INICIATIVA QUE ADICIONA EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN Y AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA, A CARGO DE LA DIPUTADA MARIANA BENÍTEZ TIBURCIO, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

La suscrita, Mariana Benítez Tiburcio, integrante del Grupo Parlamentario de Morena en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta soberanía la presente iniciativa con proyecto de decreto por el que se adiciona el artículo 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en materia de construcción y autoproducción de vivienda, al tenor de la siguiente

Exposición de Motivos

El derecho a una vivienda adecuada constituye un derecho humano reconocido en el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Asimismo, el artículo 123, apartado A, fracción XII, de la propia Constitución establece las bases del sistema nacional de vivienda para las personas trabajadoras y del financiamiento destinado a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones.

La presente iniciativa tiene su origen también en la escucha directa y permanente de las ciudadanas y los ciudadanos de Oaxaca. En los recorridos, encuentros y conversaciones que sostengo de manera cotidiana con mis paisanas y paisanos, diversas personas trabajadoras me han compartido las dificultades que enfrentan para acceder a un crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores cuando buscan construir o autoproducir su vivienda en suelo propiedad de la persona trabajadora.

Estas conversaciones han permitido identificar situaciones concretas en las que, aun contando con materiales de construcción, componentes, instalaciones u obra previamente ejecutada, dichos recursos no son reconocidos adecuadamente en el presupuesto de obra, así como casos en los que la inexistencia o insuficiencia de una red pública de agua potable puede convertirse en un obstáculo para obtener el financiamiento, pese a que hay opciones técnicamente viables para garantizar el abastecimiento.

Legislar también significa escuchar. La representación popular adquiere sentido cuando las preocupaciones que las personas expresan en sus comunidades pueden traducirse en soluciones jurídicas concretas. Por ello, esta propuesta recoge aportaciones que me han hecho ciudadanas y ciudadanos de Oaxaca y busca convertir una problemática que afecta

su vida cotidiana en una modificación legal que amplíe las posibilidades reales de ejercer el derecho a una vivienda adecuada.

Se trata, además, de reconocer la diversidad territorial de Oaxaca y las distintas formas en que sus familias construyen progresivamente su patrimonio. Las condiciones materiales de nuestras comunidades no siempre corresponden a los esquemas convencionales de urbanización y prestación de servicios, y esa realidad no debe convertirse, por sí misma, en una barrera para acceder al financiamiento de vivienda cuando existen condiciones técnicas, jurídicas y financieras que permitan garantizar la viabilidad del proyecto.

Esta problemática adquiere, de hecho, una relevancia nacional. De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, la autoproducción ha generado 57.3 por ciento del parque habitacional del país, equivalente a aproximadamente 20.2 millones de viviendas. Esta modalidad presenta una distribución territorial diversa y alcanza proporciones superiores a 80 por ciento en entidades como Oaxaca, Guerrero y Tlaxcala.[1] Estos datos muestran que la construcción progresiva y la autoproducción no constituyen fenómenos marginales, sino mecanismos relevantes de acceso a la vivienda en distintas regiones del país, particularmente en aquellas donde las condiciones territoriales, económicas y de infraestructura hacen necesario recurrir a soluciones habitacionales distintas a los esquemas convencionales.

Es oportuno precisar que la presente propuesta se inserta en un marco normativo que ya incorpora la perspectiva de género en el otorgamiento de créditos del instituto. El propio artículo 47 de esta ley dispone que las reglas correspondientes deberán considerar criterios de perspectiva de género, mandato que permanece intocado con la presente reforma y que, por tanto, deberá observarse también en la instrumentación de las nuevas previsiones en materia de construcción y autoproducción de vivienda. Lo anterior resulta, además, congruente con la política nacional de vivienda, cuyos programas, instrumentos y apoyos deben diseñarse, implementarse y evaluarse con perspectiva de género y de derechos humanos, así como con el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, que contempla expresamente dicho enfoque en la armonización de los marcos normativos del sector.[2]

En cumplimiento de este mandato constitucional, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores regula los mecanismos mediante los cuales las personas derechohabientes pueden acceder a créditos destinados, entre otros fines, a la adquisición, construcción y autoproducción de vivienda.

