DOF: 21/02/2025

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.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

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

Artículo Primero.- Se **reforman** los artículos 3o., fracciones II, inciso b), III, y actual IV, que pasa a ser VI; 4o.; 5o., fracciones II y V y último párrafo; 6o., primer y segundo párrafos; 7o.; 8o.; 10, fracciones I, IV y VIII; 11; 12; 14; 15; 16, fracciones I, IV, V, VII, IX y XIX; 17; 18 Bis; 22; 23, fracciones I, segundo párrafo, II, V, VI, VII y IX; 25 Bis, párrafos primero, segundo y tercero; 29, segundo párrafo; 41; 42, primero, segundo, tercer y cuarto párrafos; 43 Bis, párrafo tercero; 44; 47; 51; 63; 64; 66 y 70; se **adicionan** los artículos 2o., con un párrafo segundo; 3o., con las fracciones IV, V y VII y un segundo y tercer párrafos; 16, con las fracciones IX Bis y XXI Bis; 23, con las fracciones II Bis y V Bis; 41 Bis; 42, con las fracciones VI y VII, recorriéndose la subsecuente en su orden, y los párrafos quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno; 47, con un tercer párrafo, recorriéndose en su orden los subsecuentes; 51 Ter; 51 Quáter; 51 Quinquies y 66 Bis, y se **derogan** la fracción I del artículo 5o., y el artículo 24 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para quedar como sigue:

Artículo 2o.- ...

La presente Ley tiene por objeto regular la organización, administración, operación, desarrollo, control, vigilancia y rendición de cuentas del Instituto, atendiendo a sus objetivos y a la naturaleza de sus funciones.

Artículo 3o.- ...

I.- ...

II.- ...

a).- ...

b).- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus viviendas, y

c).- y **d).- ...**

III.- Coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción y administración de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad o en arrendamiento social por las personas trabajadoras;

IV.- Otorgar en arrendamiento social los inmuebles que se construyan o que sean bienes recuperados en apoyo a las personas trabajadoras;

V.- Construir viviendas, para lo cual constituirá una empresa filial en términos de la legislación mercantil;

VI.- Ejecutar los demás supuestos a que se refieren la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta Ley establece, y

VII.- Ejecutar los demás objetivos que apruebe a nivel estratégico la Asamblea General en el plan financiero.

El Instituto realizará sus actividades, operaciones o servicios necesarios para el cumplimiento, directo o indirecto, de su objeto por sí mismo o mediante la celebración de contratos, convenios, alianzas o asociaciones o cualquier acto jurídico, los cuales podrán incluir cualquiera de los términos permitidos por el derecho privado, debiendo cumplir con la regulación aplicable en las materias que corresponda.

El Instituto para llevar a cabo la construcción de viviendas contará con una empresa filial la que por su naturaleza jurídica no será considerada entidad paraestatal, gozará de plena capacidad de gestión para el ejercicio de sus funciones y el cumplimiento de su objeto, en términos del derecho privado. La empresa filial deberá contribuir al cumplimiento de los objetivos y políticas de orden público e interés social del Instituto, observando los principios de legalidad, honradez, transparencia, eficiencia, eficacia, economía, austeridad y combate a la corrupción.

Artículo 4o.- El Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano, considerando criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Para ello podrá coordinarse con los sectores público, privado o social.

El Instituto deberá desempeñar sus actividades en materia de vivienda en apego a los planes de desarrollo urbano, para lo cual deberá coordinarse con las autoridades estatales y municipales para procurar su formulación, actualización y cumplimiento.

Artículo 5o.- ...

I.- (Se deroga)

II.- Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, tanto a particulares como entes públicos de los tres órdenes de gobierno, los cuales se determinarán en los términos de las políticas que emita el Consejo de Administración;

III.- ...

IV.- ...

V.- Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren las fracciones anteriores.

Las aportaciones de personas empleadoras a las subcuentas de vivienda son patrimonio de las personas trabajadoras y en su conjunto conformarán el Fondo Nacional de la Vivienda.

Artículo 6o.- Los órganos del Instituto serán: la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, la Dirección General, la Comisión de Inconformidades, el Comité de Transparencia y las Comisiones Consultivas Regionales.

Los integrantes de los órganos colegiados del Instituto no recibirán remuneración alguna por el desempeño de su función, pero serán responsables por el cumplimiento de las obligaciones que esta Ley les impone.

...

Artículo 7o.- La Asamblea General es la autoridad suprema del Instituto, y se integrará 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.

Por cada integrante propietario se designará un suplente.

Los integrantes de la Asamblea General durarán en su cargo seis años y podrán ser removidos libremente por quien los designe.

Artículo 8o.- El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, fijará, cada seis años cuando corresponda a la transmisión del Poder Ejecutivo Federal, las bases para determinar las organizaciones nacionales de personas trabajadoras y empleadoras que intervendrán en la designación de los integrantes de la Asamblea General, procurando en todo momento la representación de los sectores empresarial y de las personas trabajadoras.

Artículo 10.- ...

I.- Conocer las proyecciones financieras del Instituto a cinco años y en su caso aprobar, dentro de los últimos tres meses del año, el plan financiero, el presupuesto de ingresos y egresos, así como los planes de labores y de financiamientos del Instituto para el siguiente año;

II.- y **III.- ...**

IV.- Aprobar las Reglas de Operación de los Órganos del Instituto, así como el Estatuto Orgánico del mismo y ordenar a la persona titular de la Dirección General su expedición;

V.- a **VII.- ...**

VIII.- Aprobar las políticas generales en materia de crédito, arrendamiento social, administración inmobiliaria y enajenación de vivienda, incorporando la perspectiva de género;

IX.- a **XIV.- ...**

Artículo 11.- Las sesiones de la Asamblea General serán siempre presididas por la persona titular de la Dirección General.

