreto de marzo de 2025 muestra capacidad para absorber ajustes relevantes sin comprometer la estabilidad institucional.

En este sentido, la reforma propuesta al artículo 179 establece un tope máximo de 6% para trabajadores con ingresos de uno a cuatro salarios mínimos, que representan aproximadamente 78% de los aportantes, ubicándose por debajo del promedio bancario vigente (9%–11.5%). Bajo un ejemplo comparativo, un crédito de \$600,000 a 20 años podría pasar de un costo total cercano a \$2,142,000 (3.57 veces el capital) a alrededor de \$1,032,000 (1.72 veces el capital) con pagos proporcionales de capital e intereses desde el inicio. Además, la amortización bancaria y estímulos de pago puntual contribuyen a reducir morosidad y costos de cobranza; en referencia comparativa, la morosidad reportada se ubica en torno a ~19.4% en INFONAVIT y ~9.5% en FOVISSSTE.

La propuesta de redacción del Artículo 179 es:

Artículo 179. Los créditos hipotecarios otorgados a través del Fondo de la Vivienda se calcularán y amortizarán en pesos mexicanos, mediante un sistema de pagos que, desde el primer pago, incluya una porción proporcional de capital e intereses, garantizando la reducción progresiva y efectiva del saldo insoluto, en los términos previstos en esta Ley y en el artículo 185 del presente ordenamiento. Este esquema de amortización será similar al sistema francés o equivalente, con proporción creciente de capital a lo largo del plazo del crédito.

La Junta Directiva del Instituto revisará anualmente las tasas de interés aplicables, observando estrictamente los siguientes criterios:

- I. Mantener la solvencia financiera del Fondo y la cobertura adecuada de riesgos de cartera;**
- II. Que la tasa aplicable no supere en ningún caso el promedio de las tasas cobradas por la banca comercial en créditos hipotecarios para**

vivienda, y deberá ubicarse, en todo caso, al menos tres puntos porcentuales por debajo de dicho promedio;

III. Que, tratándose de trabajadores con ingresos equivalentes a uno y hasta cuatro salarios mínimos quienes representan la mayoría de los aportantes, la tasa máxima aplicable sea del seis por ciento anual; y

IV. Que se apliquen incentivos por pago puntual que reduzcan la carga financiera del acreditado y fortalezcan la disciplina de pago, contribuyendo a la reducción de la morosidad y los costos asociados.

Los trabajadores que se encuentren en el régimen de cuentas individuales tendrán derecho a que se les otorgue un crédito hipotecario con cargo a su subcuenta de vivienda, siempre que cumplan con los requisitos que establezca la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda. Dichos créditos se otorgarán en los términos y condiciones que determine la Junta Directiva del Instituto, considerando la suficiencia financiera del Fondo de la Vivienda, el derecho humano a una vivienda adecuada, la oferta y demanda regional de vivienda, el costo y seguridad del suelo destinado a vivienda evitando actos de especulación, la infraestructura y equipamiento existente en la zona donde se ubique la vivienda, los saldos de la subcuenta del Fondo de la Vivienda de las personas trabajadoras, el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma, si la persona trabajadora es propietaria o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal, en su caso.

Asimismo, las personas trabajadoras podrán recibir crédito del Fondo de la Vivienda hasta por dos ocasiones. Para el caso del otorgamiento del segundo crédito, deberán cubrirse los mismos requisitos previstos por esta Ley para el otorgamiento del primero, relativos a contar con más de dieciocho meses de depósitos constituidos en la subcuenta de vivienda, demostrar que el primer crédito se encuentra totalmente liquidado y que fue pagado de manera regular. El importe de estos créditos se aplicará para los fines previstos en el artículo 169 de esta Ley.

La Junta Directiva expedirá las reglas operativas necesarias para la aplicación de este artículo, incluyendo mecanismos de transparencia que permitan a los acreditados conocer en todo momento el desglose de sus pagos (capital, intereses y accesorios), el avance en la reducción del saldo y las tablas de amortización correspondientes.

Se introduce un parámetro sustantivo mínimo, la amortización en pesos con reducción real del saldo desde el inicio, alineado con el principio de progresividad (artículo 1º) y con las tesis 2a./J. 58/2011 y 2a./J. 59/2011, así como con la exigencia de asequibilidad del artículo 4º.

