



## ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

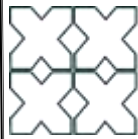
No. Expediente: 0935-1PO3-23

### I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

<b>1.- Nombre de la Iniciativa.</b>	Que reforma y adiciona diversas disposiciones de la ley de Vivienda, 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, en materia de otorgamiento de créditos baratos para la adquisición en propiedad de vivienda y de acceso a la justicia.
<b>2.- Tema de la Iniciativa.</b>	Vivienda.
<b>3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa.</b>	Dip. Susana Prieto Terrazas.
<b>4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.</b>	Morena.
<b>5.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados.</b>	13 de diciembre de 2023.
<b>6.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.</b>	28 de noviembre de 2023.
<b>7.- Turno a Comisión.</b>	Unidas de Vivienda, y de Seguridad Social.

### II.- SINOPSIS

Implementar la ley de vivienda adecuada, evitando conflictos de interés en las actividades relacionadas. Facilitar el acceso a una vivienda digna y con un lenguaje apto para los involucrados mediante programas de vivienda. Establecer límites para los créditos a trabajadores, con una tasa de interés no superior al 9% anual y plazo de liquidación de hasta 20 años. Definir de manera clara los términos de los créditos, incluyendo intereses y obligaciones de pago, con restricciones sobre el interés moratorio. Conferir a los tribunales la facultad de resolver conflictos en materia federal.



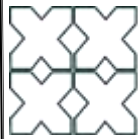
### **III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD**

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en fracción XXXI del artículo 73 en relación con el artículo 4º, párrafo séptimo relación con la Ley de Vivienda, fracciones X y XXXI del artículo 73 en relación con los artículos 4º párrafo séptimo y 123 Apartado A, fracción XII párrafo segundo respecto a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y por último la fracciones X y XXXI del artículo 73, en relación con los artículos 4, párrafo 4 y 123 Apartado B, fracción XII relacionada con la 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 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.



**V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE**

TEXTO VIGENTE	TEXTO QUE SE PROPONE
<p align="center"><b>LEY DE VIVIENDA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 1.-</b> La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.</p> <p>La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.</p>	<p><b>DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA, 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 EN MATERIA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS BARATOS</b></p> <p><b>ARTICULO PRIMERO.</b> - Se <b>reforman</b> el párrafo primero, segundo y cuarto y se adiciona un tercer párrafo al artículo 1; se <b>reforma</b> el párrafo del artículo 3 de la Ley de Vivienda para quedar como sigue:</p> <p>ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda <b>adecuada</b>. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna, decorosa a más de <b>adecuada</b>.</p> <p>La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley. <b>En la organización de las actividades inherentes a la materia, se</b></p>



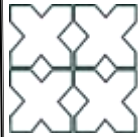
**No tiene correlativo**

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo

**evitará el conflicto de interés, entendido este como la posible afectación del desempeño imparcial y objetivo de las funciones de los Servidores Públicos en razón de los intereses personales, de negocios o familiares hasta el cuarto grado de parentesco familiar por consanguinidad o afiliación.**

**El Funcionario Público que se encuentre bajo la figura o supuesto de conflicto de interés, debe inmediatamente de excusarse de intervenir en cualquier forma en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquéllos de los que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte.**

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más



productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

**ARTÍCULO 3.-** Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

...

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.

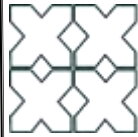
desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas, **con el fin de evitar entre otros, el fenómeno del abandono de la vivienda por los acreditados respecto de los financiamientos a que se refiere este ordenamiento como Políticas y Programas de acciones de Vivienda.**

ARTÍCULO 3.- Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

...

