

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN
número 5.03 que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la
Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes con
relación laboral vigente para el otorgamiento de créditos
destinados al pago de adeudos contraídos para la adquisición de
vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda, así
como para construir, reparar, ampliar o mejorar su vivienda

Carlos Martínez Velázquez, en mi carácter de Director General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (referido en adelante por sus siglas "INFONAVIT"), en ejercicio de las facultades de representación que me confiere la fracción I del artículo 23 (veintitrés) y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 (cuarenta y uno) primer párrafo de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo designada como "Ley"), a las Políticas de Crédito, y con base en lo dispuesto en los artículos 1804 (mil ochocientos cuatro), 1807 (mil ochocientos siete) y demás relativos del Código Civil Federal, comunico a las y los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT que obtengan la aprobación de su solicitud de crédito, a partir de la fecha de publicación de esta oferta, la propuesta de las condiciones generales de contratación bajo las que podrán celebrar con el INFONAVIT el contrato necesario para recibir de éste un crédito para el pago de adeudos contraídos destinados para la adquisición de vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda, así como para construir, reparar, ampliar o mejorar su vivienda, la cual se formula en los siguientes términos:

Capítulo I
CONDICIONES PREVIAS A LA CONTRATACIÓN

El INFONAVIT, como organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio creado por la Ley, en su carácter de administrador del Fondo Nacional de la Vivienda, en cumplimiento de su objeto institucional previsto en el inciso c) de la fracción II del artículo 3 (tercero) de la misma Ley y de conformidad con las Reglas, otorgará a la o el Trabajador Derechohabiente (en lo sucesivo mencionado indistintamente como "Derechohabiente" o "Trabajador Derechohabiente") un crédito destinado al pago de adeudos contraídos para la adquisición de vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda, así como para construir, reparar, ampliar o mejorar su vivienda siempre que:

- a) La o el Trabajador Derechohabiente cumpla con los requisitos establecidos por las Reglas, para tener derecho al otorgamiento del crédito, desde la fecha en que el INFONAVIT le notifique la aprobación de su solicitud de crédito y hasta la fecha en que se lleve a cabo la formalización con el INFONAVIT en escritura pública o instrumento privado, según sea el caso, el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria o con el saldo de la subcuenta de vivienda como garantía (en adelante designado como "Contrato") por el que le otorgue el crédito;
- b) El plazo concedido por el INFONAVIT a la o el Trabajador Derechohabiente para celebrar el Contrato no hubiere vencido;
- c) Se mantengan invariadas las condiciones personales de la o del Trabajador Derechohabiente y las de la operación de crédito que fueron consideradas para la aprobación de su solicitud de crédito, en los términos que se indiquen en la notificación que hubiere recibido del INFONAVIT;
- d) La o el Trabajador Derechohabiente cumpla con los demás requisitos y condiciones establecidos en la Ley y en las Reglas, y;
- e) La o el Trabajador Derechohabiente acepte celebrar con el INFONAVIT el Contrato, el cual deberá formalizarse, según las formalidades que en cada caso correspondan y entregar dentro del plazo que el INFONAVIT le señale, los documentos que le sean requeridos por el notario.

Capítulo II

DECLARACIONES REQUERIDAS DE LA O EL TRABAJADOR DERECHOHABIENTE

El INFONAVIT ofrece celebrar el Contrato con la o el Trabajador Derechohabiente, y éste declara, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- a) A la fecha de firma del Contrato no tiene crédito vigente otorgado a su favor por el INFONAVIT;
- b) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito;
- c) La información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT para obtener el crédito que ha solicitado son verdaderos y auténticos; que los hechos manifestados en la solicitud de crédito se mantienen a la fecha de firma del Contrato como verdaderos; y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma del Contrato, que

- podría considerarse adversa al interés del INFONAVIT y que, por consiguiente, podría alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito;
- d) A la fecha de firma del Contrato no está tramitando su jubilación o pensión ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, que no está tramitando la determinación de alguna incapacidad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro;
 - e) Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente el inmueble objeto del Contrato, no es responsabilidad del INFONAVIT, por lo que no le asiste derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito destinado al pago de adeudos contraídos para la adquisición de vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda, así como para construir, reparar, ampliar o mejorar su vivienda;
 - f) Consintió en la selección de la unidad de valuación que realizó el avalúo del inmueble objeto del Contrato entre el listado de unidades de valuación autorizadas por el INFONAVIT, y;
 - g) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme;
 - h) La vivienda o suelo sobre el cual se constituya garantía hipotecaria y el crédito a liquidar deberán estar titulados a su nombre, asimismo, no deberán estar sujetos al régimen de copropiedad, salvo que la liquidación sea conjunta con otra u otro Trabajador Derechohabiente, así como no deberán tener gravámenes adicionales al constituido para garantizar el crédito que se amortizará;
 - i) Que cumple con la regla décima o décima primera, según sea el caso, de las Reglas.

Capítulo III

CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO

APARTADO A. El INFONAVIT ofrece celebrar el Contrato con la o el Trabajador Derechohabiente, si éste además acepta expresamente en el Contrato:

- (i) las **condiciones financieras definitivas** que le proponga para otorgarle un crédito que se destine sólo al fin previsto en el inciso d) de la fracción II del artículo 42 (cuarenta y dos) de la Ley, las cuales propondrá y comunicará a la o el Trabajador Derechohabiente, antes de la formalización del Contrato, mediante la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del crédito a otorgar; y
- (ii) los **términos y condiciones contractuales** que se contienen en las cláusulas financieras y no financieras siguientes, mismas que serán las condiciones generales de contratación del crédito:

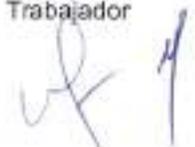
CLÁUSULA 1. DEFINICIONES. Para efectos de lo estipulado en el Contrato y en estas condiciones generales de contratación, los siguientes términos y expresiones escritos con mayúscula inicial, sea que se utilicen en singular o en plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:

1. **Aportación Patronal:** es la aportación que realiza el patrón de la o el Trabajador Derechohabiente a la Subcuenta de Vivienda de éste, en los términos dispuestos en la fracción II del artículo 29 (veintinueve) de la Ley.
2. **Aportaciones Voluntarias:** Son aquellas cantidades que son aportadas directamente por la o el Trabajador Derechohabiente o por conducto de su patrón y que son depositadas en la subcuenta de aportaciones voluntarias de su cuenta individual,
3. **Aviso:** es el documento que el INFONAVIT podrá publicar y mediante el cual se dará a conocer públicamente la o las resoluciones del H. Consejo de Administración del INFONAVIT relacionadas con los distintos productos de Crédito, las Reglas, las Políticas y/o estas condiciones generales de contratación, mismo que se estará previamente disponible a la fecha de firma del Contrato en el sitio de internet del INFONAVIT.
4. **Aviso para Retención de Descuentos:** es la comunicación escrita emitida por el INFONAVIT mediante la cual notifica al patrón de la o el Trabajador Derechohabiente que, a partir de la fecha señalada en el mismo, deberá efectuar la retención y enteró de los descuentos correspondientes a las amortizaciones mensuales con que el Trabajador cubrirá al INFONAVIT el Crédito Otorgado, los intereses devengados y cualquier otro adeudo, en los términos estipulados en estas condiciones generales de contratación siempre que la o el Trabajador tenga Relación Laboral Vigente,
5. **Carta de Condiciones Financieras Definitivas:** es la carta por la que el INFONAVIT comunica y propone a la o el Trabajador Derechohabiente las condiciones y características financieras bajo las que le otorgará el crédito por él solicitado.
6. **Cédula de Determinación:** es la cédula que el INFONAVIT directamente o por conducto del Instituto Mexicano del Seguro Social emite y entrega al patrón del Trabajador, según lo dispuesto en el artículo 24 (veinticuatro) del vigente "Reglamento de inscripción, pago de aportaciones y enteró de descuentos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" y mediante la cual el INFONAVIT hace la determinación de la parte del salario integrado de la o el Trabajador Derechohabiente que el patrón debe retener y enterar para la

amortización del Crédito Otorgado y pago de los intereses devengados y cualquier otro adeudo.

7. **Constancia de Crédito:** es la comunicación por la que el INFONAVIT notifica a la o el Trabajador Derechohabiente (i) el cumplimiento de los requisitos establecidos por las Reglas para el otorgamiento del crédito solicitado, (ii) el plazo forzoso para la celebración del Contrato e (iii) información relacionada con su crédito.
8. **Contrato:** es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebran el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente y que se hace constar en la Escritura, o mediante contrato de apertura de crédito simple con Saldo de Subcuenta de Vivienda como garantía el cual se formaliza en instrumento privado, mediante el cual aquél otorga a éste el crédito por él solicitado y para cuya celebración la o el Trabajador Derechohabiente acepta (i) las condiciones y características financieras consignadas en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y (ii) estas condiciones generales de contratación.
9. **Contrato de Fideicomiso:** es el contrato de fideicomiso mediante el que el INFONAVIT constituyó el fideicomiso denominado Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con las Reglas y los Lineamientos, el cual está publicado en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, en su caso.
10. **Crédito Neto:** es la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que resulta de restar del importe del Crédito Otorgado el importe total de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.
11. **Crédito Otorgado:** es el crédito simple que mediante el Contrato el INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente (i) por la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y, en su caso, adicionalmente (ii) por la cantidad que corresponda a la ampliación de este crédito simple, en los términos estipulados en el primer párrafo de la cláusula 4 (cuatro) de estas condiciones generales de contratación.
12. **Cuenta Bancaria:** es la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que se identifica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE), de la que la Entidad Financiera es titular en Institución de crédito establecida en el país.
13. **Cuota de Administración del Crédito:** es la suma de los gastos mensuales que se causan por la administración que realiza el INFONAVIT del Crédito Otorgado, misma que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
14. **Cuota Mensual de Amortización del Crédito:** es el importe que la o el Trabajador Derechohabiente está obligado a cubrir mensualmente al INFONAVIT para liquidar el Saldo Insoluto del Crédito. Este importe será el que se señale en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
15. **Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos:** es la suma dineraria que la o el Trabajador Derechohabiente se obliga a aportar mensualmente al Fondo de Protección de Pagos, en los términos estipulados en la cláusula 16 de estas condiciones generales de contratación, misma que se indica inicialmente en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, en su caso.

16. **Entidad Financiera:** es la entidad o fideicomiso que, autorizado conforme a las leyes aplicables, otorguen o adquieran créditos a la vivienda y/o suelo destinado a vivienda y que, además, reúnan los requisitos que, en su caso, establezca el Instituto a la cual, por cuenta y orden de la o el Trabajador Derechohabiente se entregarán los recursos del Crédito Neto.
17. **Entidad de Fomento:** es el fondo o fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal para el fomento económico que realiza actividades financieras, de conformidad con el artículo 3 (tercero) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como los organismos locales, regionales y nacionales de vivienda que constituyan depósitos en favor de sus afiliadas y afiliados destinados a la adquisición de vivienda o suelo destinado a la vivienda.
18. **Escritura:** es la escritura otorgada ante notario mediante la que el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente celebran el Contrato.
19. **Fecha de Pago:** es el último día de cada Periodo Mensual, sin perjuicio de lo estipulado en el último párrafo de la sección 8.1 de la cláusula 8 (ocho) de estas condiciones generales de contratación.
20. **Fondo de Protección de Pagos:** es el fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fideicomiso, por medio del cual la o el Trabajador Derechohabiente otorga al INFONAVIT la cobertura estipulada en la cláusula 16 (dieciséis) de estas condiciones generales de contratación, en su caso.
21. **Gastos de Titulación, Financieros y de Operación:** son la suma de (i) los gastos que se causan por la originación del Crédito Otorgado y (ii) los gastos notariales que se generan por la escrituración del mismo, estos últimos solamente se causarán en el caso de constituirse garantía hipotecaria lo cual se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas. Se entenderá que la suma que no se aplique a cubrir los gastos notariales, se aplicarán a los gastos que se causen por la originación, en su caso.
22. **Impuestos y derechos:** es la suma de los impuestos y derechos que se causen por los actos que se consignan en la Escritura y por la inscripción de ésta en el registro público de la propiedad que corresponda, los cuales son a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente.
23. **INFONAVIT:** es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
24. **Ley:** es la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".
25. **Lineamientos:** son los "Lineamientos que establecen las características, condiciones, modalidades y beneficios que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen las y los Trabajadores Derechohabiente que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", emitidos por el Consejo de Administración del INFONAVIT y publicados en su sitio de internet ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.
26. **Número de Crédito:** es el número señalado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas con el que se identifica el Crédito Otorgado, para efectos de su administración por el INFONAVIT.