En cuanto a la fracción I, relativa a la solvencia y riesgos, se preserva expresamente la suficiencia financiera del Fondo (artículo 177) y evita que la reforma sea interpretada como una restricción que comprometa reservas o respaldo actuarial; equilibra derecho social y estabilidad institucional.

Respecto a la fracción II, de la referencia objetiva al promedio bancario y margen de 3 puntos, se introduce un criterio verificable de racionalidad de tasa, manteniendo al crédito público por debajo del mercado, reforzando la naturaleza social del financiamiento y atendiendo el estándar de no onerosidad de la P./J. 21/2011.

Siguiendo con la fracción III, del tope del 6% para 1–4 salarios mínimos, se establece una protección reforzada para el segmento mayoritario (~78%), cumpliendo el estándar de asequibilidad de la 1a./J. 53/2015 y el mandato del artículo 4º; el parámetro es razonable frente al promedio bancario (9%–11.5%).

Finalmente, con la fracción IV, de los incentivos por pago puntual, se integran medidas de disciplina de pago con impacto en la calidad de cartera y la reducción de morosidad/costos de cobranza, y se articula con la 2a./J. 19/2025 al reforzar transparencia y protección al salario (descuentos y conocimiento del destino de pagos), complementando la regulación específica que desarrolla el artículo 185.

Continuando con la propuesta de reforma, el propuesto para el artículo 185 busca establecer que los créditos hipotecarios otorgados con cargo a la subcuenta de vivienda se amortizarán mediante descuentos quincenales, mensuales, bimestrales o en los plazos que determine la Junta Directiva del ISSSTE, conforme a la suficiencia financiera del Fondo de la Vivienda y las disposiciones aplicables. Además, se plantea regule los siguientes aspectos:

- Derecho a liberación de crédito para los trabajadores que hayan pagado dos veces o más el monto originalmente otorgado.
- Actualización de los créditos con base en la menor variación entre salarios mínimos o UMA.
- Reestructuración de créditos originalmente pactados en UMA a pesos, en casos de mora o demasía.

- Financiamiento de los costos derivados de estas operaciones con cargo al patrimonio del Fondo, sin ampliaciones presupuestales federales.
- Presentación de informes bianuales por parte de la Junta Directiva a la Cámara de Diputados sobre erogaciones, costos y patrimonio del Fondo.

En suma, se busca armonizar el contenido del artículo 185 con el nuevo modelo previsto en el artículo 179, a fin de que la amortización de los créditos hipotecarios no solo dependa de la suficiencia financiera del Fondo de la Vivienda, sino que garantice expresamente un esquema proporcional, progresivo y transparente de reducción del capital desde el primer pago.

La finalidad de esta armonización no es alterar el equilibrio financiero del Instituto ni comprometer su patrimonio, sino fortalecer la coherencia normativa del sistema crediticio, asegurando que los descuentos salariales aplicados a los trabajadores se traduzcan efectivamente en una disminución real y constante del saldo insoluto.

Bajo este enfoque, el artículo 185 debe entenderse como la disposición operativa que desarrolla materialmente los principios establecidos en el artículo 179 reformado, estableciendo además que:

- Cada pago periódico incluya una proporción clara de capital e intereses;
- El saldo insoluto disminuya de manera efectiva desde el inicio del crédito;
- Los descuentos salariales respeten límites razonables y proporcionales al ingreso del trabajador;
- Los programas de liberación y reestructuración se sujeten a criterios objetivos de equidad y sostenibilidad financiera.

De esta manera, el artículo 185 deja de ser una norma meramente procedimental y se convierte en el instrumento que garantiza la aplicación efectiva del derecho humano a la vivienda digna, la protección al salario y el principio de progresividad en materia de derechos sociales.

Con ello se consolida un sistema crediticio equilibrado: financieramente sostenible para el Instituto y socialmente justo para las personas trabajadoras.

Lo anterior genera una afectación directa al derecho humano a la vivienda digna previsto en el artículo 4º constitucional, el cual no se agota en la posibilidad formal de acceder a un crédito, sino que exige condiciones materiales y financieras que permitan el acceso efectivo y la consolidación real de la propiedad.