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, **además de quedar sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables, procurarán:**

**1.- Que los contratos en donde se otorgue el financiamiento a la Vivienda sean baratos, claros, precisos y entendibles en sus términos contenidos o pactados para el acreditado y sus beneficiarios, con vigencia en los plazos más cortos posibles, en**



**No tiene correlativo**

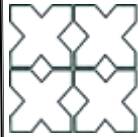
**moneda de curso legal, con intereses no mayores al 9% anual respecto de la cantidad principal otorgada como crédito y que los intereses moratorios del mismo no sean capitalizables o usureros y por último, sin fin de lucro o permitan actos de especulación mercantil.**

**En caso de otorgarse un financiamiento a un acreditado se tomará en cuenta su origen étnico o nacional, y el contrato respectivo deberá formalizarse en el idioma español y su traducción por un perito oficial al idioma o lengua natural originaria.**

**Se entenderá por usura a aquella estipulación que suponga o tenga por recibida una cantidad mayor a la verdaderamente entregada como financiación y que se traduce en un provecho ilegítimo y abusivo sobre el acreditado.**

**2.- El Estado establecerá una vigilancia estricta sobre la obra en general de Vivienda desde su inicio hasta su conclusión y en particular sobre los materiales, insumos utilizados como bienes y otorgados como servicios por los entes considerados para la construcción de Vivienda en términos del artículo 4 de esta Ley, a fin de que esta sea de buena calidad, digna y decorosa a más de barata e higiénica.**

**3.- La Vivienda materia esta Ley no será sobrevaluada y para tal efecto los avalúos deberán realizarse por peritos autorizados por la Comisión**



No tiene correlativo

**Nacional de Vivienda, la cual bajo su más estricta responsabilidad deberá establecer mediante reglas generales los términos y condiciones para obtener la calidad de dictaminador en el valor de la Vivienda, la que se renovará cada 3 años. Asimismo, dicho órgano operativo podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles. El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Comisión referida e incluso, objetarlo cuando lo considere contrario al valor real y proponiendo uno que cuente con las calidades profesionales necesarias atinentes a la materia para que finalmente se fije de entre los dictámenes el valor justo.**

...  
...

**LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

**Artículo 44.-** El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42,

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – Se **reforman** cuarto y noveno párrafo y se **adicionan** quinto, sexto, séptimo, decimo y décimo primer párrafo al artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para quedar como sigue:

Artículo 44.- El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo



se actualizará bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados.

...  
...

*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 cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.*

**No tiene correlativo**

...

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años.

42, se actualizará bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados.

...  
...

Dicha tasa no será **mayor del nueve** por ciento anual sobre saldos insolutos.

**El interés de mora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso o bajo la condición de usureros.**

**Serán competentes para conocer de los conflictos que resulten de los créditos otorgados por el Fondo de la vivienda a personas trabajadoras, los Tribunales Laborales en materia federal.**

**La renuncia a la competencia de los Tribunales Laborales en materia federal, por las personas trabajadoras en los contratos en los que se otorguen los créditos a que refiere esta ley, se tendrá por no puesta.**

...

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





No tiene correlativo

**Transcurridos veinte años a partir de la fecha del otorgamiento del crédito, el Instituto, a través del Fondo de la Vivienda, liberará el saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos o cuando se haya pactado la reestructura del crédito.**

**En caso de otorgarse un financiamiento a un acreditado se tomará en cuenta su origen étnico o nacional, y el contrato respectivo deberá formalizarse en el idioma español y su traducción por un perito oficial al idioma o lengua natural originaria.**

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

**Artículo 185.** El monto, los intereses, la forma, el lugar y las obligaciones de pago respectivas de los créditos otorgados a las personas trabajadoras a que se refiere la fracción I del artículo 169 de esta Ley se determinarán en el contrato que al efecto se celebre.

...

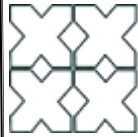
*Dicha tasa deberá ser menor al promedio cobrado por la banca comercial para créditos hipotecarios.*

**ARTÍCULO TERCERO.** Se **reforman** octavo y noveno párrafo y se **adicionan** tercero, cuarto, décimo, décimo primero y décimo segundo párrafos al artículo 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

Artículo 185. El monto, los intereses, la forma, el lugar y las obligaciones de pago respectivas de los créditos otorgados a las personas trabajadoras a que se refiere la fracción I del artículo 169 de esta Ley se determinarán en el contrato que al efecto se celebre.

...

Dicha tasa **no será mayor del nueve por ciento anual sobre el saldo insoluto y será calculado sobre el interés total del importe del préstamo.**



**No tiene correlativo**

...  
...  
...

Cada crédito se otorgará con el plazo establecido en el contrato, mismo que no podrá exceder de *treinta años*.