- 27. Período Mensual:** es cada mes natural por el cual deben pagarse intereses sobre el Saldo de Capital y debe amortizarse este conforme a lo convenido en estas condiciones generales de contratación, mismo que corre del día primero al día último de ese mes. Como excepción, se entenderá que el primer Período Mensual es irregular, toda vez que inicia el día en que se efectúa la disposición del Crédito Otorgado y termina el último día del mismo mes en que se realizó dicha disposición.
- 28. Políticas de Crédito:** las que han sido aprobadas como tales conforme al artículo 10, fracción VIII de la Ley.
- 29. Prima del Seguro de Daños:** es la suma en pesos señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que la o el Trabajador Derechohabiente que decida adquirir la cobertura que contrató el Instituto, está obligado a cubrir mensualmente al INFONAVIT en concepto de prima del seguro de daños que éste contrate, de conformidad con lo estipulado en la cláusula 15 (quince), este rubro solamente es aplicable caso de constituirse garantía hipotecaria
- 30. Referencia de Salario en UMAS Mensuales:** es el monto del salario mensual de la o el Trabajador Derechohabiente, equivalente al número de Unidades de Medida y Actualización Mensuales que ha determinado el Consejo de Administración del INFONAVIT, según el Aviso pertinente que ha sido publicado previamente a la fecha de firma del Contrato en el sitio de internet del INFONAVIT.
- 31. Reglas:** son las vigentes "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" o aquellas que en su caso las sustituyan.
- 32. Relación Laboral Vigente:** es la que se encuentra regulada por el Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 33. Saldo de Capital:** es el importe de la suerte principal del Crédito Otorgado que la o el Trabajador Derechohabiente adeuda al INFONAVIT, sin incluir intereses devengados y no pagados, ni cualquier otro accesorio, excepto los intereses ordinarios que se capitalicen en caso de cualquier prórroga que se conceda según lo estipulado en la cláusula 12 (doce) de estas condiciones generales de contratación. 
- 34. Saldo de la Subcuenta de Vivienda:** es la suma de dinero que está registrada, por la administradora de fondos para el retiro que administra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro de la o el Trabajador Derechohabiente, como saldo en la Subcuenta de Vivienda en la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, misma que asciende a la cantidad señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
- 35. Saldo Insoluto del Crédito:** es el importe del Saldo de Capital que la o el Trabajador Derechohabiente adeuda al INFONAVIT, más los intereses devengados y no pagados y cualquier otro accesorio.
- 36. Subcuenta de Vivienda:** es la subcuenta de vivienda que integra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro de la o el Trabajador Derechohabiente. 

37. **Suelo:** es aquella superficie de terreno destinada a la construcción de una vivienda y que la o el Trabajador Derechohabiente adquirió en propiedad, a la cual se hace referencia en estas condiciones generales de contratación y que cumpla con los requisitos previstos en las Reglas.
38. **Tasa de Interés Ordinario:** es la tasa anual de interés ordinario que se pacta en el tanto por ciento o porcentaje que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
39. **Trabajador Derechohabiente:** es aquella persona con o sin Relación Laboral Vigente, que celebra el Contrato con el INFONAVIT y recibe el Crédito Otorgado.
40. **Unidad de Medida y Actualización (o "UMA" por sus siglas):** es la unidad de cuenta o medida a que se refiere la "Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización", publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 de diciembre de 2016.
41. **Unidad de Medida y Actualización Mensual:** es el múltiplo que resulta de multiplicar el valor de la Unidad de Medida y Actualización por 30.4.
42. **Vivienda:** es el inmueble destinado a casa-habitación que la o el Trabajador Derechohabiente adquirió en propiedad, a la cual se hace referencia en estas condiciones generales de contratación al cual deberá cumplir con los requisitos previstos en las Reglas.

CLÁUSULA 2. SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA. La o el Trabajador Derechohabiente podrá optar por el uso del Saldo de la Subcuenta de Vivienda conforme a lo siguiente:

En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente opte por el otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, en este momento autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que:

SECCIÓN 2.1. USO DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA COMO PAGO PARCIAL A LA ENTIDAD FINANCIERA. La o el Trabajador Derechohabiente autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, por su cuenta, entregue el Saldo de la Subcuenta de Vivienda a la Entidad Financiera mediante el depósito de la suma dineraria correspondiente para que sea aplicado a la liquidación del pasivo hipotecario a su nombre, en su caso.

En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente opte por el otorgamiento de crédito con garantía del Saldo de la Subcuenta de Vivienda, en este momento autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que:

SECCIÓN 2.2. USO DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA COMO GARANTÍA. La o el Trabajador Derechohabiente autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, por su cuenta, de manera conjunta con el Crédito Otorgado, entregue una porción del Saldo de la Subcuenta de Vivienda a la Entidad Financiera, que sumados deberán ser cantidad suficiente para liquidar el saldo insoluto del crédito que contrajo la o el Trabajador Derechohabiente con la Entidad Financiera o Entidad de Fomento, lo anterior mediante el depósito de la suma dineraria correspondiente para abono en la Cuenta Bancaria.

CLÁUSULA 3. APORTACIONES VOLUNTARIAS. En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente hubiera efectuado Aportaciones Voluntarias en su Cuenta Individual, podrá otorgar su consentimiento ante el Instituto, previamente o al momento de firmar el Contrato, para que el importe de esas aportaciones se transfiera a su Subcuenta de Vivienda a fin de que sea aplicado para el otorgamiento del Crédito que le otorgue el INFONAVIT, en los términos de la cláusula 6 prevista en este instrumento.

CLÁUSULA 4. IMPORTE Y DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. El INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, el cual sumado con una porción del Saldo de la Subcuenta de Vivienda es suficiente para liquidar en su totalidad el crédito a amortizar, mismo que no podrá excederlo. Las partes convienen además que, en caso de que el INFONAVIT ampliare este crédito simple conforme a lo estipulado en la cláusula 2 (dos) de estas condiciones generales de contratación, se entenderá que el Crédito Otorgado comprende además el importe de la ampliación de este crédito simple.

En el Crédito Otorgado no quedan comprendidos los intereses ordinarios y demás accesorios que deba cubrir la o el Trabajador Derechohabiente a favor del INFONAVIT conforme a estas condiciones generales de contratación, excepto los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.

La o el Trabajador Derechohabiente dispone del importe del Crédito Otorgado en la fecha de firma del Contrato, por lo que se presume que en tal acto extiende simultáneamente al INFONAVIT el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta del Crédito Otorgado. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente están de acuerdo asimismo en que el Contrato hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del Crédito Otorgado y la entrega a la o el Trabajador Derechohabiente de la suma dispuesta del mismo.

La o el Trabajador Derechohabiente reconoce deber y se obliga a pagar al INFONAVIT el monto del Crédito Otorgado que dispone, en los términos y condiciones estipulados en estas condiciones generales de contratación, la Ley y las Reglas.

Las partes están de acuerdo que el Crédito Otorgado se identificará con el Número de Crédito que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

CLÁUSULA 5. GASTOS. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar en la fecha de firma del Contrato, con el monto dinerario dispuesto del Crédito Otorgado y por conducto del INFONAVIT, los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.

