



27 MAR 2019

SE TURNÓ A LAS COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO URBANO,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA; Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS  
PRIMERA

## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

83  
SENADOR MARTÍ BATRES GUADARRAMA  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
SENADO DE LA REPÚBLICA  
**PRESENTE**

El suscrito Ismael García Cabeza de Vaca, Senador de la República, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la LXIV Legislatura del Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 8 numeral 1, fracción I, 164, 169 y 172 del Reglamento del Senado de la República, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El derecho a una vivienda digna es reconocido por nuestra Carta Magna en los artículos 4; 123 apartado B, fracción XI, inciso f), y en la fracción XII del apartado A del mismo Artículo 123 que a la letra dice:

"Artículo 123, Apartado A) fracción XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.



## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

---

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas”.

Con fundamento en el artículo citado en el párrafo anterior, el 24 de abril de 1972 se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), como institución tripartita, con el propósito de contar con un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, para administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda

Sin embargo, a 47 años de su creación existen varios aspectos que requieren analizarse a fin de adecuar su marco normativo en favor de los trabajadores o beneficiarios, como los que se destacan a continuación:

Gran parte de las familias trabajadoras de nuestro país, ante la posibilidad contar con un patrimonio propio acceden a los créditos que otorga el INFONAVIT como un medio para contar con un financiamiento accesible y en teoría bajo mejores condiciones que las instituciones bancarias. Sin embargo, en la actualidad, esto se ha convertido en una falacia, ya que el instituto otorga sus créditos a tasas de interés superiores a las de las instituciones bancarias. Estas últimas ofrecen créditos en promedio a una tasa del 8 por ciento, mientras que los créditos del INFONAVIT alcanzan tasas hasta del 12 por ciento, a plazos interminables y bajo condiciones que no son las óptimas para sus beneficiarios.

Asimismo, existen elementos indispensables que deben garantizarse a quienes acceden a un crédito del instituto como la seguridad y la certeza jurídica, pero desafortunadamente, hay casos en los que no se cuenta con licencias de uso de suelo, números oficiales correctos, ni colindancias exactas, aunado a que los beneficiarios de



## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

---

un crédito tienen que soportar el hostigamiento constante de los despachos de cobranza, ante un atraso o problema con sus pagos.

Otro aspecto es que las grandes constructoras financiadas por el Consejo Nacional de Vivienda, (CONAVI) ha llevado cabo la construcción de fraccionamientos mal planeados y alejados de las fuentes de empleo, lo que ha derivado en la existencia de grandes ciudades dormitorio con excesivos costos en transporte para las familias.

La importancia que tiene para los mexicanos contar con un hogar propio ha hecho que exista una alta demanda de vivienda y que los derechohabientes acepten condiciones urbanas no óptimas para vivir.

De acuerdo a datos del propio INFONAVIT, cada año se abandonan, 80 mil viviendas por diversas razones entre las que se encuentran:

- No contar con servicios básicos (38%),
- Estar muy alejadas de trabajo o escuela (31%),
- Viviendas de mala calidad (10%),
- Tamaño de la vivienda, por ser muy pequeñas (7%),
- Ubicación insegura (3%).

El 60 por ciento de las casas que se han abandonado corresponde a construcciones nuevas realizadas entre 2008 y 2009.

Otro de los motivos y no menos importante por el cual las casas no son ocupadas o se abandonan es debido a que los créditos se vuelven incosteables con el actual esquema de financiamiento, que resta una y otra vez a los sueldos de los trabajadores sin que su deuda disminuya por el contrario aumenta.

Con relación a la calidad de la vivienda y su ubicación, el propio Instituto tiene una medición cualitativa de la vivienda y su entorno (ECUVE) que va de 0 a 150 puntos, (a





## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

---

mayor puntaje mayor calidad). La medición incluye criterios como equipamiento urbano, empleo aledaño, vialidad, transporte público, superficie habitable, uso eficiente del agua, nivel de servicios, calidad de la vivienda y accesibilidad peatonal por mencionar algunos aspectos.