Si bien el artículo 185 regula la forma de amortización y los descuentos aplicables, en su redacción actual permite esquemas que, en la práctica, pueden traducirse en cargas financieras desproporcionadas, donde el trabajador termina pagando hasta tres veces o más el monto originalmente otorgado. Esta dinámica dificulta la reducción sustancial del capital, prolonga innecesariamente la deuda y retrasa la liberación del gravamen hipotecario, lo que resulta contrario al mandato constitucional de ofrecer condiciones crediticias asequibles, razonables y no confiscatorias.

Asimismo, el precepto presenta una omisión relevante desde la perspectiva del artículo 1º constitucional y el principio de progresividad de los derechos humanos. Al no establecer expresamente la obligación de que los pagos incluyan desde el inicio una proporción clara de capital e intereses, se permite la subsistencia de esquemas que mantienen saldos insolutos elevados durante largos periodos. Ello implica un estancamiento en la materialización del derecho a la vivienda, contrario al deber del Estado de adoptar medidas que amplíen y mejoren progresivamente su ejercicio.

De igual forma, se advierte una insuficiente garantía de transparencia y protección al salario en términos del artículo 123, apartado B, fracción XI constitucional. El artículo 185 no impone la obligación de generar tablas de amortización claras, accesibles y comprensibles para el acreditado, que permitan conocer con precisión el destino de cada pago y el avance real en la liquidación de la deuda. Tampoco establece de manera expresa límites proporcionales a los descuentos salariales, lo que puede dar lugar a afectaciones al mínimo vital cuando las retenciones superan parámetros razonables respecto del sueldo base.

En consecuencia, resulta indispensable fortalecer la redacción del artículo 185 para asegurar que el sistema de amortización garantice la reducción progresiva y efectiva del saldo desde el primer pago, incorpore reglas claras de transparencia en la información crediticia, respete límites proporcionales en los descuentos salariales; y armonice la operación financiera del Fondo con los principios constitucionales de vivienda digna, protección al salario y progresividad de los derechos sociales.

De esta manera, el régimen de amortización dejará de ser un mecanismo predominantemente recaudatorio y se consolidará como un instrumento real de justicia social y consolidación patrimonial para las personas trabajadoras.

La problemática descrita no solo evidencia una deficiencia normativa, sino que también se aparta de criterios jurisprudenciales consolidados de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

En la Tesis P./J. 21/2011 (Pleno), la Corte sostuvo que las condiciones crediticias que prolongan artificialmente la deuda y generan cargas desproporcionadas resultan incompatibles con el derecho a la vivienda digna, al exigir que los esquemas de financiamiento público observen parámetros de razonabilidad, proporcionalidad y equidad. Un régimen que permite amortizaciones predominantemente concentradas en intereses durante largos periodos no satisface tales exigencias.

De igual forma, las Tesis 2a./J. 58/2011 y 2a./J. 59/2011 de la Segunda Sala establecieron que los organismos públicos de vivienda actúan como autoridades para efectos de amparo cuando imponen condiciones de amortización que impiden la reducción progresiva del capital, señalando que tales prácticas contravienen el principio de progresividad previsto en el artículo 1º constitucional. En ese sentido, la ausencia de una obligación normativa clara que garantice disminución efectiva del saldo desde el inicio coloca al artículo 185 en tensión con dichos precedentes.

Por su parte, la Tesis 2a./J. 19/2025 reafirma que los descuentos por créditos hipotecarios deben respetar estrictamente lo pactado y no exceder límites razonables respecto del sueldo base, destacando la necesidad de transparencia en la aplicación de pagos y en la integración de capital e intereses. Sin embargo, el artículo 185 no recoge de manera expresa estos parámetros protectores, dejando su regulación a reglas operativas, lo que debilita la garantía legal del salario.

Asimismo, la Tesis 1a./J. 53/2015 de la Primera Sala reconoce que el derecho a la vivienda digna implica condiciones financieramente asequibles. La posibilidad de mantener esquemas de actualización vinculados a indicadores como la UMA o al salario mínimo, aun cuando se haya permitido su conversión en ciertos casos, puede traducirse en incrementos acumulativos que encarecen la obligación más allá de lo razonable, afectando especialmente a trabajadores de menores ingresos.