La construcción y la autoproducción de vivienda representan alternativas relevantes para las personas trabajadoras que cuentan con un suelo de su propiedad y desean edificar una vivienda conforme a sus necesidades, posibilidades económicas y condiciones territoriales. Sin embargo, en la práctica pueden presentarse obstáculos que dificultan el acceso efectivo

al financiamiento, aun cuando la persona derechohabiente cuente con recursos materiales propios o con un proyecto técnicamente viable.

Uno de esos obstáculos consiste en que las personas trabajadoras pueden disponer previamente de materiales de construcción, componentes, instalaciones u obras ejecutadas que son de su propiedad y que pueden incorporarse al proyecto de vivienda. No obstante, dichos bienes no siempre son reconocidos como parte de la aportación de la persona derechohabiente para acreditar la suficiencia del presupuesto de obra.

Esta situación puede generar una carga financiera innecesaria, pues obliga a la persona trabajadora a adquirir nuevamente materiales o componentes que ya posee, o bien impide que el proyecto sea considerado viable por no reflejar adecuadamente los recursos materiales disponibles.

Por ello, resulta conveniente establecer que, tratándose de créditos destinados a la construcción o autoproducción de vivienda en suelo respecto del cual se acredite la propiedad o, cuando la modalidad de crédito lo permita, la legítima tenencia, conforme a la legislación y demás normativa aplicable, o cuya propiedad se adquiera de forma simultánea a la formalización del crédito, las reglas para el otorgamiento de créditos deberán prever el reconocimiento del valor de los materiales, componentes, instalaciones y, en su caso, obra previamente ejecutada que sean propiedad de la persona trabajadora y resulten técnicamente aprovechables para el proyecto autorizado.

Este reconocimiento deberá sujetarse a mecanismos objetivos de acreditación, valuación y verificación técnica. De esta manera se protege la estabilidad financiera del instituto y se evita que se reconozcan bienes inexistentes, inservibles, sobrevaluados o incompatibles con el proyecto de construcción.

La propuesta también establece expresamente que el reconocimiento de dichos bienes no implicará un incremento en el monto del crédito otorgado, en el saldo insoluto de la deuda ni generará intereses adicionales a cargo de la persona trabajadora. Su finalidad será únicamente reflejar, dentro del presupuesto de obra, los recursos materiales que efectivamente aporta la persona derechohabiente.

Otro obstáculo que puede presentarse en la construcción o autoproducción de vivienda se relaciona con la disponibilidad de agua potable. En diversas zonas del país, particularmente en comunidades rurales, localidades periurbanas o asentamientos alejados de las redes públicas, no existe infraestructura de agua potable o el suministro es irregular, insuficiente o inexistente.

En esos casos, la imposibilidad de obtener una constancia de factibilidad de agua puede provocar que el crédito sea considerado improcedente, aun cuando el proyecto cuente con una solución alternativa técnicamente viable para garantizar el acceso al agua para uso personal y doméstico.

El derecho humano al agua exige que el acceso al recurso se garantice en condiciones suficientes, salubres, aceptables y asequibles. Por ello, la ausencia de una red pública no debe constituir, por sí misma, una barrera absoluta para el acceso al financiamiento de vivienda, siempre que el proyecto contemple una solución adecuada, verificable y compatible con la normativa aplicable.

La reforma propone que las reglas para el otorgamiento de créditos establezcan que la inexistencia de una red pública de agua potable, la falta de suministro efectivo o la imposibilidad material de obtener una constancia de factibilidad no constituyan, por sí mismas, causa de improcedencia del crédito, cuando el proyecto acredite una solución alternativa técnicamente viable.

