



**Ciudad de México, a 19 de marzo de 2026**

**DIPUTADO JESÚS SESMA SÚAREZ  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA**

**P R E S E N T E**

Por medio de la presente, y en atención al procedimiento referido en el **artículo 101 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, y manifestando mi interés por sostener mi exposición en tribuna**, solicito de manera respetuosa pueda listarse en el orden del día de la próxima sesión ordinaria, a desarrollarse el día 19 de marzo de 2026 la siguiente:

**PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN QUE PRESENTA EL DIPUTADO GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN INTEGRANTE DE LA ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACIÓN, POR EL QUE SE RECOMIENDA A LA SECRETARÍA DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Y A LA DIRECCIÓN GENERAL DEL FIDEICOMISO DE RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, FOMENTAR CAMPAÑAS PARA LA DIFUSIÓN DE LAS DISTINTAS ESTRATEGIAS Y MECANISMOS ENFOCADOS A FACILITAR EL PAGO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO CON EL OBJETIVO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS, ASÍ COMO LA CONTINUIDAD DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.**

**FUNDAMENTO JURÍDICO**

El suscrito Diputado Gerardo Villanueva Albarrán, integrante de la Asociación Parlamentaria Progresista de la Transformación de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado A numeral 1 y D inciso k) y Apartado E numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; los artículos 1,3,4 fracción XXXVIII, 13 fracción IX, y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y; los respectivos 2 fracción XXXVIII, 79 fracción IX, 94 fracción IV, 99 fracción II, 101 y 123 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; se presenta para consideración la siguiente:



**PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN QUE PRESENTA EL DIPUTADO GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN INTEGRANTE DE LA ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACIÓN, POR EL QUE SE RECOMIENDA A LA SECRETARÍA DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Y A LA DIRECCIÓN GENERAL DEL FIDEICOMISO DE RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, FOMENTAR CAMPAÑAS PARA LA DIFUSIÓN DE LAS DISTINTAS ESTRATEGIAS Y MECANISMOS ENFOCADOS A FACILITAR EL PAGO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO CON EL OBJETIVO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS, ASÍ COMO LA CONTINUIDAD DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.**

## **ANTECEDENTES**

### **1. 1987 – Creación del Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México (FIDERE).**

En el año **1987** se constituyó el Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México como un instrumento financiero del entonces Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de administrar y recuperar la cartera de créditos de los programas de vivienda social, bajo el principio de revolvencia de los recursos públicos, mecanismo que con el tiempo se consolidó como eje de la recuperación crediticia de la política habitacional de la Ciudad de México.

### **2. 1998 – Creación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).**

En el año **1998** se creó el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México como el organismo público encargado de diseñar, ejecutar y administrar los programas de vivienda social en la capital, mediante esquemas de financiamiento accesible dirigidos principalmente a población de bajos y medianos ingresos, con el propósito de atender el rezago habitacional y garantizar el acceso progresivo a una vivienda adecuada.

### **3. 2017 – Reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda en la Ciudad de México.**

En el año **2017**, con la entrada en vigor de la Constitución Política de la Ciudad de México, se reconoció de manera expresa el derecho de toda



persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de las autoridades de impulsar esquemas accesibles de financiamiento y medidas que aseguren gastos soportables, otorgando un sustento constitucional directo a la política de vivienda social en la capital.

#### 4. **2024 – Reforma constitucional en materia de vivienda en el marco del Plan C.**

En el año **2024**, en el contexto del denominado **Plan C**, se impulsó una reforma constitucional en materia de vivienda a nivel nacional, mediante la cual se reforzó la obligación del Estado de garantizar el derecho a una vivienda adecuada y de fortalecer los instrumentos públicos de financiamiento y apoyo a la vivienda social, generando un nuevo impulso normativo y político a las políticas habitacionales en las entidades federativas, incluida la Ciudad de México.

#### 5. **2024 a 2026 – Incremento sostenido de los recursos presupuestales en materia de vivienda en la Ciudad de México.**

A partir del año **2024 y hasta 2026**, la Ciudad de México ha registrado incrementos sostenidos en los recursos públicos destinados a los programas de vivienda social, reflejados en los presupuestos de egresos correspondientes a **2024, 2025 y 2026**, lo que ha permitido ampliar de manera progresiva el número de acciones habitacionales y el otorgamiento de créditos para vivienda nueva, mejoramiento y rehabilitación.