Si bien el decreto de marzo de 2025 instruyó programas de condonación y reestructuración que beneficiaron a aproximadamente 400,000 acreditados, y las reformas publicadas el 8 de mayo de 2023 introdujeron mecanismos de conversión de créditos en UMA a pesos y obligaciones de informe bianual, tales medidas tienen naturaleza correctiva y excepcional. No sustituyen la necesidad de una regla general y permanente que establezca un sistema de amortización equitativo desde el origen del crédito.

La permanencia del texto actual sin una definición clara del esquema amortización o podría generar, además, escenarios de incertidumbre jurídica, particularmente si

futuros ajustes administrativos pretendieran modificar condiciones sustanciales sin base legal expresa. De ahí la importancia de establecer en la propia ley parámetros claros que otorguen certeza tanto a los acreditados como a la institución, evitando posibles controversias relacionadas con el principio de seguridad jurídica previsto en el artículo 14 constitucional.

En consecuencia, la reforma al artículo 185 no constituye una medida regresiva ni presupuestalmente irrazonable, sino una armonización necesaria entre la operación financiera del Fondo y el bloque de constitucionalidad en materia de derechos sociales.

Desde una perspectiva financiera, el artículo 185 también presenta deficiencias estructurales al permitir esquemas de amortización desbalanceados que, aunque operativamente válidos, generan ineficiencias tanto para los trabajadores como para el Fondo de la Vivienda.

Si bien el precepto regula los descuentos, reestructuraciones y mecanismos de liberación de crédito, no establece expresamente la obligación de aplicar pagos proporcionales de capital e intereses desde el inicio del crédito. Esta omisión produce efectos económicos relevantes:

1. Carga financiera acumulativa para los trabajadores

La concentración inicial de pagos en intereses prolonga el periodo efectivo de reducción del capital. En términos prácticos, un crédito de \$600,000 a veinte años puede generar pagos totales significativamente superiores bajo esquemas desbalanceados frente a un modelo de amortización bancaria en pesos. Este fenómeno impacta principalmente al segmento mayoritario de acreditados —trabajadores con ingresos de uno a cuatro salarios mínimos— reduciendo su capacidad de pago y aumentando su vulnerabilidad financiera.

2. Presión sobre la cartera y costos administrativos

Un esquema que retrasa la reducción real del saldo incrementa la probabilidad de incumplimiento en etapas intermedias del crédito. Ello se traduce en mayores provisiones, costos de cobranza y riesgo de cartera vencida, lo que incide directamente en las reservas previstas en el artículo 177. Aunque el Fondo mantiene suficiencia financiera, la eficiencia operativa se ve afectada por la necesidad constante de reestructuraciones.

3. Reestructuraciones correctivas en lugar de prevención estructural

El artículo 185 permite la conversión de créditos denominados en UMA a pesos y contempla mecanismos de liberación cuando se ha pagado dos veces el monto original. Sin embargo, estas herramientas operan como medidas remediales y no como soluciones estructurales. La falta de un

esquema amortización equilibrado desde el origen del crédito genera costos patrimoniales adicionales que deben ser absorbidos por el propio Fondo, sin apoyo del Presupuesto de Egresos de la Federación.

4. Impacto en el contexto financiero reciente

El Programa de Labores 2025 proyecta la colocación de entre 34,629 y 41,063 créditos nuevos. No obstante, la persistencia de esquemas amortización que retrasan la disminución efectiva del capital puede incidir en mayores niveles de mora, lo que incrementa costos administrativos y reduce el rendimiento del remanente de operación estimado en aproximadamente cinco por ciento nominal anual.

Las condonaciones y reestructuraciones implementadas en marzo de 2025 —que beneficiaron a aproximadamente 400,000 acreditados— evidencian que el Fondo posee margen operativo para realizar ajustes sin comprometer su solvencia. Sin embargo, dichas acciones no sustituyen la necesidad de una reforma normativa que prevenga, desde el diseño del crédito, la generación de deudas prolongadas.