Artículo 12.- El Consejo de Administración estará conformado por doce integrantes, designados por la Asamblea General en la forma siguiente: cuatro a proposición de los representantes del Gobierno Federal, cuatro a proposición de los representantes de las personas trabajadoras y cuatro a proposición de los representantes de las personas empleadoras, ante la misma Asamblea General. Por cada integrante propietario se designará un suplente.

Los integrantes del Consejo de Administración no lo podrán ser de la Asamblea General, salvo la persona titular de la Dirección General que será integrante de ambos Órganos.

Artículo 14.- Las sesiones del Consejo de Administración serán siempre presididas por la persona titular de la Dirección General.

Artículo 15.- El Consejo de Administración sesionará de manera ordinaria una vez al trimestre, sin perjuicio de que pueda sesionar en forma extraordinaria en cualquier momento, conforme a los plazos que establezcan sus reglas de operación.

Artículo 16.- ...

I.- Decidir, a propuesta de la persona titular de la Dirección General, sobre las inversiones que realice el Instituto y los financiamientos que obtenga;

II.- y **III.- ...**

IV.- Examinar y en su caso aprobar la presentación a la Asamblea General de las proyecciones financieras del Instituto a cinco años, el presupuesto de ingresos y egresos, los planes de labores y de financiamientos, el plan financiero para el siguiente año, así como los estados financieros, dictaminados por una auditoría externa aprobados por el Comité de Auditoría, y el informe de actividades formulados por la Dirección General;

V.- Presentar a la Asamblea General, para su examen y aprobación, las Reglas de Operación de los Órganos del Instituto y el Estatuto Orgánico del mismo, que le proponga la persona titular de la Dirección General;

VI.- ...

VII.- Aprobar anualmente el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, así como el presupuesto de inversión en construcción, en términos del artículo 41 Bis;

VIII.- ...

IX.- Proponer para su aprobación a la Asamblea General las políticas generales en materia de crédito, arrendamiento social, administración inmobiliaria, enajenación de vivienda y de control interno.

A propuesta de la persona titular de la Dirección General, aprobar los castigos y quebrantos derivados de los créditos, las políticas de riesgos, así como las de adquisición de bienes, de prestación de servicios, de obras a que se refiere la fracción V del artículo 42 y cualquiera otra que sea necesaria para el cumplimiento de los objetivos del Instituto;

IX Bis.- Aprobar las reglas para el otorgamiento a las personas trabajadoras derechohabientes de créditos, financiamientos y acceso a programas de vivienda en cualquier modalidad, así como las reglas de negocio de cada opción de financiamiento relativas a la población objetivo, destino del crédito, monto, tasa y plazos máximos de financiamiento;

X.- a **XVIII.- ...**

XIX.- Aprobar la normativa que derive de la presente Ley, salvo aquella que se encuentre reservada expresamente para aprobación de la Asamblea General. Las disposiciones de carácter general deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación;

XX.- ...

XXI.- Establecer los comités que estime necesarios para el cumplimiento de sus funciones;

XXI Bis.- Supervisar el desempeño de la empresa filial y el cumplimiento de su objeto, mediante el informe que se le presente en sus sesiones ordinarias, y

XXII.- ...

Artículo 17.- La Comisión de Vigilancia se integrará con nueve integrantes designados por la Asamblea General propuestos 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.

Por cada integrante propietario deberá haber un suplente.

Los integrantes propietarios y suplentes de esta Comisión no podrán serlo de algún otro Órgano del Instituto y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser una persona de reconocido prestigio.

2. Contar con conocimientos y experiencia mínima de cinco años en materia financiera, legal o administrativa.

3. No haber sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o intencional que haya ameritado pena corporal, y

4. No estar inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no haber sido declarado como quebrado o concursado.

La Comisión de Vigilancia sesionará de manera ordinaria una vez al trimestre, sin perjuicio de que pueda sesionar en forma extraordinaria en cualquier momento, conforme a los plazos que establezcan sus reglas de operación. La Comisión será presidida en forma rotativa, en el orden en que las representaciones que propusieron el nombramiento de sus integrantes se encuentran mencionadas en el artículo 7o.

Los integrantes de la Comisión de Vigilancia durarán en su cargo seis años y podrán ser removidos por la Asamblea General, a petición de quien les hubiere propuesto. La solicitud de remoción se hará por conducto de la persona titular de la Dirección General.

Los integrantes de la Comisión de Vigilancia cuya remoción se haya solicitado, quedarán de inmediato suspendidos en sus funciones y el suplente tomará su lugar, hasta en tanto la Asamblea General determine lo conducente.

Artículo 18 Bis.- El Comité de Auditoría se integrará en forma tripartita con un integrante designado por el Gobierno Federal, uno del sector de los trabajadores y uno del sector empresarial, designados por el Consejo de Administración, previo dictamen de la Comisión de Vigilancia, y sujetos a la ratificación de la Asamblea General.

Por cada integrante propietario deberá haber un suplente.

Los integrantes propietarios y suplentes de este Comité no podrán serlo de algún otro Órgano del Instituto y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser una persona de reconocido prestigio.

2. Contar con Título y Cédula Profesional.

3. Contar con conocimientos y experiencia profesional mínima de cinco años en materia de auditoría relacionada con entidades financieras.

4. No haber sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o intencional que haya ameritado pena corporal, y

5. No estar inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o en el sistema financiero mexicano, así como no haber sido declarado como quebrado o concursado.

