ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0370-1PO3-20

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA	
1. Nombre de la Iniciativa.	Que reforma y adiciona 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.
2. Tema de la Iniciativa.	Vivienda.
3. Nombre de quien presenta la Iniciativa.	Ejecutivo Federal.
4. Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.	
5. Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara.	07 de octubre de 2020.
6. Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.	07 de octubre de 2020.
7. Turno a Comisión.	Vivienda, con opinión de Seguridad Social.

II.- SINOPSIS

Incluir a los derechohabientes como sujetos de crédito a la vivienda; establecer la posibilidad de que los trabajadores puedan acceder a créditos destinados a la adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones y a esquemas de refinanciamiento.

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD.

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción I del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en las fracciones X y XXXI del artículo 73, en relación con los artículos 4º, párrafo séptimo y 123 Apartado A, fracción XXII párrafo segundo, para la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y se sustenta en las fracciones X y XXXI del artículo 73, en relación con los artículos 4º, párrafos cuarto y séptimo y 123 Apartado B, fracción XI, para Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

La iniciativa cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que de conformidad con el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, son los siguientes:

Encabezado o título de la propuesta; Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; Problemática desde la perspectiva de género, en su caso; Argumentos que la sustenten; Fundamento legal; Denominación del proyecto de ley o decreto; Ordenamientos a modificar; Texto normativo propuesto; Artículos transitorios; Lugar; Fecha, Nombre y rúbrica del iniciador y publicada en la Gaceta Parlamentaria.

V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE	
TEXTO VIGENTE	**TEXTO QUE SE PROPONE**
LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES	**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 **reforman** los artículos 41, párrafo primero; 42, fracción II; 43 Bis, párrafo tercero; 47, párrafos segundo, cuarto y quinto; 48; 49, párrafos primero y segundo, y 50, y se **adiciona** el artículo 3, fracción II, con un inciso d), de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para quedar como sigue:
Artículo 3o.- El Instituto tiene por objeto:	**Artículo 3o.-** ...
I.- ...	**I.-** ...
II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:	**II.-** ...
a).- a **c).-** ...	**a) a c)** ...
No tiene correlativo	**d) La adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones.**

III.- a **IV.- ...** **Artículo 41.-** El trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, *a la* que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, *misma que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiados con recursos de dicho Fondo*. ... ... **Artículo 42.-** Los recursos del Instituto se destinarán: **I.-** ... **II.-** Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto: **a)** En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones;	**III. y IV.-** ... **Artículo 41.-** El trabajador **o derechohabiente** tendrá el derecho de elegir una vivienda nueva o usada **con las características de su preferencia, o el suelo que sea destinado para construcción, reparación o ampliación de vivienda a los** que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, **así como a recibir directamentey sin intermediarios el crédito mencionado, siempre y cuando cumpla con los requisitos que al efecto establezca el Consejo de Administración mediante reglas de carácter general**. ... ... Artículo 42.- ... I.- ... II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores **o derechohabientes** que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto: a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones **o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda**;

b) En línea tres a la construcción de vivienda;	b) En línea tres a la construcción o autoproducción de vivienda **en suelo que sea de su propiedad**;
c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, *y*	c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones;
d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.	d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores**, y**
No tiene correlativo	**e) En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con alguna otra institución financiera.**
No tiene correlativo	**El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses del trabajador.**
Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la *Secretaría* de Hacienda y Crédito Público, los créditos que haya otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores. Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.	Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la **Secretaria** de Hacienda y Crédito Público, los créditos que haya otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores. Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.
III.- a **VI.-** ...	**III.** a **VI.-** ...
...	...
...	...
...	...