La o el Trabajador Derechohabiente autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que de la suma dispuesta del Crédito Otorgado entregue, por cuenta suya, las cantidades dinerarias que correspondan en concepto de pago de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación, precisamente a quienes tuvieren derecho a obtener el pago de éstos y en las fechas en que los mismos deban cubrirse.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga asimismo a pagar mensualmente los gastos que se causen por concepto de Cuota de Administración del Crédito y por concepto de Prima de Seguro de Daños, en su caso.

La o el Trabajador Derechohabiente acepta y reconoce que la determinación o cálculo de los impuestos y derechos que se causan con motivo de la Escritura ha sido realizada

Si transcurrido el plazo de 30 (treinta) años, conforme a lo estipulado en esta cláusula, existiere cualquier saldo pendiente a cargo de la o del Trabajador Derechohabiente, el INFONAVIT lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, y en el caso de haber constituido garantía hipotecaria en favor del INFONAVIT, esta se cancelará, siempre y cuando la o el Trabajador Derechohabiente hubiera cumplido con todas sus obligaciones y en especial con la de pago, en los términos pactados en estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 8. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. Desde el momento del otorgamiento del crédito y durante todo el tiempo que la o el Trabajador Derechohabiente se encuentre vinculado a una relación laboral sujeta al régimen de la Ley, se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen conforme a estas condiciones generales de contratación y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales será por la cantidad en pesos que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

La primera amortización mensual a cuyo pago está obligado la o el Trabajador Derechohabiente será la que corresponda al Periodo Mensual siguiente al mes en que se firme el Contrato.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar cada Cuota Mensual de Amortización del Crédito que sea exigible.

Con el objeto de disminuir el Saldo de Capital del Crédito, la o el Trabajador Derechohabiente se obliga y autoriza al Infonavit a que las Aportaciones Patronales subsecuentes a la fecha de la expedición de la Constancia de Crédito, se apliquen a amortizar el Saldo de Capital del Crédito solamente en el caso de no existir adeudos pendientes, en el caso de existir adeudos, las Aportaciones Patronales subsecuentes se aplicarán a los adeudos pendientes de pago cuya aplicación será del más antiguo al más reciente según se prevé en la Cláusula 10 (diez) del presente instrumento.

La o el Trabajador Derechohabiente instruye y autoriza expresamente a sus patrones actuales o futuros para que, a partir de la fecha señalada en el Aviso para Retención de Descuentos o la Cédula de Determinación, realicen los correspondientes descuentos y retenciones a su salario integrado en forma semanal, quincenal o según la periodicidad con que se le pague éste, al efecto de que su patrón entere al INFONAVIT las sumas descontadas y retenidas y así cubra las amortizaciones mensuales estipuladas en esta cláusula.

Si la o el Trabajador Derechohabiente sólo percibiere un salario mensual no mayor a un salario mínimo mensual, el descuento y retención que su patrón realice a su salario será entonces, mientras percibiere este salario mensual, por la cantidad en pesos que represente el 20% (veinte por ciento) de dicho salario.

Quedará bajo la exclusiva responsabilidad de la o el Trabajador Derechohabiente vigilar que en los recibos de sueldo que le entregue su patrón se consignen los descuentos que éste realice a su sueldo, cerciorarse que dichos descuentos sean por los montos correspondientes a las amortizaciones mensuales, y, en caso de que en los recibos de sueldo no se consignen los descuentos realizados, hacer del conocimiento del INFONAVIT esta circunstancia de manera inmediata.

Si la o el Trabajador Derechohabiente por cualquier causa dejare de estar vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley o si se suspendieren los efectos de esa relación laboral de la o del Trabajador Derechohabiente, éste se obliga a cubrir directamente al INFONAVIT el Saldo de Capital, los intereses que se devenguen y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales consecutivas, cada una de las cuales será por la cantidad en pesos que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como la Cuota Mensual de Amortización del Crédito, salvo en los casos que se prevén en los artículos 41 (cuarenta y uno) y 51 (cincuenta y uno) de la Ley.

La o el Trabajador Derechohabiente tendrá la obligación de continuar pagando directamente las amortizaciones mensuales según lo convenido en el párrafo anterior a partir de la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales y mientras no se encuentre sujeto a una relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral, a menos que se encuentre gozando de alguna prórroga de las previstas en la cláusula 12 (doce) de este instrumento o bien del Fondo de Protección de Pagos, en su caso, a que se refiere la cláusula 16 (dieciséis) de este documento.

Si la o el Trabajador Derechohabiente obtuviere la jubilación, si se le determinare incapacidad parcial permanente menor al 50% (cincuenta por ciento) o si cambiare de empleo y estuviere sujeto a una relación laboral regida por el apartado "B" del artículo 123 (ciento veintitrés) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también estará obligado a cubrir directamente al INFONAVIT el Saldo de Capital y el saldo insoluto de los intereses devengados y de cualquier otro adeudo, mediante el pago de las amortizaciones mensuales que se estipula en el primer párrafo de esta cláusula, mientras se encontrare en los supuestos previstos en este párrafo.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar cada Cuota Mensual de Amortización del Crédito que sea exigible.

En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente nuevamente se encuentre vinculado a una Relación Laboral Vigente, está de acuerdo en efectuar los pagos para la amortización del Crédito otorgado por el INFONAVIT en los términos previstos en la primera parte de esta cláusula.

Sin perjuicio de las acciones, procedimientos y soluciones de cobranza que ofrezca el INFONAVIT, desde ahora la o el Trabajador Derechohabiente está de acuerdo y se obliga a efectuar los pagos correspondientes a las amortizaciones mensuales que se estipula en esta cláusula, para ello no será necesario que medie cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del INFONAVIT, y la o el Trabajador Derechohabiente deberá cubrir directamente las amortizaciones mensuales al INFONAVIT en el domicilio convencional señalado por éste en el Contrato o en el que señalare substitutivamente en el futuro por escrito.

Sin perjuicio de lo antes estipulado, la o el Trabajador Derechohabiente podrá realizar el pago de las amortizaciones mensuales mediante (i) depósito del importe correspondiente a las mismas en la cuenta bancaria que el INFONAVIT le indique a través del estado de cuenta y correspondiente al Período Mensual inmediato anterior al que corresponda la amortización mensual de cuyo pago se trate, con el señalamiento de la Línea de Captura y de la institución de crédito en que esté abierta dicha cuenta, o (ii) cualquier otra forma de pago que el INFONAVIT comuniqué a la o el Trabajador Derechohabiente por cualquier medio y éste acepte.

