

CIRCULAR CASS 06/2025

El pasado 21 de febrero de 2025, en la edición matutina del Diario Oficial de la Federación, 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, en donde se destacan los siguientes puntos:

a) Vigilancia y supervisión. Se pretende fortalecer la vigilancia y supervisión de los órganos de administración y control de los recursos, constituidos por las aportaciones patronales del 5% al Infonavit, reiterando que dichos fondos son patrimonio exclusivo de los trabajadores.

b) Viviendas en arrendamiento. Se amplía el objeto del Instituto, para establecer la creación de programas de construcción de viviendas y administración de viviendas (que podrían ser de particulares), destinadas a ser adquiridas en propiedad o arrendamiento para los trabajadores.

Para los trabajadores, se establece la posibilidad de acceso a las viviendas mediante arrendamiento denominado social, a través de viviendas que pueden ser propiedad del Infonavit o solo administradas por este. En este caso, el saldo de la subcuenta de vivienda servirá como garantía del cumplimiento de pago de las rentas, las cuales se podrán pactar con o sin actualización, así como con opción de compra, pudiendo reconocerse el pago de las rentas a cuenta del precio final de la venta.

En los casos de arrendamiento, el monto de las rentas será descontado del salario de los trabajadores conforme a los límites que establece la LFT, quedando prohibido destinar las viviendas para uso distinto de vivienda, así como subarrendarlas.

c) Construcción de vivienda por parte del Infonavit. Se contempla llevar a cabo la construcción de viviendas por parte del Infonavit, por medio de una empresa filial constructora, constituida en términos de la legislación mercantil, no siendo considerada entidad paraestatal, cuya integración accionaria será mayoritariamente del Instituto.

d) Prohibición de actualización de créditos. En favor de los trabajadores, se prohíbe la actualización del saldo de los créditos otorgados por el Infonavit, la cual anteriormente consistía en que los saldos se incrementaban conforme a los aumentos del salario mínimo.

e) Aportaciones y descuentos en caso de ausentismo. Conforme a la norma derogada (art. 29 último párrafo de la LINFONAVIT), se establecía que se suspendían las obligaciones tanto de aportar el 5% del salario, como de efectuar los descuentos del salario de los trabajadores para amortizar los créditos otorgados a los trabajadores, cuando no se paguen salarios por ausencias injustificadas al trabajo. Ahora con la reforma, se establece la obligación a cargo de los patrones de tener que pagar aportaciones aún cuando no se paguen salarios; adicionalmente, se establece que no se suspenderá la obligación de efectuar descuentos al salario del trabajador para la amortización de los créditos, en los casos de ausencias injustificadas o incapacidades médicas para trabajar en términos de la Ley del Seguro Social.

f) Fiscalización al Infonavit. Con las reformas se precisa que la fiscalización de los recursos del Infonavit estará a cargo de la Auditoría Superior de la Federación, la cual será competente para revisar las actividades de Instituto como organismo fiscal autónomo, la debida integración y administración del patrimonio, el ejercicio del presupuesto, así como de las inversiones en materia de construcción de vivienda y administración inmobiliaria.

Sin embargo, se señala que la subcuenta de vivienda y créditos de vivienda no estarán sujetos a auditoría, revisión o fiscalización.

g) Modificaciones a la Ley Federal del Trabajo. Se reforman los artículos 97 y 110, para autorizar a los patrones para que, previa aceptación de los trabajadores, efectúen descuentos a los salarios para el pago de las rentas y créditos recibidos por el Infonavit para la adquisición de viviendas. Los descuentos no podrán exceder del 20% para préstamos y 30% para las rentas, tratándose del salario mínimo, y sin límite alguno para salarios superiores al mínimo.

De los puntos anteriormente referidos, resulta de especial interés para los patrones el correspondiente a las **Aportaciones y descuentos en caso de ausentismo**, contemplado en el último párrafo del artículo 29 de la LINFONAVIT, existiendo la posible interpretación por parte de las autoridades en el sentido de que el patrón se convierte en obligado solidario ante el Infonavit del entero de las amortizaciones respecto de aquellos trabajadores a los cuáles no es posible realizarles descuento alguno, al no existir el pago de un salario.

La interpretación anteriormente referida, **pudiera ser considerada materia de impugnación** previo un análisis más profundo de la norma, para que en su caso se tomen las medidas conducentes.

La reforma entró en vigor al día siguiente al de su publicación, esto es, el 22 de febrero de 2025.

En esas condiciones, quedamos a sus órdenes para cualquier duda relacionada con las modificaciones a la Ley del Infonavit y a la Ley Federal del Trabajo, así como del impacto económico y jurídico que estas pudieran trascender a la esfera jurídica de los patrones.

Atentamente,
CASS Abogados.

Febrero 25 de 2025