En consecuencia, si bien el artículo 185 es funcional para la operación básica del sistema, su configuración actual genera ineficiencias financieras y presión sobre la cartera que pueden mitigarse mediante un esquema de amortización más equilibrado.

Recapitulando, la reforma propuesta resulta necesaria para:

- Incorporar un modelo de amortización bancaria en pesos, con reducción real del capital desde el primer pago.
- Establecer la obligación de emitir tablas de amortización claras y transparentes.
- Evitar el diferimiento excesivo de capital que incrementa el costo total del crédito.
- Optimizar el uso de recursos del Fondo al reducir morosidad estructural y costos de recuperación.

Además, esta modificación no altera la suficiencia financiera prevista en el artículo 177, sino que la fortalece al mejorar la calidad de la cartera.

La propuesta de redacción para este artículo es:

Artículo 185. Los créditos hipotecarios otorgados con cargo a la subcuenta de vivienda deberán amortizarse bajo un esquema que

garantice, desde el primer pago, la disminución real y progresiva del saldo insoluto del capital, similar al sistema francés de amortización con proporción creciente de capital.

En ningún caso podrán diferirse los abonos a capital de forma que se concentren predominantemente en intereses durante los primeros años del crédito o que se prolongue innecesariamente la duración efectiva de la deuda.

El Instituto asegurará que las tablas de amortización sean claras, accesibles y transparentes, y establecerá mecanismos digitales y presenciales que permitan a cada trabajador conocer, en todo momento, el destino de sus pagos, el monto aplicado a capital e intereses, y el saldo actualizado de su crédito.

El Instituto asegurará que las tablas de amortización sean claras, accesibles y transparentes, y establecerá mecanismos digitales y presenciales que permitan a cada trabajador conocer, en todo momento, el destino de sus pagos, el monto aplicado a capital e intereses, y el saldo actualizado de su crédito.

Los créditos hipotecarios se amortizarán mediante descuentos quincenales, mensuales, bimestrales o en los plazos que determine la Junta Directiva del Instituto, considerando la suficiencia financiera del Fondo de la Vivienda y lo dispuesto en el artículo 179 de esta Ley.

Los trabajadores que hayan pagado un monto equivalente a dos veces el crédito originalmente otorgado tendrán derecho a la liberación del gravamen correspondiente, mediante los programas que establezca el Instituto, debidamente autorizados por la Junta Directiva, con base en estudios financieros que garanticen la sostenibilidad del Fondo.

Tratándose de créditos originalmente pactados en Unidad de Medida y Actualización (UMA), la Junta Directiva podrá autorizar su conversión a pesos, conforme a la capacidad financiera del Fondo de la Vivienda, privilegiando esquemas que eviten la generación de saldos crecientes o desproporcionados.

Las erogaciones y costos derivados de los programas previstos en este artículo se cubrirán con cargo al patrimonio del Fondo de la Vivienda, debiendo garantizar en todo momento su viabilidad financiera de largo

plazo. No se autorizarán ampliaciones líquidas ni recursos adicionales con cargo al Presupuesto de Egresos de la Federación.

Cada dos años, la Junta Directiva emitirá un informe sobre las erogaciones, costos y situación patrimonial del Fondo de la Vivienda, el cual deberá presentarse a la Cámara de Diputados en el mes de abril.

Con esta reforma se asegura que los pagos incluyan desde el inicio una proporción verificable de capital e intereses, se fortalece la transparencia y el derecho a la información del acreditado, y se conservan los beneficios vigentes de liberación por pago equivalente a dos veces el monto originalmente otorgado, actualización en términos de la norma y reestructuración en pesos. Al mismo tiempo, se mantiene la solvencia del Fondo, se excluye el uso de recursos adicionales del Presupuesto de Egresos y se consolida la rendición de cuentas bianual ante la Cámara de Diputados, garantizando un esquema operativo más justo y sostenible.

Un aspecto fundamental de la reforma consiste en definir sus efectos respecto de los créditos hipotecarios otorgados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto. Las modificaciones a los artículos 179 y 185 introducen un esquema de amortización en pesos con pagos proporcionales desde el primer abono, límites objetivos a las tasas y reglas claras de información, beneficios que no deben restringirse únicamente a nuevos acreditados, pues ello generaría un trato desigual frente a quienes mantienen créditos vigentes.

