

Cd. Obregón, Sonora a 25 de Febrero de 2025.

Boletín 16/2025

Asunto: Reforma a la Ley del INFONAVIT en materia de vivienda con orientación social.

Estimados Clientes:

En el Diario Oficial de la Federación del día 21 de Febrero de 2025 se publicó el **DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social**, el cual entran en vigor a partir del 22 de Febrero de 2025.

El propósito de la reforma es el de entregar viviendas con orientación social con el fin de satisfacer las necesidades habitacionales de los trabajadores con menos recursos y sin propiedad.

El INFONAVIT podrá coordinar, financiar y ejecutar programas de construcción y administración de vivienda para el arrendamiento social con opción de compra para quienes tengan al menos un año de cotización.

La autorización de la deducción por arrendamiento social tendrá un límite de deducción del 30% para trabajadores con salario mínimo.

Estas reformas representan un cambio en la política de vivienda, promoviendo el acceso a una vivienda digna para los trabajadores y garantizando un esquema de arrendamiento social accesible.

Asamblea General

El artículo 7 de la Ley del INFONAVIT establece que la Asamblea General es la autoridad suprema del Instituto y se integrara en forma tripartita con treinta integrantes designados:

- I. Diez por el Ejecutivo Federal
- II. Diez por las organizaciones nacionales de personas trabajadoras, y
- III. Diez por las organizaciones nacionales de personas empleadoras

Comisión de Vigilancia

El artículo 17 establece que la comisión de vigilancia se integrara con nueve integrantes designados por la Asamblea General propuesta por cada representación sectorial de la siguiente forma:

- I. Tres por el Gobierno Federal;
- II. Tres del sector de las personas trabajadoras, y
- III. Tres del sector empresarial

Descuentos de los Créditos del INFONAVIT

De conformidad a la reforma del artículo 29 de la Ley del INFONAVIT en materia de descuentos por amortización de créditos INFONAVIT a los trabajadores, dicha reforma establece lo siguiente:

La obligación de efectuar las aportaciones a que se refiere la fracción II, se suspenderá cuando no se paguen salarios por ausencias en los términos de la Ley del Seguro Social, siempre que se dé aviso oportuno al Instituto de conformidad al artículo 31. Tratándose de incapacidades expedidas por el Instituto Mexicano del Seguro Social, subsistirá la obligación del pago de las aportaciones.

Cuando se trate de la obligación de hacer los descuentos a que se refiere la fracción III no se suspenderá por ausencias o incapacidades en términos de la Ley del Seguro Social; por lo que con esta reforma al artículo 29 del INFONAVIT no se podrá suspender el descuento de la amortización del crédito cuando el trabajador se ausente o se encuentre incapacitado.

Prórrogas

El artículo 41 de la Ley establece que cuando un trabajador derechohabiente hubiera recibido crédito del Instituto y éste tenga conocimiento de que ha dejado de percibir ingresos salariales le otorgara prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios con efectos retroactivos a la fecha en que se suscitó la pérdida del ingreso referido. Durante dicha prórroga no se generarán intereses ordinarios.

Las prórrogas no podrán ser mayores de 12 meses cada una, ni de exceder en su conjunto de más de 24 meses y terminarán anticipadamente cuando la persona trabajadora inicie una nueva relación laboral.

Pago del Crédito

En caso de que hayan transcurrido 30 años contados a partir de la fecha del otorgamiento del crédito el Instituto liberara del saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos de la persona trabajadora o por prórrogas concedidas.

Seguro de Vida

El artículo 51 establece que los créditos que el Instituto otorgue a las personas trabajadoras, estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total o de la muerte, que libere a los trabajadores o a sus personas beneficiarios de la obligación, gravamen o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

Arrendamiento

El artículo 51 Ter señala que el Instituto podrá establecer programas que otorguen a los trabajadores acceso a vivienda mediante el arrendamiento social, los cuales se regirán por las reglas que emita el Consejo de Administración.

El propio artículo establece que las rentas a cargo de los trabajadores podrán pactarse bajo criterios sociales, sin fines de lucro y considerando el nivel salarial de los derechohabientes, debiendo ser suficientes para que el instituto cubra los pagos del impuesto predial y los derechos de agua.

Asimismo, el artículo 51 Quáter establece entre otras obligaciones el pago en tiempo y cuidar diligentemente la vivienda que se le otorgue como si fuera propia, desocupar y entregar la vivienda a término del arrendamiento y además estará prohibido que use la vivienda para fines distintos a su habitación así como darla en subarrendamiento.

Por otra parte, el artículo 51 Quinquies establece que se dará preferencia a aquellos empleados que no cuenten con vivienda propia, procurando que el precio final de venta se calcule conforme a criterios sociales, sin fines de lucro considerando el nivel salarial de cada derechohabiente.

Descuentos

De conformidad con la reforma al artículo 97 Fracción III de la Ley Federal del Trabajo establece que los descuentos a los trabajadores con salario mínimo no podrán exceder el 20% del salario para préstamos y 30% para rentas.

Transitorios

El artículo sexto Transitorio establece que la Asamblea General y el Consejo de Administración del INFONAVIT, en un plazo de 180 días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto, deberá expedir las políticas y reglas conforme a las cuales se otorgaran viviendas en arrendamiento social en términos del artículo 51 Ter de la Ley del INFONAVIT.

Por último, se recomienda dar lectura al **Decreto** de reforma para un mejor cumplimiento del mismo.