SECCIÓN 8.1. ESTIPULACIONES RESPECTO A LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. (a) La Cuota Mensual de Amortización del Crédito se determina dividiendo el Monto de Crédito Otorgado entre el *factor de pago* que correspondió a la o el Trabajador Derechohabiente de la Tabla de factores de pago para el cálculo del Monto Máximo de Crédito misma que esté vigente al momento en que el INFONAVIT expidió la Constancia de Crédito. Para los trabajadores que dispongan de un monto de crédito menor al que les correspondería como Monto Máximo de Crédito, la Cuota Mensual de Amortización del Crédito se ajustará de acuerdo al importe de crédito que se otorgue. (b) Las amortizaciones mensuales estipuladas en esta cláusula se pagarán por su correspondiente Período Mensual y deberán cubrirse a más tardar en la Fecha de Pago de su respectivo Período Mensual, o, en caso de que la Fecha de Pago sea día inhábil, en el día hábil inmediato anterior a la misma.

SECCIÓN 8.2. USO DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DE CRÉDITO COMO GARANTÍA. La o el Trabajador Derechohabiente autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, en caso de que el INFONAVIT no recibiere alguna amortización mensual, aplique al pago del Saldo Insoluto del Crédito el monto total del Saldo de la Subcuenta de Vivienda para amortizar el Crédito Otorgado hasta por el importe que alcance la Subcuenta de Vivienda, quedando obligado la o el Trabajador Derechohabiente a liquidar el saldo remanente en el caso de existir

SECCIÓN 8.3. ESTIPULACIÓN COMÚN. El INFONAVIT se reserva el derecho de señalar un día distinto del mes natural como nueva Fecha de Pago durante el plazo estipulado para el pago del Saldo de Capital, los intereses devengados y cualquier otro adeudo. En este caso, el INFONAVIT dará a conocer a la o el Trabajador Derechohabiente la nueva Fecha de Pago en el estado de cuenta del mes o semestre inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos el señalamiento de esa nueva Fecha de Pago, entendiéndose por aceptada ésta en el momento en que la o el Trabajador Derechohabiente realice el pago de la amortización mensual que deba cubrirse en la nueva Fecha de Pago.

CLÁUSULA 9. INTERÉS ORDINARIO. El Saldo de Capital causará intereses ordinarios por cada Período Mensual, los cuales se determinarán aplicando la Tasa de Interés Ordinario sobre el Saldo de Capital que hubiere en la Fecha de Pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito Otorgado, conforme a lo estipulado en estas condiciones generales de contratación, y hasta la fecha en que la o el Trabajador Derechohabiente pague totalmente el Saldo de Capital.

La o el Trabajador Derechohabiente pagará los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Período Mensual.

Los intereses ordinarios devengados en el primer Período Mensual irregular, que corre desde la fecha de disposición del Crédito Otorgado y hasta el último día del mes en que se realizó dicha disposición, se pagarán a más tardar en la Fecha de Pago del Período Mensual que corresponda al mes siguiente al en que se realizó esa disposición.

Para calcular los intereses ordinarios correspondientes a cada Período Mensual, la tasa de interés ordinario se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta). La tasa resultante se multiplicará por el Saldo de Capital y el producto resultante será la cantidad que por concepto de intereses ordinarios deberá pagar la o el Trabajador Derechohabiente al INFONAVIT en la Fecha de Pago que corresponda.

CLÁUSULA 10. APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos que la o el Trabajador Derechohabiente realizare al INFONAVIT, según lo estipulado en la cláusula 8 (ocho) de estas Condiciones Generales de Contratación, y las Aportaciones Patronales que el patrón de la o el Trabajador Derechohabiente realizare a su Subcuenta de Vivienda, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito y de los demás adeudos que sean a cargo del Trabajador conforme a lo siguiente:

- A. Cuando la o el Trabajador Derechohabiente se encontrare sujeto a una Relación Laboral Vigente, los pagos realizados se aplicarán:
 - a. En primer lugar, al pago de la Prima del Seguro de Daños, en su caso;
 - b. En segundo lugar, al pago de la Cuota de Administración del Crédito, en su caso;
 - c. En tercer lugar, al pago de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos, en su caso;
 - d. En cuarto lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente; y
 - e. En quinto lugar, al pago del Saldo de Capital.
- B. Cuando la o el Trabajador Derechohabiente no se encontrare sujeto a una Relación Laboral Vigente, los pagos realizados se aplicarán:
 - a. En primer lugar, al pago de la Prima del Seguro de Daños, en su caso;
 - b. En segundo lugar, al pago de la Cuota de Administración del Crédito, en su caso;
 - c. En tercer lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente; y
 - d. En cuarto lugar, al pago del Saldo de Capital.

En el caso de que existan adeudos vencidos y no cubiertos conforme a lo establecido en estas condiciones generales de contratación y la o el Trabajador Derechohabiente realizare cualesquiera pagos al INFONAVIT, incluyendo las Aportaciones Patronales que el patrón de la o del Trabajador Derechohabiente realizare a su Subcuenta de Vivienda, éstos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos vencidos: (i) Prima de Seguro de Daños, en su caso, (ii) Cuota de Administración del Crédito, en su caso, (iii) Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos, en su caso, (iv) Intereses Ordinarios, y (v) Saldo de Capital.

CLÁUSULA 11. PAGOS ANTICIPADOS. La o el Trabajador Derechohabiente podrá pagar por anticipado total o parcialmente el Saldo de Capital a cuyo pago estuviere obligado, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las mensualidades a que esté obligado y no exista algún adeudo pendiente a su cargo, conforme a lo estipulado en estas condiciones generales de contratación.

Los pagos anticipados parciales podrán realizarse en cualquier momento y por cualquier cantidad y serán aplicados a la amortización del Saldo de Capital en las respectivas fechas en que la o el Trabajador Derechohabiente efectúare los pagos de que se trate.

Los pagos anticipados que realice la o el Trabajador Derechohabiente serán realizados en los términos previstos en la parte final de la cláusula 8 (ocho) de estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 12. PRÓRROGA EN EL PAGO DEL CRÉDITO. Respecto al Crédito otorgado por el INFONAVIT, la o el Trabajador Derechohabiente podrá ejercer el derecho de prórroga en los términos establecidos en el artículo 41 (cuarenta y uno) de la Ley.

CLÁUSULA 13. ESTADOS DE CUENTA. El Infonavit deberá emitir con una periodicidad no menor al bimestre un estado de cuenta de cada uno de los créditos otorgados que se encuentren vigentes.