Artículo 43 Bis.- Al momento en que el trabajador reciba crédito del Instituto, el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual se aplicará como pago inicial de alguno de los conceptos a que se refieren los incisos de la fracción II del artículo 42. ... El trabajador derechohabiente que obtenga un crédito de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación, podrá dar en garantía de tal crédito, el saldo de su subcuenta de vivienda. Dicha garantía únicamente cubrirá la falta de pago en que pueda incurrir el acreditado al perder su relación laboral. Esta garantía se incrementará con las aportaciones patronales subsecuentes, que se abonen a la subcuenta de vivienda del trabajador. En el evento de que dicha garantía se haga efectiva, se efectuarán los retiros anticipados del saldo de la subcuenta de vivienda que corresponda para cubrir el monto de los incumplimientos de que se trate.	**Artículo 43 Bis. -** ... ... El trabajador **o** derechohabiente que obtenga un crédito de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación o **de una superficie de terreno destinado para habitación**, podrá dar en garantía de tal crédito, el saldo de su subcuenta de vivienda. Dicha garantía únicamente cubrirá la falta de pago en que pueda incurrir el acreditado al perder su relación laboral. Esta garantía se incrementará con las aportaciones patronales subsecuentes, que se abonen a la subcuenta de vivienda del trabajador. En el evento de que dicha garantía se haga efectiva, se efectuarán los retiros anticipados del saldo de la subcuenta de vivienda que corresponda para cubrir el monto de los incumplimientos de que se trate. ... ...

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, el número de miembros de la familia de los trabajadores, los saldos de la subcuenta de vivienda del trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma, si el trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.	Las reglas antes citadas tomarán en cuenta entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, **así como las relativas a las características físicas del suelo destinado a las habitaciones,** el número de miembros de la familia de los trabajadores, los saldos de la subcuenta de vivienda del trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma, si el trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados. **En el caso de que el trabajador desee emplear su crédito para la adquisición de suelo, se deberá acreditar fehacientemente que será destinado para fines habitacionales.**
...	...
El trabajador tiene derecho a recibir un crédito del Instituto, y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a *un nuevo financiamiento por parte del Instituto en coparticipación con entidades financieras*.	El trabajador **o derechohabiente** tiene derecho a recibir un crédito del Instituto, y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a **créditos subsecuentes, que serán otorgados siempre y cuando liquide efectivamente el anterior**.
Para *este segundo crédito* el trabajador podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada por la proyección de aportaciones subsecuentes.	Para **los créditos subsecuentes** el trabajador **o derechohabiente** podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada por la proyección de aportaciones subsecuentes.

Artículo 48.- El Consejo de Administración mediante disposiciones de carácter general que al efecto publique en el Diario Oficial de la Federación, determinará: los montos máximos de los créditos que otorgue el Instituto, en función de, entre otros factores, los ingresos de los trabajadores acreditados, así como el precio máximo de venta de las habitaciones cuya adquisición o construcción pueda ser objeto de los créditos citados.	**Artículo 48.-** El Consejo de Administración mediante disposiciones de carácter general que al efecto publique en el Diario Oficial de la Federación, determinará: los montos máximos de los créditos que otorgue el Instituto, en función de, entre otros factores, los ingresos de los trabajadores acreditados, así como el precio máximo de venta del suelo y habitaciones cuya adquisición o construcción pueda ser objeto de los créditos citados.
Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.	**Artículo 49.-** Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda **o el suelo destinado a la construcción de la misma**, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.
Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el *i*nstituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.	Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de **suelo o** viviendas financiadas directamente por el **I**nstituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe **el suelo o** la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo**, tratándose de suelo deberá, de ser el caso, desocuparse y suspender todas aquellas actividades de construcción en ese mismo plazo**.
...	...
Artículo 50.- El Instituto vigilará que los créditos y los financiamientos que otorgue, se destinen al fin para los que fueron concedidos.	**Artículo 50.-** El Instituto vigilará que los créditos **directos** y los financiamientos que otorgue, se destinen al fin para los que fueron concedidos.

LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO	**Artículo Segundo.** Se **reforman** los artículos 176, párrafo tercero; 179, párrafo primero, y 181, y se **adicionan** los artículos 169, fracción I, con un inciso d), y 178 con un párrafo segundo, de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:
Artículo 167. El Instituto administrará el Fondo de la Vivienda que se integre con las Aportaciones que las Dependencias y Entidades realicen a favor de los Trabajadores.	**Artículo 167.** ...
...	...
El Fondo de la Vivienda tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda. Estos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado.	El Fondo de la Vivienda tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda**, así como a recibir directamente y sin intermediarios el crédito mencionado**. Estos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado.
...	...
Artículo 169. Los recursos afectos al Fondo de la Vivienda se destinarán:	**Artículo 169.** ...
I. Al otorgamiento de créditos a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuentas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Instituto. El importe de	**I.** ...

estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:	
a) a **c)** ...	**a) a c) ...**
No tiene correlativo	**d) A la adquisición de suelo destinado a la construcción de su vivienda;**
...	...
II. a **V.** ...	**II. a V. ...**
Artículo 176. Al momento en que el Trabajador reciba crédito para vivienda, el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de su Cuenta Individual se aplicará como pago inicial de alguno de los conceptos a que se refiere la fracción I del artículo 169 de esta Ley.	**Artículo 176.** ...
...	...
El Trabajador que obtenga un crédito de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación, podrá utilizar como pago inicial para la construcción o adquisición, el saldo de su Subcuenta del Fondo de la Vivienda. Asimismo, las Aportaciones que se efectúen a la Subcuenta citada con posterioridad al otorgamiento del crédito se aplicarán a cubrir el saldo insoluto.	El Trabajador que obtenga un crédito de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación **o una superficie de terreno para tal fin**, podrá utilizar como pago inicial para la construcción o adquisición, el saldo de su Subcuenta del Fondo de la Vivienda. Asimismo, las Aportaciones que se efectúen a la Subcuenta citada con posterioridad al otorgamiento del crédito se aplicarán a cubrir el saldo insoluto.
...	...

...	...
...	...
...	...
Artículo 178. El Trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo de la Vivienda.	**Artículo 178.** ...
No tiene correlativo	**En el caso de que el trabajador aplique su crédito para la adquisición de suelo destinado para la construcción de su vivienda, estará sujeto a las condiciones que determine la Comisión Ejecutiva, en apego a las disposiciones establecidas en la presente Ley y su Reglamento.**
Artículo 179. Los créditos a que se refiere esta Sección se otorgarán y adjudicarán tomando en cuenta, entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, el número de miembros de la familia de los Trabajadores, los saldos de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del Trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado Aportaciones a la misma, si el Trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.	**Artículo 179.** Los créditos a que se refiere esta Sección se otorgarán y adjudicarán tomando en cuenta, entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, **así como las relativas a las características físicas de las superficies de terrenos destinados a su vivienda,** el número de miembros de la familia de los Trabajadores, los saldos de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del Trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado Aportaciones a la misma, si el Trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.
...	...
...	...

Artículo 181. Los créditos que se otorguen con cargo al Fondo de la Vivienda deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garanticen el pago de los créditos concedidos o incurren en las causas de rescisión consignadas en los contratos respectivos.	**Artículo 181.** Los créditos que se otorguen con cargo al Fondo de la Vivienda deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas **o suelos, no se edifiquen viviendas habitacionales en los terrenos adquiridos**, gravan los inmuebles que garanticen el pago de los créditos concedidos o incurren en las causas de rescisión consignadas en los contratos respectivos.
	Transitorios **Primero.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente 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, en un plazo de 90 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá expedir las reglas conforme a las cuales se otorgarán los créditos a que se refiere el artículo 42, fracción 11, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. **Tercero.** La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en un plazo de 90 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá expedir las condiciones conforme a las cuales se otorgarán los créditos a que se refiere el artículo 169, fracción 1, inciso d), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

BN