El Comité de Auditoría será presidido en forma rotativa, en el orden en que las representaciones que propusieron el nombramiento de sus integrantes se encuentran mencionadas en el artículo 7o.

Los integrantes del Comité durarán en su cargo seis años y serán removidos, previo dictamen de la Comisión de Vigilancia, por el Consejo de Administración, a petición de la representación que los hubiere propuesto; dicha remoción deberá ser ratificada por la Asamblea General.

Los integrantes del Comité de Auditoría cuya remoción se haya solicitado, quedarán de inmediato suspendidos en sus funciones, y el suplente tomará su lugar, hasta en tanto la Asamblea General determine lo conducente.

Para el cumplimiento de sus funciones, el Comité de Auditoría se auxiliará de la Auditoría Interna y sesionará de manera ordinaria una vez al trimestre, sin perjuicio de que pueda sesionar en forma extraordinaria en cualquier momento, conforme a los plazos que establezcan sus reglas de operación.

Artículo 22.- La persona titular de la Dirección General será nombrada por la persona titular de la Presidencia de la República y deberá actuar en su representación. Para ocupar dicho cargo, se requiere ser persona mexicana por nacimiento, de reconocida honorabilidad y experiencia técnica y administrativa.

Artículo 23.- ...

I.- **...**

La persona titular de la Dirección General podrá delegar la representación, incluyendo la facultad expresa para conciliar ante el Centro Federal de Conciliación y Registro Laboral y/o, así como ante los Tribunales federales en materia laboral, así como otorgar y revocar poderes generales o especiales. Para el otorgamiento, validez y revocación de dichos poderes, bastará el cumplimiento de las disposiciones del derecho privado, así como de las políticas que emita el Consejo de Administración en materia de control, expedición de certificaciones y publicidad.

...

II.- Asistir y presidir las sesiones de la Asamblea General con voz y voto;

II Bis.- Asistir y presidir las sesiones del Consejo de Administración con voz y voto; asimismo tendrá derecho de veto sobre las resoluciones del Consejo de Administración o de la Comisión de Vigilancia que no se adopten por unanimidad, el efecto del veto será suspender la aplicación de la resolución correspondiente, hasta que resuelva en definitiva la Asamblea General;

III.- y **IV.- ...**

V.- Presentar al Consejo de Administración, a más tardar el último día de octubre de cada año, el plan financiero, los presupuestos de ingresos y egresos, y los planes de labores y de financiamientos para el año siguiente, así como las proyecciones financieras del Instituto a cinco años;

V Bis.- Proponer al Consejo de Administración y a la Asamblea General el Estatuto Orgánico del Instituto, que contendrá la estructura, organización, facultades y funciones que correspondan a las distintas áreas, delegaciones regionales y personal directivo que lo integran, de conformidad con el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia aprobado. El Estatuto Orgánico deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación;

VI.- Presentar a la consideración del Consejo de Administración, en sus sesiones ordinarias, un informe sobre las actividades del Instituto;

VII.- Presentar al Consejo de Administración, para su consideración y en su caso aprobación, los programas de financiamiento, administración inmobiliaria, arrendamiento social, enajenación de vivienda, y de crédito a ser otorgados por el Instituto;

VIII.- **...**

IX.- Después de ser aprobado por la Asamblea General, enviar al Congreso de la Unión y al Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, durante el mes de mayo de cada año, un Informe sobre la situación patrimonial y operativa del Instituto, así como de la situación financiera de sus activos y pasivos, que contenga una evaluación respecto a la suficiencia de los flujos correspondientes para cubrir la operación del Instituto, y

X.- **...**

Artículo 24.- (Se deroga)

Artículo 25 Bis.- El Comité de Transparencia se integrará en forma tripartita, por un representante del sector de las personas trabajadoras, uno del sector empresarial y uno del Gobierno Federal, los cuales serán designados por la Asamblea General, durarán en su cargo seis años.

El Comité será presidido en forma rotativa, en el orden en que las representaciones que propusieron el nombramiento de sus integrantes se encuentran mencionadas en el artículo 7o.

Los integrantes del Comité no podrán serlo de algún otro Órgano del Instituto y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. a **4. ...**

Artículo 29.- ...

I.- a **IX.- ...**

La obligación de efectuar las aportaciones a que se refiere la fracción II anterior, 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, en conformidad al artículo 31. Tratándose de incapacidades expedidas por el Instituto Mexicano del Seguro Social, subsistirá la obligación del pago de 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.

...

Artículo 41.- Las personas trabajadoras derechohabientes tendrán el derecho de elegir la vivienda nueva o existente, 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.

Al cumplir un año de cotización continua, las personas trabajadoras derechohabientes también tendrán el derecho de participar en el programa de arrendamiento social de vivienda construida o administrada por el Instituto que se encuentre cerca de su centro de trabajo, y a participar en los programas de opción de compra de dichas viviendas.

Para los esquemas de arrendamiento social, las personas trabajadoras derechohabientes tendrán derecho a utilizar su subcuenta de vivienda como mecanismo de garantía conforme a los programas, reglas, requisitos y criterios de prelación que establezca el Consejo de Administración.

Previo a ejercer su crédito de vivienda o cualquier beneficio de un programa de vivienda, las personas trabajadoras derechohabientes tendrán derecho a recibir información suficiente sobre las condiciones jurídicas y financieras del mismo, así como recibir directamente y sin intermediarios el crédito o beneficio mencionado, siempre y cuando cumpla con los requisitos que se establezcan. Se entenderá por persona trabajadora derechohabiente a toda aquella que sea titular de depósitos constituidos a su favor en el Instituto.