Los estados de cuenta que documenten el estatus de los créditos de las y los Trabajadores Derechohabientes deberán de enviarse de manera gratuita al domicilio físico o electrónico que señalen estos, de manera impresa o digital, a través de los medios pactados, de acuerdo con una periodicidad mínima bimestral. Dichos estados deberán emitirse a través de una tipografía limpia y clara, de modo que permita su consulta y deberán incluir información clara y precisa acerca del crédito.

Igualmente, la o el Trabajador Derechohabiente podrá consultar su estado de cuenta a través de los medios electrónicos que el INFONAVIT ponga a su disposición.

En caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no recibiere en su domicilio el estado de cuenta dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes al mes al que el mismo corresponda, podrá solicitar al INFONAVIT la expedición de un duplicado de dicho estado de cuenta con los datos relativos a la institución de crédito en que esté abierta la cuenta de depósito del INFONAVIT. El INFONAVIT expedirá y entregará a la o el Trabajador Derechohabiente, sin costo alguno, el duplicado del estado de cuenta solicitado.

CLÁUSULA 14. SEGURO POR FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD. El Saldo Insoluto del Crédito (adeudos totales del crédito) que tuviere la o el Trabajador Derechohabiente con el INFONAVIT estará cubierto por un seguro:

- a) En el caso de fallecimiento o incapacidad total permanente de la o el Trabajador Derechohabiente, que liberará a ésta o a sus beneficiarios (i) de la obligación de pago del Saldo Insoluto del Crédito (adeudos totales del crédito) a favor del INFONAVIT y (ii) de la hipoteca constituida a favor del INFONAVIT, o de la Garantía del Saldo de la Subcuenta de Vivienda, según sea el caso.
- b) En el caso de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% (cincuenta) por ciento o más, o invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social, liberará a la o el Trabajador Derechohabiente o a sus beneficiarios (i) de la obligación de pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos y (ii) de la hipoteca constituida a favor del INFONAVIT, o de la Garantía del Saldo de la Subcuenta de Vivienda, según sea el caso, siempre y cuando la o el Trabajador no sea sujeto de una nueva relación de trabajo durante un período mínimo de 2 (dos) años continuos, contados éstos a partir de la fecha del dictamen respectivo, lapso durante el cual la o el Trabajador Derechohabiente gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago del Saldo de Capital e intereses ordinarios devengados.

En caso de que ocurra alguno de los supuestos antes señalados, la o el Trabajador Derechohabiente, o sus beneficiarios, deberán notificarlo al INFONAVIT dentro de los

establecida en la póliza vigente, deduciendo y reteniendo primeramente de la indemnización obtenida el importe del Saldo Insoluto que tenga la o el Trabajador Derechohabiente a la fecha valor del siniestro, en concepto de pago de aquél.

El derecho de la o del Trabajador Derechohabiente a obtener las cantidades a que se refieren los incisos anteriores, en caso de daño parcial o total del inmueble objeto del Contrato, se hará efectivo, sólo si la o el Trabajador Derechohabiente se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones mensuales, a la fecha en que ocurra el siniestro, salvo por causas no imputables a la o el Trabajador Derechohabiente, o bien puede solicitar la realización de un convenio para reestructurar su deuda, así como que la o el Trabajador Derechohabiente da aviso de los daños a la vivienda al INFONAVIT del riesgo ocurrido, conforme al plazo previsto en la Ley sobre el Contrato del Seguro, el cual está reproducido en la póliza del seguro de daños.

El INFONAVIT no asume responsabilidad alguna si, por el incremento del valor de la parte destructible del inmueble hipotecado, el valor del seguro no fuere suficiente para reparar o indemnizarle por el mismo valor de los daños total o parcialmente causados por el siniestro.

La o el Trabajador Derechohabiente manifiesta su conformidad de que el INFONAVIT contratará la póliza correspondiente a su discreción, procurando pactar con la compañía aseguradora los términos y condiciones más favorables a la o el Trabajador Derechohabiente por cuanto respecta al costo y cobertura del seguro. Las coberturas y condiciones del seguro se registrarán de acuerdo con lo pactado en la póliza que se encuentre vigente en el momento en que se presente cada siniestro, sin ninguna responsabilidad para el INFONAVIT que resulte del acto de la contratación del seguro o de los términos y condiciones que el INFONAVIT conviniere al contratar el seguro con la compañía aseguradora.

El importe a pagar de la Prima del Seguro de Daños se revisará y ajustará anualmente, en forma conjunta con la aseguradora con que se contrate el seguro, y el INFONAVIT informará con oportunidad a la o el Trabajador Derechohabiente sobre lo anterior, mediante comunicación escrita enviada por correo ordinario o por mensajería privada al domicilio convencional de éste, por correo electrónico o por cualquier otro medio que determine el INFONAVIT.

Será obligación de la o del Trabajador Derechohabiente pagar mensualmente la Prima del Seguro de Daños contratado, el cual deberá cubrir conforme a lo estipulado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

Será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos a favor del INFONAVIT, en los términos estipulados en la cláusula 18 (dieciocho) de estas condiciones generales de contratación, el incumplimiento por la o el Trabajador Derechohabiente de las obligaciones de pagar las correspondientes primas del seguro contratado y de aplicar el importe de la indemnización obtenida a reparar la vivienda objeto de la garantía.

CLÁUSULA 16. FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. En caso de que el Crédito Otorgado sea con garantía hipotecaria, los recursos que se aporten por la o el Trabajador Derechohabiente al Fondo de Protección de Pagos, podrán ser utilizados por éste en el caso de que pierda su Relación Laboral y serán aplicados hasta que se agoten en primer lugar antes que cualquier otro apoyo o beneficio para la amortización de su crédito.

En el caso que la o el Trabajador Derechohabiente haya agotado los recursos que hubiera entregado al Fondo de Protección de Pagos, podrá beneficiarse con la prórroga a que se refiere la cláusula 12 (doce) de este instrumento y prevista en el artículo 41 (cuenta y uno) de la Ley.

No obstante, lo previsto en los párrafos anteriores, la o el Trabajador Derechohabiente podrá mensualmente decidir libremente optar por la prórroga prevista en la cláusula 12 (doce) de este instrumento o realizar el pago de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito o bien realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos para beneficiarse de dicho Fondo.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a otorgar y mantener otorgada a favor del INFONAVIT una cobertura mediante el Fondo de Protección de Pagos, por la que se cubra al INFONAVIT contra el riesgo de incumplimiento por la o el Trabajador Derechohabiente de su obligación de pago de las amortizaciones mensuales que se estipulan a su cargo en la cláusula 8 (ocho) de estas condiciones generales de contratación, cuando dicho riesgo sea consecuencia de la pérdida de su relación laboral.