Por ello, se incorpora un artículo transitorio para salvaguardar el principio de irretroactividad previsto en el artículo 14 constitucional, garantizando que las cantidades pagadas con anterioridad conserven plena validez jurídica, sin devolución ni modificación retroactiva de montos ya liquidados. Al mismo tiempo, se establece que las nuevas reglas se aplicarán exclusivamente hacia el futuro, respecto de los pagos pendientes, configurando una retroactividad benéfica constitucionalmente válida conforme al artículo 1º, al ampliar la protección del derecho humano a la vivienda y fortalecer la equidad en los esquemas de amortización sin afectar situaciones jurídicas consolidadas.

Desde la perspectiva constitucional, las reformas a los artículos 44 de la Ley del INFONAVIT y 179 y 185 de la Ley del ISSSTE se ajustan plenamente a los principios de progresividad, equidad y sostenibilidad financiera. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que los esquemas de financiamiento público deben observar condiciones de transparencia, proporcionalidad y razonabilidad, evitando cargas excesivas o prácticas que prolonguen artificialmente la deuda (Tesis P./J. 21/2011; 2a./J. 58/2011; 2a./J. 59/2011; 1a./J. 53/2015 y 2a./J. 19/2025). Los

parámetros incorporados en esta iniciativa —amortización con reducción real del capital desde el primer pago, límites objetivos a las tasas y reglas claras de información— materializan expresamente dichos criterios jurisprudenciales.

En el ámbito financiero, la aplicación gradual del nuevo modelo a los créditos vigentes preserva la estabilidad del Fondo de la Vivienda, ya que los ajustes se instrumentarán conforme a disposiciones técnicas emitidas por la Junta Directiva y sin requerir ampliaciones al Presupuesto de Egresos de la Federación. La experiencia del decreto de condonaciones de marzo de 2025, que benefició a más de 400,000 acreditados sin comprometer la solvencia institucional, demuestra que es viable implementar medidas estructurales de mejora sin afectar la viabilidad financiera del sistema.

En consecuencia, el artículo transitorio se erige como el instrumento normativo indispensable para asegurar una aplicación progresiva y homogénea de la reforma, extender sus beneficios a acreditados vigentes sin vulnerar derechos adquiridos y consolidar un modelo crediticio socialmente justo y financieramente sostenible.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de esta Soberanía el siguiente:

**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN
DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y DE LA LEY DEL
INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO**

Artículo Primero. Se adicionan cinco párrafos al artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para quedar como sigue:

Artículo 44.- ...

...

...

...

Los créditos citados devengarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto del capital, a la tasa que determine el Consejo de Administración, la cual

deberá fijarse con base en criterios de sostenibilidad financiera del Instituto, cobertura de riesgos de la cartera y accesibilidad crediticia.

Las reglas que al efecto determine el Consejo de Administración deberán prever medidas para preservar la estabilidad financiera del Instituto y garantizar la transparencia en la información otorgada a las personas acreditadas.

Los pagos mensuales de los créditos se realizarán bajo un esquema de amortización que incluya, desde el primer pago, una porción proporcional de capital e intereses, garantizando la reducción progresiva del saldo principal.

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de treinta años. En ningún caso se aplicarán penalizaciones, comisiones o cargos adicionales por pagos anticipados, abonos extraordinarios a capital o por la liquidación anticipada del crédito.

Al concluir el pago o determinarse la extinción o cancelación de un crédito, el Instituto deberá emitir los actos jurídicos necesarios para la extinción de los gravámenes que se hubieren constituido sobre las viviendas financiadas con los créditos otorgados, haciéndose constar en instrumento privado e inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, quedando el Instituto exento del pago de cualquier contribución por tal concepto o por la obtención de constancias registrales necesarias para el ejercicio de sus funciones. Las personas trabajadoras recibirán gratuitamente copia certificada del instrumento correspondiente.