#### 6. **2025 – Emisión de nuevas Reglas de Operación del INVI.**

En el año **2025** se emitieron nuevas Reglas de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante las cuales se priorizaron esquemas de vivienda en conjunto, se actualizaron los montos máximos de financiamiento y se reforzó el papel del crédito social como herramienta central para garantizar el acceso a una vivienda adecuada.

#### 7. **2025–2026 – Expansión del crédito social y corresponsabilidad en la recuperación.**



Como consecuencia del fortalecimiento constitucional, presupuestal y normativo observado entre los años **2025 y 2026**, se ha incrementado el número de créditos otorgados a personas y familias beneficiarias de los programas del INVI, lo que vuelve indispensable reforzar el principio de **corresponsabilidad** en la etapa de recuperación de los créditos, a fin de garantizar su cumplimiento oportuno, la continuidad de los programas de vivienda social y la posibilidad de beneficiar a un mayor número de familias en la Ciudad de México.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La vivienda es considerada como un derecho fundamental, además de ser un factor que impacta directamente en el desarrollo económico, social y cultural de la sociedad. Por ello, el garantizar este derecho a la es una obligación del Estado y un elemento clave para lograr una sociedad más igualitaria.

Sin embargo, el poder acceder a una era impensable, pues las políticas e instrumentos eran obsoletos ante la inminente crisis que se comenzó a desarrollar y que creció de manera exponencial en la capital.

Datos de la más reciente Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) realizada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) señala que, de las viviendas que se declaran rentadas (5.8 millones), el 51.4% de las personas en esta situación declaró que la razón principal por la cual renta es el no tener acceso a un crédito o no tener recursos para adquirir una.

A raíz de ello, esta administración ha buscado diferentes medios para que acceder a una vivienda adecuada sea posible, esto mediante los diversos mecanismos y estrategias implementadas, además de las adecuaciones al marco legal.

Un ejemplo es la creación de la Secretaría de Vivienda, instaurada para ejecutar políticas tendientes a garantizar el goce pleno del derecho a la vivienda, implementando nuevos procesos para la adquisición y entrega de la vivienda social que erradique cualquier acto de corrupción u otros que impidan el acceso al derecho de la población a una vivienda.

Así entonces, el Gobierno de la Ciudad de México y la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México, mediante el Instituto de Vivienda (INVI), han optado por el desarrollo de una política de planeación que esté comprometida con el equilibrio ambiental y desarrollo urbano, con un plan integral encaminado a combatir el rezago



habitacional, el deterioro estructural y la exclusión financiera mediante mecanismos de financiamiento innovadores para construir una ciudad más justa y resiliente para todas las personas.

De esta manera, la nueva Secretaría incorporada a la administración pública de la ciudad ha podido ampliar el rango de atención a la población, con resultados en dos principales vertientes, el mejoramiento de vivienda y el otorgamiento de créditos para acceder a vivienda nueva terminada.

El primer rubro arroja como resultado 16,843 acciones de mejoramiento de vivienda que se ejecutaron de octubre de 2024 a septiembre de 2025, beneficiando a 57,266 personas y para las que se asignaron recursos por 2,608 millones de pesos, estas acciones se han distribuido de la siguiente manera:

- 3,841 financiamientos por vía de crédito (23%) para vivienda nueva progresiva para construir vivienda en lote familiar.
- 11,281 financiamientos por vía de (67%) mejoramiento y rehabilitación de vivienda.
- 1,621 ayudas de beneficio social (10%) para implementar esquemas de sustentabilidad en las viviendas intervenidas con créditos del Programa Mejoramiento de Vivienda.

Del segundo rubro, el de mayor impacto para el ejercicio efectivo del derecho de acceso a una vivienda, durante el mismo periodo se han llevado a cabo 12 mil 321 acciones habitacionales, con una inversión superior a los 2 mil 825 millones de pesos, generando además un impacto significativo en la economía local, al propiciar la creación de más de 32 mil empleos directos y 31 mil empleos indirectos, estas acciones se han distribuido de la siguiente manera:

- 2 mil 786 apoyos para pago de renta dirigidos a familias reubicadas por situaciones de riesgo estructural, geológico, hidrometeorológico y físico-químico.
- 2 mil 766 financiamientos por vía de créditos a tasa cero para la adquisición de vivienda asequible.
- 2 mil 757 ayudas de beneficio social para implementar esquemas de sustentabilidad (ecotecias para ahorro de agua o energía e instalación de



calentadores solares) en las viviendas financiadas por el Gobierno de la Ciudad de México.