Para este efecto, la o el Trabajador Derechohabiente se obliga a realizar aportaciones mensuales a dicho Fondo por el importe de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos desde la fecha de formalización del Contrato, siempre que tuviere una relación laboral y mientras hubiere Saldo Insoluto del Crédito.

La Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos se ajustará, si el patrimonio del Fondo de Protección de Pagos disminuyere por debajo de la magnitud dineraria definida como mínima por su Comité Técnico para el efecto de asegurar el pago efectivo de todas las coberturas otorgadas al INFONAVIT por medio de dicho fideicomiso, por lo que la o el Trabajador Derechohabiente adicionalmente se obliga desde ahora a realizar las futuras aportaciones mensuales al Fondo de Protección de Pagos por el monto dinerario que determinare el Consejo de Administración a recomendación del mismo Comité Técnico, con base en los estudios actuariales que realice para tal efecto. En este último caso, la aportación mensual al Fondo de Protección de Pagos no será nunca mayor a la cantidad que autorice el Consejo de Administración. El Comité Técnico notificará a la o el Trabajador Derechohabiente sobre el ajuste a la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos por conducto del INFONAVIT.

Para cumplir con las obligaciones que asume conforme a lo antes estipulado, la o el Trabajador Derechohabiente instruye irrevocablemente al INFONAVIT para que ordene, a su patrón actual o a cualquier otro patrón que en el futuro tuviere, (i) descontar y retener de su salario, según la periodicidad con que el mismo le sea pagado, las cantidades dinerarias que se requieran para integrar la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos que la o el Trabajador Derechohabiente debe aportar mensualmente al Fondo de Protección de Pagos, y (ii) enterar al INFONAVIT las sumas descontadas y retenidas. Para este efecto, la o el Trabajador Derechohabiente instruye asimismo al INFONAVIT para que incorpore en el importe de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito el importe de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos.

Asimismo, la o el Trabajador Derechohabiente instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, por cuenta suya, entregue al Fondo de Protección de Pagos las correspondientes Cuotas Mensuales de Aportación, con cargo a la Cuota



Mensual de Amortización del Crédito que la o el Trabajador Derechohabiente pague al propio INFONAVIT.

La o el Trabajador Derechohabiente estará obligado igualmente a realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos, si, habiendo perdido su relación laboral, requiere a éste que efectúe al INFONAVIT el pago de la cobertura que hubiere otorgado en su favor en los términos estipulados en el siguiente párrafo.

Para efectos de lo estipulado en esta cláusula, la o el Trabajador Derechohabiente acepta los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y de los Lineamientos y, por ende, reconoce que los derechos y obligaciones que tiene y las condiciones a que está sujeto para recibir los beneficios de la cobertura que otorga al INFONAVIT mediante el Fondo de Protección de pagos se rigen por ambos instrumentos normativos.

No obstante, lo previsto en esta cláusula, en el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente pierda la Relación Laboral a la que está vinculado, conserva el derecho de elegir de entre las distintas soluciones de cobranza que mejor se ajuste a sus intereses. El INFONAVIT proporcionará al trabajador toda la información sobre las opciones disponibles para que tome una decisión libre e informada.

CLÁUSULA 17. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Además de los casos en que la ley así lo ordene, el INFONAVIT podrá dar por vencido anticipadamente este Contrato, sin necesidad de notificación o aviso previo a la o el Trabajador Derechohabiente, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos del Contrato, si:

- a) La o el Trabajador Derechohabiente usara para otros fines el Crédito Otorgado.
- b) Los datos proporcionados por la o el Trabajador Derechohabiente en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados al INFONAVIT son falsos.
- c) Una vez agotada la cobranza social prevista en el artículo 71 (setenta y uno) de la Ley del INFONAVIT la o el Trabajador Derechohabiente no haya regularizado las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en la cláusula 12 (doce) de estas condiciones generales de contratación la Ley del INFONAVIT. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el INFONAVIT podrá asimismo requerir solicitarle a la o el Trabajador Derechohabiente el pago de las amortizaciones mensuales omisas pendientes en los términos convenidos en el Contrato.
- d) La o el Trabajador Derechohabiente no paga los impuestos o derechos que cause la vivienda hipotecada por más de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año, en el caso de que el Crédito Otorgado sea con garantía hipotecaria.
- e) La o el Trabajador Derechohabiente grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad de la vivienda hipoteca sin permiso previo y por escrito del INFONAVIT, en el caso de que el Crédito Otorgado sea con garantía hipotecaria.
- f) La vivienda hipotecada fuere objeto de embargo por un acreedor de la o del Trabajador Derechohabiente, o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad, en el caso de que el Crédito Otorgado sea con garantía hipotecaria.

- g) La o el Trabajador Derechohabiente no mantiene en buen estado la vivienda, no impide cualquier daño, deterioro, o afectación a dicha vivienda, y no repara y restaura éstos incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia, en el caso de que el Crédito Otorgado sea con garantía hipotecaria.
- h) La o el Trabajador Derechohabiente no mantiene vigente el seguro de daños o en caso de que no destine el monto de indemnización que le sea entregado por este concepto para reparar la vivienda objeto de la garantía, en el caso de haber otorgado garantía hipotecaria en favor del INFONAVIT.
- i) La o el Trabajador Derechohabiente faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en el Contrato.

CLÁUSULA 18. DENUNCIA. En términos de lo dispuesto en el artículo 294 (doscientos noventa y cuatro) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, expresamente se conviene que el INFONAVIT se reserva el derecho de denunciar o restringir el Contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a la o el Trabajador Derechohabiente.

CLÁUSULA 19. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE. Salvo que se obtenga la autorización previa y por escrito del INFONAVIT, la o el Trabajador Derechohabiente queda obligado, durante la vigencia del Contrato y aun después de terminada aquélla, mientras no pague al INFONAVIT todos los adeudos que tuviere con éste, (i) a no vender, transmitir, gravar o ceder por cualquier título el derecho de propiedad de la vivienda que es objeto de la garantía a favor de persona alguna, y (ii) a no otorgar poder general o especial para actos de dominio respecto a la misma vivienda. La o el Trabajador Derechohabiente acepta que el INFONAVIT le dará autorización para vender, transmitir o ceder a terceros la propiedad de la misma vivienda u otorgar poder, siempre y cuando le sea pagado previa y totalmente el Saldo de Capital y los demás adeudos que éste tuviere con el propio INFONAVIT.