Dicha solución deberá garantizar el acceso y disposición de agua potable para uso personal y doméstico de manera suficiente, continua, salubre, aceptable y asequible, así como las condiciones de saneamiento que resulten aplicables. Entre las alternativas que podrán considerarse se encuentran los sistemas de captación pluvial, los mecanismos de almacenamiento de agua potable con suministro proveniente de sistemas públicos o privados de abastecimiento que cumplan con la normativa aplicable, el aprovechamiento de aguas nacionales cuando se cuente con los títulos o derechos correspondientes, los sistemas comunitarios de agua y saneamiento y otros mecanismos o tecnologías equivalentes.

En todos los casos, las soluciones deberán cumplir con las disposiciones sanitarias, ambientales, hídricas, urbanísticas y demás normativa aplicable. La reforma no pretende eliminar los controles técnicos ni permitir la construcción de viviendas sin condiciones adecuadas de habitabilidad, sino reconocer mecanismos equivalentes que respondan a las características reales del territorio y de las comunidades.

La presente reforma no pretende eximir a las personas derechohabientes del cumplimiento de los requisitos técnicos, financieros, sanitarios o de habitabilidad aplicables al financiamiento de vivienda, ni disminuir los mecanismos de protección patrimonial del Instituto.

Su propósito es reconocer, dentro de las reglas de otorgamiento de crédito, mecanismos objetivos que permitan valorar recursos materiales efectivamente aportados por la persona

trabajadora y admitir soluciones técnicamente equivalentes para el abastecimiento de agua cuando la infraestructura pública sea inexistente o insuficiente.

Se trata, por tanto, de eliminar obstáculos que no necesariamente responden a la capacidad financiera de la persona trabajadora ni a la viabilidad del proyecto habitacional, manteniendo plenamente las facultades del Instituto para verificar la seguridad de la construcción, la suficiencia del presupuesto, la habitabilidad de la vivienda, la calidad del abastecimiento de agua y la recuperabilidad de los créditos.

Con ello se fortalece el cumplimiento de los mandatos previstos en los artículos 4o. y 123, Apartado A, fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y se amplían las condiciones para que las personas trabajadoras ejerzan efectivamente su derecho de acceso a una vivienda adecuada mediante los mecanismos de construcción y autoproducción ya reconocidos por la legislación vigente.

Por lo expuesto y fundado se somete a consideración de esta asamblea la siguiente propuesta:

Cuadro comparativo

Sistema de Información Legislativa de la Secretaría de Gobernación. **http://sil.gobernacion.gob.mx/portal**
Fuente: https://gaceta.diputados.gob.mx/