Cuando una persona trabajadora derechohabiente hubiere recibido crédito del Instituto y éste tenga conocimiento de que ha dejado de percibir ingresos salariales, le otorgará 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 dichas prórrogas no se generarán intereses ordinarios.

Las prórrogas que se otorguen a la persona trabajadora de conformidad con el párrafo anterior no podrán ser mayores de doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando la persona trabajadora inicie una nueva relación laboral.

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

Artículo 41 Bis.- El Consejo de Administración deberá aprobar anualmente el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, los que no deberán exceder del 0.55 por ciento de los activos totales que administre, entendiendo por estos el promedio mensual del último año del total de los activos sin disminuir las reservas constituidas en términos de la normativa aplicable. El gasto de administración y operación de la empresa filial deberá estar previsto en este presupuesto.

Los gastos de administración, operación y vigilancia serán las erogaciones netas derivadas del cumplimiento de su objeto, que se identifiquen en el estado de resultados conforme a la normativa correspondiente.

El Consejo de Administración deberá someter a dictamen de una auditoría externa el ejercicio del presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia, previamente a que lo presente a la Asamblea General para su aprobación.

Las erogaciones destinadas a la inversión en edificios, terrenos, instalaciones, construcción y mantenimiento de vivienda, equipos, tecnología, vehículos, mobiliario y equipo de oficina no computarán dentro de los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto. Estas inversiones deberán generar valor económico y rentabilidad para el Instituto y el Fondo Nacional de la Vivienda.

El Consejo de Administración aprobará anualmente el presupuesto de inversión en construcción, garantizando en todo momento que se destinen los recursos suficientes para el otorgamiento de crédito a las personas trabajadoras derechohabientes, conforme al programa de inversión habitacional que la Asamblea General apruebe en el plan financiero de cada año.

El Consejo de Administración emitirá y, al menos, revisará cada cinco años la normatividad que corresponda para efectos de la aplicación de este artículo.

Artículo 42.- Los recursos del Instituto o bajo su administración se destinarán:

I.- a **IV.- ...**

V.- A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines;

VI.- A la adquisición de suelo e inmuebles destinados al cumplimiento de su objeto;

VII.- A la construcción de vivienda que realice el Instituto, por conducto de una empresa filial, para fomentar la oferta destinada al arrendamiento social o adquisición en favor de las personas trabajadoras derechohabientes, así como el desarrollo económico local y la generación de empleos, y

VIII.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionadas con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos habitacionales que se edifiquen mediante los programas del Instituto, por sí mismo o a través de una empresa filial, estarán exentos de las autorizaciones y del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o de la Ciudad de México y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las viviendas. El impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables. Las operaciones del Instituto, que realice directamente o por conducto de su empresa filial, en materia inmobiliaria recibirán las facilidades administrativas que se acuerden con las autoridades competentes, debiendo ser congruentes con las necesidades de cada centro de población, y los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo. Tanto las garantías como las inscripciones correspondientes se ajustarán en los términos del artículo 44 sin que se cause impuesto o derecho alguno, ni deban efectuarse trámites de registro adicionales.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior deben hacerse constar en los instrumentos que establezca la legislación aplicable en la materia e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

Para los créditos a que hace referencia la fracción II, inciso b), de este artículo, el Instituto deberá ofrecer opciones de financiamiento individual o colectivo. Las personas interesadas en proyectos que prevean la construcción de más de una vivienda los presentarán a la Dirección General del Instituto para que realice una evaluación técnica, financiera y jurídica del proyecto, su promovente o conjunto de promoventes, así como el impacto social del proyecto. Una vez que se cuente con una evaluación con resultado favorable, cada proyecto será sometido al Consejo de Administración para su aprobación.

El Instituto realizará las adquisiciones, arrendamientos, contratación de servicios y obras que requieran, con sujeción a los principios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez, a efecto de procurarse las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes de acuerdo con sus particularidades, de conformidad con las políticas internas que al efecto emita el Consejo de Administración en los términos de esta Ley.

El patrimonio del Instituto y los rendimientos del Fondo Nacional de la Vivienda, una vez descontados los intereses que deban recibir las subcuentas de vivienda podrán destinarse, previo acuerdo del Consejo de Administración, al financiamiento de objetivos en materia de construcción, administración inmobiliaria y arrendamiento social de vivienda.

El Instituto, por sí mismo o por conducto de su empresa filial, podrá destinar los recursos bajo su administración para inversiones para la construcción, adquisición y mantenimiento de inmuebles en terrenos propiedad del Instituto y destinados a vivienda de los derechohabientes del mismo. Los proyectos de inversión se integrarán en el programa de inversión habitacional que formará parte del plan financiero que será aprobado por la Asamblea General, a propuesta de la persona titular de la Dirección General, en términos de los artículos 10, fracción I y 16, fracción IV, de esta Ley.

El Instituto, por conducto de su empresa filial, podrá construir viviendas en terrenos propiedad del propio Instituto, así como en terrenos que le asigne el gobierno federal, gobiernos locales, municipales o sus entes públicos mediante la prestación de servicios, independientemente de la figura contractual que se celebre, o cuando el destino de las viviendas sea la enajenación a personas trabajadoras derechohabientes por medio de los créditos a que se refiere la fracción II anterior.