El resultado de la medición reporta que el promedio nacional es de 71 puntos y que el 62% del total de las viviendas tiene puntajes de 70 o menos, y 15% están por debajo de 30 puntos de un total de 150 puntos.

Asimismo, de acuerdo a datos del INEGI, durante el 2010 el tamaño promedio de la vivienda para quienes cuentan con ingresos menores a 4 salarios mínimos es como máximo de 56 metros cuadrados de construcción, sin embargo, estas viviendas No cuentan con dos recamaras en promedio. En contraste las viviendas para trabajadores con ingreso mayores a 4 salarios mínimos la superficie construida de la vivienda llegó a un promedio de 82 metros cuadrados.

En este mismo año 2010, de 166 mil 486 créditos en prórroga, 67% pertenecían a personas con ingresos de no más de 4 salarios mínimos.

La situación es complicada para quienes tienen menores salarios, ya que solo pueden acceder a una vivienda que no cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad y con un crédito impagable. La realidad es que en un crédito hipotecario otorgado por el INFONAVIT durante los primeros 6 o 7 años únicamente se pagan intereses, los siguientes años se pagan intereses y capital y ya que el crédito es a 30 años la posibilidad de terminar de pagar una vivienda antes de que sea inservible o que requiera de un mantenimiento mayor es casi nula.

Hoy casi 5 millones de personas tienen un crédito calculado en veces salario mínimo, lo que implica que su crédito se incrementa día a día. Sí como se anunció por el gobierno federal se realiza la transición de créditos en salarios mínimos a pesos y a una tasa fija,



## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

---

sería un gran avance y los 5 millones de personas podrán empezar a amortizar sus créditos y así evitar que su adeudo crezca.

Cabe mencionar que desde 2012 el Instituto quedó habilitado para otorgar créditos en pesos, con tasas de interés fijas y mensualidades fijas. En 2015 el Instituto implementó un programa piloto para reestructurar de veces salario mínimo a pesos, sin que a la fecha se tengan mas noticias sobre la reestructura.

Sin duda lo que se requiere es un verdadero apoyo para los mexicanos y que el cien por ciento de los créditos sean reestructurados, de igual forma que todos los nuevos créditos que se otorguen sean en pesos, a tasa fija y mensualidades fijas.

A este año 2019, el resultado de una mala asesoría y diseño institucional hace que las mensualidades se incrementen y ya que no se incrementan los salarios, las deudas se vuelven impagables lo que se traduce en una situación de insolvencia.

Por lo anterior, se deben fortalecer los mecanismos de protección para el ahorro del trabajador, impedir abusos que se traduzcan en el incremento desmedido de su deuda, que en situaciones optimas termina pagando más de dos veces el precio original de la propiedad.

Se deben proponer soluciones legales accesibles que mitiguen la situación de las personas que ya se encuentran en un estado de sobreendeudamiento.

Promover que los ahorros de los trabajadores en su subcuenta de vivienda, también pueda ser utilizado para amortizar sus adeudos ante instituciones bancarias o en cofinanciamiento y no solo como garantía ante el desempleo.

El gobierno debe garantizar el derecho humano a la vivienda toda la población, y no solo a los mexicanos que son derechohabientes, con un ingreso de más de 4 salarios mínimos y con estabilidad en el empleo que les permite enfrentar una deuda por 30 años. Al resto





## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

---

de la población la que se integra por trabajadores independientes, con empleos informales, o quienes perciben únicamente 1 o 2 salarios mínimos, actualmente se les niega este derecho, por ello se requiere de programas específicos del instituto destinados a los sectores más vulnerables.