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
Artículo 47.- El Consejo de Administración expedirá las reglas conforme a las cuales se otorgarán en forma inmediata y sin exigir más requisitos que los previstos en las propias reglas, los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42. Dichas reglas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.	**Artículo 47.- …**
Las reglas antes citadas tomarán en cuenta, entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, así como las características físicas del suelo destinado a las viviendas, el número de integrantes de la familia de las personas trabajadoras, los saldos de su subcuenta de vivienda, criterios de prelación y 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 salario o el ingreso conjunto si hay acuerdo de los interesados. En el caso de que la persona trabajadora derechohabiente desee emplear su crédito para la adquisición de suelo, el Instituto deberá verificar que el mismo sea para fines habitacionales, de acuerdo con la normatividad urbana, ecológica, así como con los instrumentos de riesgos vigentes.	**…**
En las reglas se considerará el tiempo de cotización de la persona trabajadora y se dará preferencia en el acceso o facilidades a aquella que hubiera cotizado ante el fondo por, al menos, diez años, así como considerar criterios de perspectiva de género.	**…**
Sin correlativo.	**Tratándose de créditos destinados a la construcción o autoproducción de vivienda en suelo respecto del cual se acredite la propiedad o, cuando la modalidad de crédito lo permita, la legítima tenencia, conforme a la legislación y demás normativa aplicable, o cuya propiedad se adquiera de forma simultánea a la formalización del crédito, las reglas deberán prever:** **I. El reconocimiento, como aportación complementaria de la persona trabajadora para acreditar la suficiencia de los recursos destinados a cubrir el presupuesto de obra, del valor de los materiales de construcción, componentes, instalaciones y, en su caso, obra previamente ejecutada que sean de su propiedad y resulten técnicamente aprovechables para el proyecto autorizado.** **El Instituto establecerá mecanismos objetivos para acreditar su propiedad, existencia, estado, valor y aprovechamiento técnico, así como para evitar su doble contabilización o sobrevaluación. Tratándose de obra previamente ejecutada, deberá verificarse su compatibilidad con el proyecto autorizado, su seguridad estructural y, cuando corresponda, el cumplimiento de las autorizaciones y disposiciones aplicables. En ningún caso su reconocimiento implicará su reembolso o pago a favor de la persona trabajadora, ni un incremento en el monto del crédito otorgado, en el saldo insoluto de la deuda o la generación de intereses a su cargo; y** **II. Que la inexistencia de una red pública de agua potable, la falta de suministro efectivo o la imposibilidad material de obtener una constancia de factibilidad del servicio derivada de la inexistencia o insuficiencia de la infraestructura pública correspondiente no constituyan, por sí mismas, causa de improcedencia del crédito, siempre que el proyecto acredite una solución alternativa técnicamente viable que garantice el acceso y disposición de agua potable para uso personal y doméstico de manera suficiente, continua, salubre, aceptable y asequible, así como las condiciones de saneamiento que resulten aplicables.** **Para estos efectos podrán considerarse sistemas de captación pluvial que permitan la recolección, filtración, tratamiento y almacenaje del agua de lluvia para su posterior uso y aprovechamiento en la vivienda, mecanismos de almacenamiento de agua potable con suministro proveniente de sistemas públicos o privados de abastecimiento que cumplan con la normativa aplicable, aprovechamiento de aguas nacionales cuando se cuente con los títulos o derechos correspondientes, sistemas comunitarios de agua y saneamiento que se encuentren en los supuestos previstos en la Ley General de Aguas y cuya operación se ajuste a la legislación aplicable, u otros mecanismos o tecnologías equivalentes, siempre que cumplan con las disposiciones sanitarias, ambientales, hídricas, urbanísticas y demás normativa aplicable.** **El reconocimiento de una solución alternativa de abastecimiento de agua para efectos del otorgamiento del crédito no eximirá del cumplimiento de las autorizaciones y demás requisitos previstos en la legislación aplicable, ni afectará las atribuciones y obligaciones que correspondan a las autoridades competentes y a los organismos operadores en materia de prestación de los servicios de agua potable y saneamiento.**
[…]	[…]

Decreto

Único. Se **adiciona** un párrafo cuarto, con dos fracciones, al artículo 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con lo que recorre el orden de los actuales cuarto, quinto y sexto para quedar como quinto, sexto y séptimo, respectivamente, en los términos siguientes:

Artículo 47. [...]

[...]

[...]

Tratándose de créditos destinados a la construcción o autoproducción de vivienda en suelo respecto del cual se acredite la propiedad o, cuando la modalidad de crédito lo permita, la legítima tenencia, conforme a la legislación y demás normativa aplicable, o cuya propiedad se adquiera de forma simultánea a la formalización del crédito, las reglas deberán prever:

I. El reconocimiento, como aportación complementaria de la persona trabajadora para acreditar la suficiencia de los recursos destinados a cubrir el presupuesto de obra, del valor de los materiales de construcción, componentes, instalaciones y, en su caso, obra previamente ejecutada que sean de su propiedad y resulten técnicamente aprovechables para el proyecto autorizado.