Sin perjuicio de las obligaciones en materia de transparencia y acceso a la información previstas en la ley de la materia, la Dirección General del Instituto proveerá lo necesario para que se ponga a disposición del público en general, en forma periódica y a través de su página de Internet, información clara, sencilla, precisa, confiable y actualizada que permita conocer la situación financiera, administrativa, operacional, económica y jurídica, así como los riesgos, relacionados con el fondo que contiene los recursos a que se refiere el artículo 43, tercer párrafo de la presente Ley, así como de su empresa filial, sus proyectos de construcción, proveedores contratados por aquella, entre otros asuntos que estime conveniente.

Artículo 43 Bis.- ...

...

La persona trabajadora derechohabiente que obtenga un crédito del Instituto o de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su vivienda o de suelo destinado para vivienda, 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 de la persona trabajadora. 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 44.- Estará prohibida la actualización del saldo, el pago por concepto de amortización o los accesorios de los créditos otorgados a las personas trabajadoras a que se refiere la fracción II del artículo 42.

Los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración.

Las reglas que al efecto determine el Consejo de Administración deberán prever medidas para que se preserve la estabilidad financiera del Instituto y se cubran los riesgos de su cartera de créditos.

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de treinta años. Al concluir el pago o determinarse la extinción o cancelación de un crédito, el Instituto deberá emitir los actos jurídicos necesarios para la extinción de los gravámenes que se hubieran constituido sobre las viviendas financiadas con los créditos que hubiere otorgado, haciéndose constar en instrumentos privados e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, quedando el Instituto exento del pago de cualquier contribución por tal concepto o por la obtención de constancias registrales o equivalentes para el ejercicio de sus funciones. Las personas trabajadoras recibirán gratuitamente copia certificada del instrumento que le correspondan.

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 al fondo por, al menos, diez años, así como considerar criterios de perspectiva de género.

Asimismo, el Consejo de Administración expedirá reglas que permitan tomar en cuenta, para la determinación del monto de crédito, ingresos adicionales de las personas trabajadoras que no estén consideradas como parte integrante de su salario base, siempre y cuando la cuantía, periodicidad y permanencia de tales ingresos sean acreditables plenamente y se garantice la recuperabilidad de dichos créditos.

La persona trabajadora 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. Estos créditos podrán incluir esquemas de financiamiento en coparticipación con entidades financieras.

Para los créditos subsecuentes la persona trabajadora derechohabiente podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada de acuerdo con lo que establezcan las reglas a las que se refiere este artículo.

Artículo 51.- Los créditos que el Instituto otorgue a las personas trabajadoras estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere a la persona trabajadora o a sus personas beneficiarias de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

Para estos efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de las facultades o aptitudes de una persona, que la imposibilite para desempeñar cualquier trabajo el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

Asimismo, para el caso que la persona trabajadora obtenga o adquiera un crédito con el Instituto con posterioridad a la concesión de una pensión ya sea por incapacidad parcial permanente del 50 por ciento o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, la incapacidad o el estado de invalidez por ningún motivo dará derecho a liberar la obligación de cubrir dicho crédito.

El costo del seguro a que se refieren los párrafos anteriores quedará a cargo del Instituto.

A fin de proteger el patrimonio de las personas trabajadoras, el Instituto podrá participar con empresas públicas y privadas para promover el desarrollo así como el abaratamiento de esquemas de aseguramiento a cargo de los acreditados, que permitan ampliar la cobertura de siniestros.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50 por ciento o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, se liberará a la persona trabajadora acreditada del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un período mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen. El Instituto liberará la cancelación del crédito y procederá a la emisión del instrumento privado a que se refiere el artículo 44, a fin de cancelar los gravámenes o limitaciones de dominio que existan a favor del Instituto.

En el acto de otorgamiento del crédito o de forma posterior, las personas trabajadoras acreditadas podrán manifestar expresamente su voluntad ante el Instituto para designar a las personas que, en caso de su muerte, podrán adjudicarse el inmueble objeto del crédito en calidad de beneficiarias, conforme a las formalidades, prelación y condiciones establecidas en los artículos 40 y 42 de esta Ley.

Al suscitarse la muerte del acreditado, sus personas beneficiarias deberán acudir al Instituto a tramitar la cancelación del crédito y la emisión del instrumento privado a que se refiere el artículo 44, a fin de cancelar los gravámenes o limitaciones de dominio que existan a favor del Instituto, para lo cual deberán acreditar la capacidad e identidad de las personas beneficiarias.

En caso de controversia, o en el supuesto de que la persona trabajadora adjudicada no haya manifestado expresamente esa designación ante el Instituto, este último procederá exclusivamente a la cancelación del crédito y solamente emitirá el instrumento privado a que se refiere el artículo 44, cuando las personas beneficiarias le acrediten ese carácter mediante la declaratoria correspondiente dictada por laudo o sentencia firme de autoridad competente, y con los medios con que acrediten su capacidad e identidad.

El Instituto por ningún motivo podrá adjudicar inmueble alguno.