- 1 mil 757 ayudas de beneficio social por capacidad limitada de pago, dirigidas a familias con ingresos de hasta tres salarios mínimos, para que logren acceder a financiamientos para vivienda nueva asequible en el programa de Vivienda en Conjunto.

Las nuevas Reglas de Operación del INVI forman parte de los cambios administrativos y legales, entraron en vigor el 02 de octubre de 2025 y con este nuevo esquema, se brinda el acceso de las personas y familias a viviendas a bajo costo, incluso, la propia Jefa de Gobierno, la Lic, Clara Brugada Molina, señaló, en el contexto de la entrega de vivienda de interés social, que las reglas han cambiado para “que mínimo sean 60 metros cuadrados... [y que el costo promedio de cada departamento sea] de 846 mil pesos que serán pagados a 20 años.”

Hay que señalar que este tipo de créditos, otorgados por el INVI, están respaldados por una garantía de recuperación, la cual es operada por el Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México (FIDERE), en plazos mensuales y hasta máximo por 30 años, que estarán sujetos a un estudio socioeconómico con el tope máximo del 20% de los ingresos salariales de la persona o familia.

Entonces, esta nueva política permite a los diferentes sectores de la población ampliar las opciones de combatir el problema habitacional, demostrando que con una buena gestión de recursos y una buena ejecución de las estrategias establecidas se puede llegar realmente a un estado de bienestar.

Como se vió en junio de 2025, donde se entregó el conjunto de vivienda social “Camino del Esfuerzo” número 11, colonia Campestre Aragón, alcaldía Gustavo A. Madero, en beneficio de 82 familias y 330 personas; en esta entrega la Jefa de Gobierno, Clara Brugada, reafirmó el compromiso de realizar 200 mil acciones de vivienda durante su administración.

Para poder materializar más logros de este tipo es necesario poder cumplir con las obligaciones que genera la otorgación de los créditos en los beneficiarios, particularmente el proceso de recuperación de los mismos.

Pues aunque los nuevos esquemas de financiamiento permiten a las personas materializar su derecho de acceso a una vivienda de manera costeable, en muchas ocasiones los beneficiarios dejan de pagar las mensualidades, por lo que el Instituto



considera aplicar una tasa de interés moratorio anual equivalente a 1.5 veces del porcentaje de incremento de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, contado retroactivamente al momento de la fecha en que se liquide el adeudo vencido, en donde el cálculo de este interés se efectuará por cada mes o fracción de retraso.

Lo que provoca que los créditos dejen de ser accesibles, incrementando el pago que los titulares deben regresar y cayendo en el ciclo de montos exorbitantes en las viviendas.

Pero también hay que mencionar que la mora en las mensualidades comprende diversos factores como los económicos y sociales; dentro de los primeros, podemos encontrar la pérdida de empleo o disminución de ingresos, gastos imprevistos como emergencias familiares o gastos médicos, sobreendeudamiento; y dentro de los segundos, encontramos la falta de cultura financiera o mala planeación del gasto, percepciones de los programas que por su naturaleza social no consideran que sean exigibles, cambios en la estructura familiar.

De aquí la importancia de observar que las Reglas de Operación remarcan de manera clara la importancia que implica el proceso de recuperación, pues con este se restablecen los créditos que se han otorgado para estar en condiciones de disponer de fondos y darles revolvencia en nuevos programas para seguir beneficiando a más personas.

Para efecto de lo anterior, el INVI en coordinación con el FIDERE han implementado mecanismos que incentivan y facilitan a los beneficiarios a cumplir con las mensualidades del crédito:

- Descuento automático del 20% por cada mensualidad adelantada.
- Al cubrir el 85% de los pagos del crédito, se otorgará una condonación del 15% restante, exceptuando el 2% de los gastos de operación.
- Descuento del 25% del saldo insoluto cuando en una exhibición se efectúe el pago de la totalidad de la deuda, condonando intereses moratorios, exceptuando los seguros que deberán pagarse en su totalidad.
- Cuando el beneficiario se ponga al corriente se condonarán los intereses moratorios acumulados en la proporción de los pagos vencidos.

Es por lo antes expuesto que este punto de acuerdo busca que se de mayor alcance a la difusión de las medidas establecidas visibilizando la importancia del pago, con el objetivo de fomentar y garantizar que los beneficiarios estén al corriente en el



pago de sus créditos, para que así más personas y familias puedan ingresar en los programas del INVI y accedan a una vivienda adecuada, segura y accesible.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** La Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, establece en el párrafo 9 de su artículo 4° lo siguiente:

(...)

*Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*

(...)

**SEGUNDO.-** Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9, apartado E, numeral 1, establece lo siguiente:

*E. Derecho a la vivienda*

*1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*

(...)

**TERCERO.-** Asimismo, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9, apartado E, numeral 3 dispone que:

*E. Derecho a la vivienda*

(...)

*3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.*

(...)

**CUARTO.-** Ahora bien, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México nos dice en su artículo 10 lo siguiente:



*Artículo 10. El Fideicomiso de Recuperación Crediticia (FIDERE) es el organismo encargado de la recuperación de los créditos del Instituto.*

**QUINTO.-** Por su parte, las fracciones VI, VII y VIII del artículo 13 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México disponen que:

(...)

*VI. Fomentar la creación de instrumentos fiscales y financieros que estimulen la producción social de la vivienda en sus diferentes modalidades;*

*VII. Supervisar integralmente los mecanismos que le permitan dar seguimiento, vigilar y controlar la adecuada aplicación de los recursos en las diversas fases del ejercicio del crédito.*

*VIII. Diseñar esquemas de crédito, subsidio y brindar asistencia técnica a los beneficiarios en los programas de autoproducción, autoadministración, autoconstrucción y producción social de la vivienda;*

(...)

**SEXTO.-** Las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto de Vivienda, en su punto 5.5. Recuperación se establece lo siguiente:

*Es el proceso mediante el cual el INVI recupera los recursos de los créditos que ha otorgado para estar en condiciones de disponer de fondos y darles revolvencia en nuevos programas.*

(...)

*La recuperación se llevará a cabo a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México, salvo en los casos en que las condiciones del préstamo determinen que se realice por otro medio, o bien, en los casos que ésta se haga en una sola exhibición y el beneficiario no esté previamente inscrito en FIDERE.*

(...)

**PUNTO DE ACUERDO**

# DIP. GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN



Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone ante el Pleno de este honorable Congreso de la Ciudad de México, el siguiente punto de acuerdo:

**ÚNICO.-** SE RECOMIENDA A LA SECRETARÍA DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Y A LA DIRECCIÓN GENERAL DEL FIDEICOMISO DE RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, FOMENTAR CAMPAÑAS PARA LA DIFUSIÓN DE LAS DISTINTAS ESTRATEGIAS Y MECANISMOS ENFOCADOS A FACILITAR EL PAGO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO CON EL OBJETIVO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS, ASÍ COMO LA CONTINUIDAD DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.

GERARDO  
VILLANUEVA  
69B1C3D91AAB9C41CF48B6F7

DIP. GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, Ciudadde México el día 19 de marzo de 2026

## Certificado de firma

11/03/2026 13:34

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Sin confirmación

Identificador: 69B1C389A0C3983C2B302673

Nombre y extensión: 3.- PDA\_Creditos.INVI.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

2579d93fd0442983b25e5289137d22ce20f4018ad183511a961b97103f1df7ad

Huella digital del contenido del documento firmado:

76033d9e4aec17c1ec7fd1c1a340673900e10dbf1aa65ce8ddff4c64baaa14b8

Nombre: Gerardo Villanueva Albarrán

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: gerardo.villanueva@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 189.146.107.35

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico\_City):

11/03/2026 13:33

## Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

11/03/2026 19:34:55 UTC (11/03/2026 13:34:55 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

ab56a276-df34-44e3-8510-f670d59c38c9.cons

Huella digital contenida en la constancia:

76033d9e4aec17c1ec7fd1c1a340673900e10dbf1aa65ce8ddff4c64baaa14b8

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

## Firmantes

Firmante 1. Gerardo Villanueva

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio  
DerechoID: 69B1C3D91AAB9C41CF48B6F7  
IP: 189.146.107.35Enviado: 11/03/2026  
13:34:26

Compañía:

Aceptó Aviso de

Método de notificación: Correo

Privacidad: 11/03/2026

Correo:

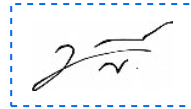
gerardo.villanueva@congresocdmx.gob.mx

13:32:42

Teléfono:

Visto: 11/03/2026 13:34:49

Emisor de la firma electrónica:



Confirmado:

Dibujada en dispositivo

11/03/2026 13:34:49.738

Plataforma: <https://app.con-certeza.mx>

Firmado:

11/03/2026 13:34:49.74

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:  
<https://app.con-certeza.mx/constancia/ab56a276-df34-44e3-8510-f670d59c38c9>