Artículo Segundo. Se reforman los artículos 179 y 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

Artículo 179.- Los créditos hipotecarios otorgados a través del Fondo de la Vivienda se calcularán y amortizarán en pesos mexicanos, mediante un sistema de pagos que, desde el primer pago, incluya una porción proporcional de capital e intereses, garantizando la reducción progresiva y efectiva del saldo insoluto, en los términos previstos en esta Ley y en el artículo 185 del presente ordenamiento. Este esquema de amortización será similar al sistema francés o equivalente, con proporción creciente de capital a lo largo del plazo del crédito.

La Junta Directiva del Instituto revisará anualmente las tasas de interés aplicables, observando estrictamente los siguientes criterios:

I Mantener la solvencia financiera del Fondo y la cobertura adecuada de riesgos de cartera;

II. Que la tasa aplicable no supere en ningún caso el promedio de las tasas cobradas por la banca comercial en créditos hipotecarios para vivienda, y deberá ubicarse, en todo caso, al menos tres puntos porcentuales por debajo de dicho promedio;

III. Que, tratándose de trabajadores con ingresos equivalentes a uno y hasta cuatro salarios mínimos quienes representan la mayoría de los aportantes, la tasa máxima aplicable sea del seis por ciento anual; y IV. Que se apliquen incentivos por pago puntual que reduzcan la carga financiera del acreditado y fortalezcan la disciplina de pago, contribuyendo a la reducción de la morosidad y los costos asociados.

Los trabajadores que se encuentren en el régimen de cuentas individuales tendrán derecho a que se les otorgue un crédito hipotecario con cargo a su subcuenta de vivienda, siempre que cumplan con los requisitos que establezca la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda. Dichos créditos se otorgarán en los términos y condiciones que determine la Junta Directiva del Instituto, considerando la suficiencia financiera del Fondo de la Vivienda, el derecho humano a una vivienda adecuada, la oferta y demanda regional de vivienda, el costo y seguridad del suelo destinado a vivienda evitando actos de especulación, la infraestructura y equipamiento existente en la zona donde se ubique la vivienda, los saldos de la subcuenta del Fondo de la Vivienda de las personas trabajadoras, el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma, si la persona trabajadora es propietaria o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal, en su caso.

Asimismo, las personas trabajadoras podrán recibir crédito del Fondo de la Vivienda hasta por dos ocasiones. Para el caso del otorgamiento del segundo crédito, deberán cubrirse los mismos requisitos previstos por esta Ley para el otorgamiento del primero, relativos a contar con más de dieciocho meses de depósitos constituidos en la subcuenta de vivienda, demostrar que el primer crédito se encuentra totalmente liquidado y que fue pagado de manera regular. El importe de estos créditos se aplicará para los fines previstos en el artículo 169 de esta Ley.

La Junta Directiva expedirá las reglas operativas necesarias para la aplicación de este artículo, incluyendo mecanismos de transparencia que permitan a los acreditados conocer en todo momento el desglose de sus pagos (capital, intereses y accesorios), el avance en la reducción del saldo y las tablas de amortización correspondientes.

Artículo 185. Los créditos hipotecarios otorgados con cargo a la subcuenta de vivienda deberán amortizarse bajo un esquema que garantice, desde el primer pago, la disminución real y progresiva del saldo insoluto del capital, similar al sistema francés de amortización con proporción creciente de capital.

En ningún caso podrán diferirse los abonos a capital de forma que se concentren predominantemente en intereses durante los primeros años del crédito o que se prolongue innecesariamente la duración efectiva de la deuda.

El Instituto asegurará que las tablas de amortización sean claras, accesibles y transparentes, y establecerá mecanismos digitales y presenciales que permitan a cada trabajador conocer, en todo momento, el destino de sus pagos, el monto aplicado a capital e intereses, y el saldo actualizado de su crédito.

El Instituto asegurará que las tablas de amortización sean claras, accesibles y transparentes, y establecerá mecanismos digitales y presenciales que permitan a cada trabajador conocer, en todo momento, el destino de sus pagos, el monto aplicado a capital e intereses, y el saldo actualizado de su crédito.

Los créditos hipotecarios se amortizarán mediante descuentos quincenales, mensuales, bimestrales o en los plazos que determine la Junta Directiva del Instituto, considerando la suficiencia financiera del Fondo de la Vivienda y lo dispuesto en el artículo 179 de esta Ley.