Artículo 51 Ter.- El Instituto podrá establecer programas que otorguen a las personas trabajadoras acceso a vivienda mediante arrendamiento social, los cuales se regirán por las reglas que emita el Consejo de Administración debiendo cumplir los siguientes principios:

I.- Las operaciones a que se refiere el presente artículo se podrán realizar respecto de viviendas propiedad o en administración del Instituto;

II.- Establecer criterios de prelación de zonas geográficas con altos índices de marginación, baja disponibilidad de vivienda, entre otras, y priorizando la atención de las personas trabajadoras derechohabientes que no tengan vivienda propia y de menor nivel salarial;

III.- El saldo de la subcuenta de vivienda de la persona trabajadora funcionará como garantía de cumplimiento de pago. En los contratos se señalarán los procedimientos para la ejecución de dichas garantías mediante retiros anticipados del saldo de la subcuenta de vivienda que corresponda para cubrir el monto de los incumplimientos de que se trate;

IV.- En términos de la legislación aplicable y en estricto apego a los derechos humanos, los modelos de contratos que establezca el Instituto para celebrar en instrumento privado el arrendamiento social de las viviendas a que se refiere este artículo deberán contener, al menos, las siguientes cláusulas:

a) Sin perjuicio de la vigencia que se establezca, deberán pactarse esquemas de renovación con base en el cumplimiento oportuno de las obligaciones de la persona trabajadora derechohabiente;

b) El monto de las rentas a cargo de las personas trabajadoras derechohabientes podrá pactarse con o sin actualización y su cálculo deberá determinarse bajo criterios sociales, sin fines de lucro o especulación comercial y considerando el nivel salarial de las personas trabajadoras derechohabientes, debiendo ser suficiente para que el Instituto cubra el pago del impuesto predial y los derechos de agua;

c) El derecho de las personas trabajadoras a ejercer la opción a compra de la vivienda en cualquier momento, siempre que cuente con el nivel de ahorro en su subcuenta de vivienda o recursos propios necesarios para ello, pudiendo reconocerse el pago de rentas a cuenta del precio final de venta, y

d) Establecer mecanismos de terminación anticipada y rescisión para que el Instituto, sin necesidad de declaración judicial, en caso de que la persona trabajadora derechohabiente incumpla con sus obligaciones, recupere la posesión de las viviendas de su propiedad o bajo su administración.

Estará prohibido que el Instituto establezca en los contratos derivados de los programas a que se refiere este artículo cláusulas discriminatorias o contrarias a los derechos humanos.

Los modelos de contratos serán publicados en la página de Internet oficial del Instituto.

Las operaciones de arrendamiento del Instituto recibirán las facilidades administrativas, incentivos y beneficios que se acuerden con las autoridades competentes, procurando la reducción de gastos para el Fondo Nacional de la Vivienda.

Artículo 51 Quáter.- Las personas trabajadoras derechohabientes tendrán las siguientes obligaciones frente al Instituto en materia de arrendamiento social:

I.- Pagar en tiempo, forma y de manera completa las rentas a que estén obligados. Para tales efectos el monto de las rentas será descontado del salario en los términos de los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo;

II.- Cuidar diligentemente la vivienda que se le otorgue como si fuera propia;

III.- Notificar al Instituto de cualquier defecto, daño o deterioro que observen, la reparación se realizará conforme a las políticas que establezca el Consejo de Administración, pudiendo establecer cargos a la persona trabajadora derechohabiente que resulte responsable de los daños a la vivienda;

IV.- Desocupar y entregar la vivienda que se le otorgue al terminar el arrendamiento, y

V.- Está prohibido que las personas trabajadoras usen la vivienda para fines distintos a su habitación y residencia, así como darla en subarrendamiento.

Artículo 51 Quinquies.- El Instituto en sus programas de enajenación de vivienda a favor de las personas trabajadoras derechohabientes dará preferencia a aquellas que no cuenten con vivienda propia, procurando que el precio final de venta se calcule conforme a criterios sociales, sin fines de lucro o especulación comercial y considerando el nivel salarial de cada derechohabiente.

Artículo 63.- Los remanentes que obtenga el Instituto, su empresa filial y fideicomisos, en sus operaciones, no estarán sujetos al Impuesto Sobre la Renta ni a la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas.

Artículo 64.- El Instituto podrá intervenir en la administración, operación o mantenimiento de inmuebles de su propiedad o bajo su administración que estén destinados a programas de enajenación o arrendamiento social de vivienda, en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 66.- Con el fin de que el Instituto destine los recursos que integran su patrimonio o que están bajo su administración a la consecución de sus objetivos, estarán sujetos a lo siguiente:

I.- El Instituto deberá solicitar, en su caso, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aprobación de los financiamientos que reciba;

II.- La Asamblea General del Instituto deberá establecer las políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna del Instituto, conforme a las normas de información financiera vigentes y aplicables, observando su origen constitucional, regulación como organismo de servicio social, objeto, fines y, en general, el régimen interno previsto en esta Ley;

III.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, fijará las normas de carácter prudencial y sanas prácticas a que se sujetarán las operaciones en materia crediticia que realice el Instituto, atendiendo a esta Ley y a la naturaleza social de los fines del Instituto;

IV.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, supervisará y vigilará que las operaciones del Instituto en materia crediticia se ajusten a las normas establecidas y a las sanas prácticas.

Ante el incumplimiento por parte del Instituto se deberán establecer programas de autocorrección sujetos a un plazo de ejecución determinado y, en su caso, dará vista a la Contraloría General del Instituto del incumplimiento al programa de autocorrección, para que aplique las sanciones previstas en el Reglamento Interior de Trabajo. La Contraloría informará al Comité de Auditoría, a la Comisión de Vigilancia y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores del procedimiento iniciado y de sus resultados;

V.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá validar sobre el régimen de inversión de los recursos a que se refiere el tercer párrafo del artículo 43 de esta Ley;

VI.- Con base en lo establecido en este artículo, el Instituto deberá presentar al Congreso de la Unión y al Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a más tardar el 30 de mayo de cada año, un informe dictaminado por una auditoría externa, sobre la situación financiera de sus activos y pasivos, que contenga una evaluación respecto a la suficiencia de los flujos correspondientes para cubrir la operación del Instituto. El informe a que se refiere esta fracción deberá aprobarse por la Asamblea General del Instituto, y

VII.- Las operaciones que realice el Instituto en materia inmobiliaria, estarán basadas en los principios de máxima revelación de información, promoción de la competencia, protección al derechohabiente, preservación de la estabilidad financiera, y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y fraudes. Estos principios deben ser respetados por el Instituto y sus Órganos, respecto de su operación, así como por las autoridades que corresponda al ejercer sus facultades.