El instituto establecerá mecanismos objetivos para acreditar su propiedad, existencia, estado, valor y aprovechamiento técnico, así como para evitar su doble contabilización o sobrevaluación. Tratándose de obra previamente ejecutada, deberá verificarse su compatibilidad con el proyecto autorizado, su seguridad estructural y, cuando corresponda, el cumplimiento de las autorizaciones y disposiciones aplicables. En ningún caso su reconocimiento implicará su reembolso o pago a favor de la persona trabajadora, ni un incremento en el monto del crédito otorgado, en el saldo insoluto de la deuda o la generación de intereses a su cargo; y

II. Que la inexistencia de una red pública de agua potable, la falta de suministro efectivo o la imposibilidad material de obtener una constancia de factibilidad del servicio derivada de la inexistencia o insuficiencia de la infraestructura pública correspondiente no constituyan, por sí mismas, causa de improcedencia del crédito, siempre que el proyecto acredite una solución alternativa técnicamente viable que garantice el acceso y disposición de agua potable para uso personal y doméstico de manera suficiente,

continua, salubre, aceptable y asequible, así como las condiciones de saneamiento que resulten aplicables.

Para estos efectos podrán considerarse sistemas de captación pluvial que permitan la recolección, filtración, tratamiento y almacenaje del agua de lluvia para su posterior uso y aprovechamiento en la vivienda, mecanismos de almacenamiento de agua potable con suministro proveniente de sistemas públicos o privados de abastecimiento que cumplan con la normativa aplicable, aprovechamiento de aguas nacionales cuando se cuente con los títulos o derechos correspondientes, sistemas comunitarios de agua y saneamiento que se encuentren en los supuestos previstos en la Ley General de Aguas y cuya operación se ajuste a la legislación aplicable, u otros mecanismos o tecnologías equivalentes, siempre que cumplan con las disposiciones sanitarias, ambientales, hídricas, urbanísticas y demás normativa aplicable.

El reconocimiento de una solución alternativa de abastecimiento de agua para efectos del otorgamiento del crédito no eximirá del cumplimiento de las autorizaciones y demás requisitos previstos en la legislación aplicable, ni afectará las atribuciones y obligaciones que correspondan a las autoridades competentes y a los organismos operadores en materia de prestación de los servicios de agua potable y saneamiento.

[...]

[...]

[...]

Transitorios

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

Segundo. El Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá realizar, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente decreto, las adecuaciones necesarias a las reglas a que se refiere el artículo 47 y, en su caso, a las reglas de negocio de cada opción de financiamiento correspondiente, en términos del artículo 16, fracción IX Bis, de esta ley.

Dichas reglas deberán establecer los criterios y procedimientos para la acreditación, valuación y verificación técnica de las aportaciones complementarias previstas en la fracción I del párrafo cuarto del artículo 47, así como los criterios técnicos y mecanismos de

verificación aplicables a las soluciones alternativas de abastecimiento de agua previstas en la fracción II del mismo párrafo.

Los procedimientos adicionales de acreditación, valuación y verificación que deriven exclusivamente del reconocimiento de las aportaciones complementarias previstas en la fracción I no podrán generar cargos adicionales a la persona trabajadora derechohabiente.

Tercero. La aplicación de lo previsto en el presente decreto deberá realizarse sin menoscabo de la estabilidad financiera del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y con cargo a los recursos aprobados para el cumplimiento de sus atribuciones.

Notas

1 Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y urbano, *programa nacional de vivienda 2026-2030* , diario Oficial de la Federación, 14 de abril de 2026, apartado “Diagnóstico de la situación actual y visión de largo plazo”, https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5784740&fecha=14/04/2026#gsc.tab=0

2 Artículo 1, cuarto párrafo, de la Ley de Vivienda y el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, objetivo 3, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de abril de 2026, https://dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5784740

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 30 de septiembre de 2026.

Diputada Mariana Benítez Tiburcio (rúbrica)

Sistema de Información Legislativa de la Secretaría de Gobernación. **http://sil.gobernacion.gob.mx/portal**
Fuente: https://gaceta.diputados.gob.mx/