Actualmente, se requiere saber concretamente la intervención y participación del Gobierno dentro del INFONAVIT. Hasta donde es sabido el patrimonio del Instituto se compone de las aportaciones de patronos y trabajadores, por lo que debería existir una participación real del Gobierno a fin de que el instituto no sea solo una hipotecaria más y se convierta en un Instituto que garantice el acceso a la vivienda sin distingo como lo mandata nuestra Constitución.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Soberanía el presente **PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.**

**Artículo Único.-** Se reforma el artículo 37, el párrafo cuarto del artículo 41, párrafos primero, tercero y cuarto del artículo 43 Bis, párrafo primero, tercero, cuarto y quinto del artículo 44, para quedar como sigue:

**Artículo 37.** El derecho del trabajador y en su caso de los beneficiarios, a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda en los términos descritos en el artículo 40, prescriben a favor del Fondo Nacional del Vivienda a los **veinte años** de que sean exigibles.

**Artículo 41...**

...

...



## SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA

---

En caso de que hayan transcurrido **veinte años** contados partir de la fecha de otorgamiento del crédito, el instituto lo liberará del saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos del trabajador o por prórrogas concedidas.

**Artículo 43 Bis.** Al momento en que el trabajador reciba un crédito del instituto, el saldo de **su subcuenta de vivienda individual se aplicará como pago inicial de alguno de los conceptos a que refieren los incisos de la fracción II del artículo 42 a fin de reducir su saldo insoluto del crédito que le haya sido otorgado.**

...

El trabajador derechohabiente que obtenga un crédito en alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación **podrá dar el saldo de su subcuenta de vivienda acumulado a la fecha en que haya obtenido el crédito, como parte del pago inicial para reducir el saldo insoluto del crédito que le haya sido otorgado. Las aportaciones patronales subsecuentes a la fecha de contratación del crédito que se abonen a la subcuenta de vivienda del trabajador podrán darse como garantía de tal crédito y únicamente cubrirán la falta de pago en que pueda incurrir el acreditado al perder su relación laboral. En el evento de que dicha garantía se haga efectiva se efectuarán los retiros del saldo de la subcuenta de vivienda que corresponda para cubrir el monto de los incumplimientos de que se trate.**

El Instituto podrá otorgar créditos a los trabajadores derechohabientes en cofinanciamiento con entidades financieras, en cuyo caso, el trabajador también podrá **utilizar el saldo de su subcuenta de vivienda a la fecha del otorgamiento del crédito, como pago inicial para reducir el saldo insoluto del crédito que le haya sido otorgado.** Las aportaciones que se efectúen a la subcuenta citada con posterioridad al otorgamiento del crédito se aplicarán a cubrir el saldo insoluto del crédito que haya otorgado el instituto.

...

...

**Artículo 44.** El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, **deberá actualizarse y reestructurarse a un equivalente a pesos mexicanos y a una tasa y mensualidades fijos.**

...





## **SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

---

Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será menor del **dos** por ciento anual sobre saldos insolutos.

**Todos los créditos que otorgue el instituto deberán ser en pesos mexicanos, a tasa y mensualidades fijas. El Consejo de Administración del Instituto deberá propiciar que las condiciones financieras para los trabajadores no sean más altas que las previstas en los párrafos anteriores.**

**Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 20 años.**

### **TRANSITORIOS**

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

Salón de Sesiones del Senado de la República a los 26 días de marzo de 2019.

**SEN. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA**

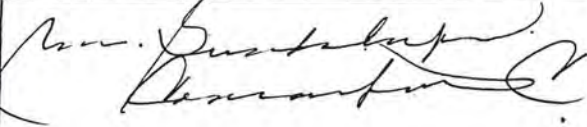
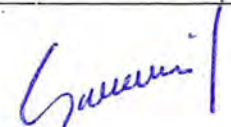

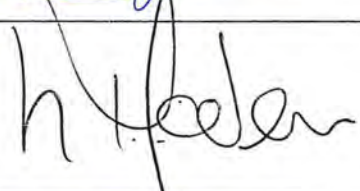


ASUNTO:

INIC. 221 INFONAVIT

FECHA:

27 MARZO 2019

NOMBRE	FIRMA
M.A. GUADALUPE COUARRUBIA CERVANTES	
Martha Guerrero Sánchez	
Antonio García Conejo	
Gustavo Yedero	
Alejandra Noemí Reynoso Sánchez	