Los informes sobre dichas operaciones que deban presentarse a la Asamblea General y al público a través de la página de Internet del Instituto, así como la forma y términos de revelación de información de dichas operaciones, estarán sujetos a las disposiciones de carácter general que expida el Consejo de Administración.

No son aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las disposiciones de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales ni aquellas aplicables a los ejecutores de gasto derivadas de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria ni de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Artículo 66 Bis.- La fiscalización del Instituto estará a cargo de la Auditoría Superior de la Federación y será competente para revisar la actividad del Instituto como organismo fiscal autónomo, la debida integración y administración del patrimonio del Instituto, el ejercicio del presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia, así como del presupuesto de inversión en materia de construcción y administración inmobiliaria. Los recursos que se destine a los presupuestos de gastos de administración, operación y vigilancia e inversiones serán considerados recursos públicos para los efectos de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación cuando no sean reintegrados a las subcuentas de vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes. En el desarrollo de sus auditorías y en la formulación de sus observaciones y recomendaciones, la Auditoría Superior de la Federación deberá tener en cuenta el marco legal especial del Instituto, así como los resultados de las revisiones que en el ejercicio de sus funciones realicen los órganos de auditoría y vigilancia en términos de esta Ley.

Las subcuentas de vivienda y créditos de vivienda de las personas trabajadoras son inviolables y no estarán sujetas a auditoría, revisión o fiscalización alguna.

Artículo 70.- El Instituto, su empresa filial y fideicomisos, no será sujeto de contribuciones federales, salvo los derechos de carácter federal correspondientes a la prestación de servicios públicos. El Instituto cubrirá el pago de los impuestos y derechos de carácter municipal, en las mismas condiciones en que deben pagar los demás contribuyentes, salvo aquellas contribuciones a que se refiere el artículo 44 de esta Ley.

Artículo Segundo.- Se **reforman** los artículos 97, fracción III; 110, fracción III; 139; 140; 141, fracción II; 147, fracción II; y se **adiciona** el artículo 145, con un último párrafo, de Ley Federal del Trabajo, para quedar como sigue:

Artículo 97.- ...

I. y **II.** **...**

III. Pago de abonos para cubrir préstamos o rentas provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores destinados al arrendamiento social, adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de vivienda o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Estos descuentos deberán haber sido aceptados

libremente por la persona trabajadora y no podrán exceder el 20 por ciento del salario para préstamos y 30 por ciento del salario para rentas.

IV. ...

Artículo 110.- ...

I. y **II.** ...

III. Pago de abonos para cubrir préstamos o rentas provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores destinados al arrendamiento social, adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de vivienda o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Estos descuentos deberán haber sido aceptados libremente por la persona trabajadora.

IV. a **VII.** ...

Artículo 139.- La ley que cree dicho organismo regulará los procedimientos y formas conforme a los cuales las personas trabajadoras podrán adquirir vivienda en propiedad y obtener los créditos a que se refiere el artículo 137, así como acceder a los programas de arrendamiento social.

Artículo 140.- El organismo a que se refieren los artículos 138 y 139, tendrá a su cargo la coordinación, el financiamiento y ejecución de los programas de construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad por las personas trabajadoras, así como para obtener el arrendamiento social de vivienda para su habitación por las personas trabajadoras, bajo criterios sociales, sin fines de lucro o especulación comercial y considerando su nivel salarial.

Dicho organismo también intervendrá en la administración de los inmuebles y viviendas que sean de su propiedad o se encuentren bajo su administración a efecto de mantenerlas en condiciones de habitabilidad adecuada.

Artículo 141.- ...

I. ...

II. Cuando la persona trabajadora deje de estar sujeto a una relación de trabajo y cuente con la edad establecida en la Ley del Seguro Social y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, tendrá derecho a que se le haga entrega del total de los depósitos que se hubieren hecho a su favor o sean transferidos a la Administradora de Fondos para el Retiro según lo determine la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

III. ...

Artículo 145.- ...

...

...

En los casos en que la persona trabajadora incapacitada que, durante el periodo señalado en el párrafo anterior, haya adquirido una nueva relación de trabajo y pierda esta, podría reiniciar el trámite de su cancelación del crédito ante el Instituto cuantas veces le resulte necesario, siempre que no se revoque la determinación de su incapacidad en los términos de la Ley del Seguro Social.

Artículo 147.- ...

I. ...

II. Cualquier otro tipo o modalidad de personas trabajadoras.

Transitorios

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

Segundo.- A partir de la entrada en vigor de este Decreto, se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al mismo.

Todas las disposiciones, normas, lineamientos, políticas, criterios y demás normativa emitida por cualquier órgano o área del Instituto continuarán en vigor en lo que no se opongan al presente Decreto o a las normas o resoluciones emitidas por las autoridades, o hasta en tanto los órganos o áreas competentes determinen su reforma o abrogación.