Transcurridos *treinta* años a partir de la fecha del otorgamiento del crédito, el Instituto, a través del Fondo de la Vivienda, liberará el saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos o cuando se haya pactado la reestructura del crédito.

**No tiene correlativo**

**El interés de mora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso o bajo la condición de usureros.**

...  
...  
...

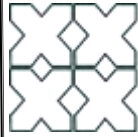
Cada crédito se otorgará con el plazo establecido en el contrato, mismo que no podrá exceder de **veinte años**.

Transcurridos **veinte** años a partir de la fecha del otorgamiento del crédito, el Instituto, a través del Fondo de la Vivienda, liberará el saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos o cuando se haya pactado la reestructura del crédito.

**Serán competentes para conocer de los conflictos que resulten de los créditos otorgados por el Fondo de la vivienda a personas trabajadoras, los Tribunales Laborales en materia federal.**

**La renuncia a la competencia de los Tribunales Laborales en materia federal, por las personas trabajadoras en los contratos en los que se otorguen los créditos a que refiere esta ley, se tendrá por no puesta.**

**En caso de otorgarse un financiamiento a un acreditado se tomará en cuenta su origen étnico o nacional, y el contrato respectivo deberá formalizarse en el idioma español y su traducción**



No tiene correlativo

por un perito oficial al idioma o lengua natural originaria.

### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** Para la Ley de Vivienda, los órganos encargados de otorgar créditos referidos en el numeral 1 del tercer párrafo del artículo 3 de esta Ley en el ámbito de sus respectivas competencias, contarán con un plazo de hasta 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto para la adecuación de los nuevos contratos hipotecarios a favor de los acreditados.

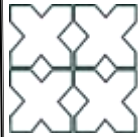
**TERCERO.** - Para la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las erogaciones y los costos que se generen con motivo de los esquemas y casos referentes a la implementación del presente decreto, El Consejo de Administración deberá presentar para su aprobación a la Asamblea General, las adecuaciones dentro de los 180 días a partir de la entrada en vigor de la presente reforma se cubrirán con cargo a su patrimonio, considerando en todo momento que el mantenimiento de la viabilidad financiera de dicho Fondo en el largo plazo, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables en vigor. No se autorizarán ampliaciones liquidadas o recursos adicionales con cargo al Presupuesto de Egresos de la Federación.



**CUARTO.** Para la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los órganos encargados de otorgar créditos a que se refiere esta Ley en el ámbito de sus respectivas competencias, contarán con un plazo de hasta 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto para la adecuación de los nuevos contratos hipotecarios a favor de los acreditados.

**QUINTO.** - Para la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los créditos otorgados con anterioridad a esta reforma podrán ser renegociados bajo los lineamientos que establezcan las autoridades competentes del Fondo de Vivienda, previa petición de la persona trabajadora y bajo las reglas y competencias fijados en el apartado "A" Fracción XX de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos.

**SEXTO.** - Para la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, las erogaciones y los costos que se generen con motivo de los esquemas y casos referentes a la implementación del presente Decreto, La Comisión Ejecutiva del Fondo de Vivienda deberá presentar para su aprobación a la Junta Directiva, las adecuaciones dentro de los 180 días a partir de la entrada en vigor de la presente reforma se cubrirán con cargo a su patrimonio, considerando en todo momento que el mantenimiento de la viabilidad financiera de dicho Fondo en el largo plazo, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables en vigor. No se



autorizarán ampliaciones liquidas o recursos adicionales con cargo al Presupuesto de Egresos de la Federación.

**SÉPTIMO.** Para la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, los órganos encargados de otorgar créditos a que se refiere esta Ley en el ámbito de sus respectivas competencias, contarán con un plazo de hasta 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto para la adecuación de los nuevos contratos hipotecarios a favor de los acreditados.

**OCTAVO.** – Para la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, los créditos otorgados con anterioridad a esta reforma podrán ser renegociados bajo los lineamientos que establezcan las autoridades competentes del Fondo de Vivienda, previa petición de la persona trabajadora y bajo las reglas y competencias fijados en el apartado “A” Fracción XX de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos.

*Daniela Zecua*