Los trabajadores que hayan pagado un monto equivalente a dos veces el crédito originalmente otorgado tendrán derecho a la liberación del gravamen correspondiente, mediante los programas que establezca el Instituto, debidamente autorizados por la Junta Directiva, con base en estudios financieros que garanticen la sostenibilidad del Fondo.

Tratándose de créditos originalmente pactados en Unidad de Medida y Actualización (UMA), la Junta Directiva podrá autorizar su conversión a pesos, conforme a la capacidad financiera del Fondo de la Vivienda, privilegiando

esquemas que eviten la generación de saldos crecientes o desproporcionados.

Las erogaciones y costos derivados de los programas previstos en este artículo se cubrirán con cargo al patrimonio del Fondo de la Vivienda, debiendo garantizar en todo momento su viabilidad financiera de largo plazo. No se autorizarán ampliaciones líquidas ni recursos adicionales con cargo al Presupuesto de Egresos de la Federación.

Cada dos años, la Junta Directiva emitirá un informe sobre las erogaciones, costos y situación patrimonial del Fondo de la Vivienda, el cual deberá presentarse a la Cámara de Diputados en el mes de abril.

TRANSITORIOS

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

Segundo. Dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el Consejo de Administración del INFONAVIT y la Junta Directiva del ISSSTE, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán emitir las reglas de carácter general necesarias para:

I Adoptar el esquema de amortización bancaria en pesos, con pagos proporcionales de capital e intereses desde el primer pago;

II. Fijar y revisar anualmente las tasas conforme a los topes previstos en los artículos 44 y 179 reformados;

III. Ajustar los sistemas de descuento con los entes pagadores, respetando en todo momento el límite del treinta por ciento del sueldo base, conforme a la jurisprudencia aplicable;

IV. Adecuar sus sistemas informáticos, reglas de operación y manuales administrativos para la correcta implementación del nuevo esquema.

Tercero. Las disposiciones previstas en los artículos 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como 179 y 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, serán obligatorias para todos los créditos que se otorguen a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Cuarto. Los créditos otorgados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto conservarán plena validez respecto de las cantidades ya pagadas, en respeto al principio de irretroactividad previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

No obstante, los acreditados con créditos vigentes podrán solicitar voluntariamente su incorporación al nuevo esquema de amortización en pesos, observando lo siguiente:

- I. La conversión se realizará sobre el saldo insoluto real a la fecha de solicitud;
- II. No se cobrarán comisiones, penalizaciones ni accesorios por la conversión o liquidación anticipada;
- III. La aplicación del nuevo esquema no podrá generar un incremento en la obligación total del acreditado respecto de su situación anterior;
- IV. Los pagos futuros se sujetarán al sistema previsto en los artículos reformados, sin afectar derechos adquiridos.

Quinto. Los acreditados que, a la entrada en vigor del presente Decreto, hubiesen pagado un monto equivalente a dos veces o más el crédito originalmente otorgado podrán solicitar la aplicación de esquemas de liberación, reestructuración o liquidación anticipada, conforme a las reglas que emitan los órganos de gobierno respectivos, garantizando en todo momento la suficiencia financiera del Fondo.

Sexto. Las erogaciones y costos derivados de la implementación del presente Decreto se cubrirán con cargo al patrimonio de cada Instituto, sin que se autoricen ampliaciones líquidas ni recursos adicionales con cargo al Presupuesto de Egresos de la Federación.

Séptimo. A los ciento ochenta días naturales de la entrada en vigor del presente Decreto, la Junta Directiva del ISSSTE y el Consejo de Administración del INFONAVIT deberán remitir a la Cámara de Diputados un informe detallado sobre:

- I Avance en la implementación del nuevo esquema;
- II. Número de conversiones realizadas;
- III. Impacto en morosidad, reservas y suficiencia financiera;

IV. Medidas adoptadas para garantizar transparencia y protección al salario.

Dado en el Salón de Sesiones de la Comisión Permanente, a los 10 días del mes de junio de 2026.

SUSCRIBE



03

Dip. Oscar Bautista Villegas