Tercero.- Los órganos del Instituto deberán quedar integrados dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, para ello:

I.- La Secretaría del Trabajo y Previsión Social emitirá, dentro de los quince días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las bases para determinar las organizaciones nacionales de trabajadores y patrones que intervendrán en la designación de los integrantes de la Asamblea General, en términos de los artículos 7o. y 8o. de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;

II.- Los sectores, con base en la representación que resulte de la integración de la nueva Asamblea General, deberán renovar en su totalidad a su respectiva representación designando a los nuevos integrantes de los órganos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, y

III.- El Ejecutivo Federal deberá emitir el acuerdo por el que nombre a sus representantes en los órganos del Instituto, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Cuarto.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá renovar a la persona titular de la Auditoría Interna, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, en términos del artículo 16, fracción XVIII, de su Ley y las disposiciones jurídicas aplicables.

Quinto.- La persona titular de la Dirección General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá realizar los actos necesarios para la constitución de la empresa filial, a la que se refiere el artículo 3o., fracción V, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, y su objeto será, entre otros, la construcción de vivienda, su integración accionaria será mayoritariamente del Instituto y se conformará con recursos provenientes del presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia autorizado para el ejercicio 2024. Los estatutos sociales deberán reflejar los principios contenidos en el artículo 3o., último párrafo, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, establecer las actividades que conformen el objeto de la empresa filial, los órganos de gobierno que estarán constituidos al menos por un Consejo de Administración, presidido por la persona titular de la Dirección General del Instituto, e integrado por el personal directivo de este; así como por un Comité de Auditoría, que tendrá a su cargo las funciones de control, evaluación, rendición de cuentas y transparencia de la empresa filial; asimismo, contará con un Comité de Ética y un Código de Ética. El Estatuto Orgánico y normativa interna de la empresa filial establecerán su estructura organizacional y de operación.

Sexto.- La Asamblea General y el Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en un plazo de ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberán expedir las políticas y reglas conforme a las cuales se otorgarán viviendas en arrendamiento social en términos del artículo 51 Ter de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Los Órganos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores emitirán las demás disposiciones y realizará las reformas a su marco jurídico interno con el objeto de dar cumplimiento al presente Decreto, dentro de los trescientos sesenta días naturales siguientes al inicio de su vigencia.

Séptimo.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá continuar aplicando los presupuestos de ingresos y egresos, así como de gastos de administración, operación y vigilancia aprobado para el ejercicio 2024, con efectos al primer día hábil del ejercicio 2025, considerando la inflación estimada para esa anualidad, hasta que se renueve la integración de sus órganos de gobierno. Una vez cumplido lo anterior se someterá a la aprobación de la Asamblea General los presupuestos de ingresos y egresos, así como de gastos de administración, operación y vigilancia para el ejercicio 2025 en la siguiente sesión ordinaria a la entrada en vigor del presente Decreto.

Octavo.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá emitir las disposiciones en materia de crédito que serán aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores atendiendo a lo dispuesto por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y a la naturaleza social de los fines de ese Instituto.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la emisión de las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, deberá proponer a su Asamblea General las políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna a que se refiere el artículo 66, fracción IV, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Para el ejercicio 2025, continuarán vigentes aquellas normas y sistemas previos a la entrada en vigor del presente Decreto.

Noveno.- El Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en un plazo de ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá establecer el programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales, autorizando la asignación de recursos económicos necesarios para gestionar su celebración y entrega de los instrumentos correspondientes a cualquier acreditado del propio Instituto, en términos del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

La persona titular de la Dirección General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá coordinarse con las autoridades locales y municipales competentes para procurar la celebración de convenios con el objeto de que le brinde facilidades administrativas y beneficios fiscales que requiera el Instituto para la operación del programa, buscando la atención expedita de las personas trabajadoras derechohabientes y el uso eficiente de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Décimo.- Los derechos laborales de las personas trabajadoras que formen parte de los órganos que se extinguen con motivo de este Decreto serán respetados en términos de las disposiciones aplicables.

Décimo Primero.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá mantener la mensualidad de los créditos que hubiere otorgado al monto correspondiente al cierre del ejercicio 2024 y a partir del ejercicio 2025 deberá aplicar una actualización equivalente al cero por ciento.

Décimo Segundo.- A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán canceladas todas las resoluciones por las que se aprueben proyectos colectivos de crédito en línea tres a la construcción de vivienda que el Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores haya adoptado con anterioridad al 1 de julio de 2023; sus promoventes podrán presentar nuevamente sus proyectos o las etapas remanentes de estos, para su actualización o aprobación en términos del artículo 42, cuarto párrafo de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

En su caso, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá restituir en la subcuenta de vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes las cantidades que les correspondan por la amortización del crédito otorgado y deberá permitirles tramitar un nuevo crédito, siempre que cumplan con los requisitos a que se refiere la ley.

Los desarrolladores o constructores y entidades administradoras de los proyectos contarán con un plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para entregar al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda

para los Trabajadores sin necesidad de resolución judicial las cantidades, intereses y penas convencionales que tuvieren en custodia, correspondientes a los créditos de las personas trabajadoras derechohabientes que hubieren adquirido un predio destinado a construcción dentro de alguno de los proyectos cuyas autorizaciones resulten canceladas.

Las personas trabajadoras derechohabientes contarán con un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para transmitir al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores la propiedad de los inmuebles que hubieren adquirido con un crédito en línea tres, en los términos del presente transitorio.

Ciudad de México, a 13 de febrero de 2025.- Dip. Sergio Carlos Gutiérrez Luna, Presidente.- Sen. Gerardo Fernández Noroña, Presidente.- Dip. José Luis Montalvo Luna, Secretario.- Sen. Verónica Noemí Camino Farjat, Secretaria.- Rúbricas.**"**

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, a 20 de febrero de 2025.- **Claudia Sheinbaum Pardo**, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos.- Rúbrica.- Lcda. **Rosa Icela Rodríguez Velázquez**, Secretaria de Gobernación.- Rúbrica.