El incumplimiento por parte de la o del Trabajador Derechohabiente a esta obligación acarreará como consecuencia el derecho del INFONAVIT a dar por vencido anticipadamente el Contrato, en los términos estipulados en la cláusula 17 (diecisiete) de estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 20. GASTOS Y HONORARIOS. Los impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la Escritura, en su caso, así como los de inscripción de la hipoteca que se constituye mediante ésta, serán por cuenta exclusiva de la o del Trabajador Derechohabiente y serán cubiertos en los términos estipulados en la cláusula 5 (cinco).

Los derechos y honorarios que se causen con motivo de la cancelación de la hipoteca constituida en la Escritura serán asimismo por cuenta exclusiva de la o del Trabajador Derechohabiente.

CLÁUSULA 21. CESIÓN DE DERECHOS. La o el Trabajador Derechohabiente otorga expresamente su consentimiento al INFONAVIT para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del Contrato y su garantía hipotecaria, en los términos de la legislación aplicable.

CLÁUSULA 22. CONVENIO MODIFICATORIO. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente están de acuerdo que el primero con apego a las disposiciones legales y normativas aplicables podrá proponer a este último la celebración de convenios modificatorios del Contrato mediante notificación por escrito de la oferta en el domicilio convencional de éste o mediante notificación por medios electrónicos, ópticos o de otra tecnología. La o el Trabajador Derechohabiente conviene en reconocer su aceptación de la oferta recibida ya sea por escrito o de manera tácita, entendiéndose que es tácita si realizare cualesquiera actos que presupongan o que autoricen a presumir su conformidad con los términos de las estipulaciones que hayan resultado de la aceptación tácita de la oferta propuesta.

APARTADO B. La Carta de Condiciones Financieras Definitivas se formulará y comunicará a las y los Trabajadores Derechohabientes en los términos que se contiene en el modelo de carta que se adjuntan a la presente oferta como su Anexo "B" y "B-1", mismo que forma parte integrante de esta última. Para la celebración del Contrato, el INFONAVIT requiere que la o el Trabajador Derechohabiente exprese su aceptación formal a las condiciones financieras definitivas que le proponga mediante la correspondiente carta.

APARTADO C. La o el Trabajador Derechohabiente, para celebrar el Contrato, deberá (i) aceptar las condiciones financieras definitivas que el INFONAVIT le proponga en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, (ii) aceptar los términos y condiciones contractuales contenidos en las cláusulas de las condiciones generales de contratación que se proponen en el Apartado A de este capítulo III, (iii) convenir en que dichas cláusulas formen parte integrante del Contrato, y (iv) tener por reproducidas las mismas cláusulas en el Contrato como si se insertasen a la letra.

APARTADO D. El INFONAVIT podrá publicar, en su sitio de internet y mediante adenda a esta oferta, las condiciones generales de contratación que sean específicas de los diferentes tipos de crédito que esté autorizado a otorgar a sus derechohabientes por su Consejo de Administración. En este caso no será necesario que la o el Trabajador Derechohabiente acepte aquellas condiciones generales de contratación que sean reemplazadas por las condiciones de contratación específicas para el tipo de crédito que solicite le sea otorgado.

En el caso de que no tenga publicadas en su sitio de internet las adendas a que se refiere el párrafo anterior, el INFONAVIT asimismo podrá proponer a la o el Trabajador Derechohabiente condiciones especiales de contratación que correspondan específicamente al tipo de crédito que la o el Trabajador Derechohabiente solicite y le sea otorgado, en cuyo caso no será necesario que la o el Trabajador Derechohabiente acepte aquellas condiciones generales de contratación que sean reemplazadas por las condiciones especiales de contratación de que se trate.

APARTADO E. El INFONAVIT publicará y mantendrá publicadas las presentes Condiciones Generales de Contratación permanentemente en su sitio de internet ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

APARTADO F. La presente oferta surtirá efectos a partir del **07 de febrero de 2023** respecto de créditos con garantía hipotecaria, y a partir del **31 de marzo de 2023**, respecto de créditos garantizados con el saldo de la subcuenta de vivienda, y únicamente se dirige a las y los Trabajadores Derechohabientes que presenten al INFONAVIT sus solicitudes de crédito a partir de dichas fechas, y tendrá una vigencia indefinida.

Se dejan sin efectos a partir de esa fecha las "Condiciones Generales de Contratación que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados al pago de adeudos contraídos para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda" que fueron publicadas en el sitio de internet www.infonavit.org.mx el 01 de Enero de 2018 (suscritas el 15 de diciembre de 2017), así como sus modificaciones y adiciones a las mismas de fechas 01 de Julio de 2019 (suscrito en misma fecha) y 01 de Noviembre de 2020 (suscrito el 28 de octubre de 2020) salvo para los Trabajadores que hubieren presentado al INFONAVIT solicitudes de crédito antes de esa fecha, quienes en tal caso podrán aceptar posteriormente dichas condiciones generales de contratación para la celebración de los correspondientes contratos de crédito.

El suscrito acredita su carácter de Director General del INFONAVIT y sus facultades de representación mediante la Escritura Pública número 156,995 de fecha 5 de julio de 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Ariel Ortiz Macías, Notario 103 de la Ciudad de México.

Ciudad de México, a 07 de febrero 2023.

A t e n t a m e n t e


Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General

Anexo "B" de las Condiciones Generales de Contratación 5.03

CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS¹

CRÉDITO TRADICIONAL

Fecha de emisión: ___ de _____ de _____

Nombre de la o del Trabajador-Derechohabiente:

N.S.S.:

Número de Crédito:

Realizado por el Notario correspondiente el cálculo de los montos de impuestos y derechos que se causarán por los actos jurídicos que se celebren en la escritura pública mediante la que se formalice el otorgamiento del crédito solicitado por usted al INFONAVIT, los cuales serán cubiertos por usted con la suma que llegare a disponer de este Crédito, el INFONAVIT notifica y a la vez propone a usted las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará dicho crédito, mismas que son las siguientes:

Condiciones Financieras Definitivas del Crédito:

Destino (fin) del Crédito Otorgado: Pago de adeudos contraídos para la adquisición de **Vivienda o Suelo** destinado a la construcción de vivienda, así como para construir, reparar, ampliar o mejorar la vivienda que a continuación se indica:

Domicilio del inmueble (**Vivienda o Suelo**) otorgado en garantía:Monto (en pesos) del **Crédito Otorgado:**Monto del **Crédito Neto:**Monto del **Saldo de la Subcuenta de Vivienda**

Monto del costo de avalúo (en su caso):

Monto del costo de verificación (en su caso):

Monto de **Gastos de Titulación, Financieros y de Operación:**Monto de **Impuestos y Derechos:****Cuota de Administración del Crédito** (en su caso):Monto de **Prima de Seguro de Daños** (en su caso):**Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos:**Monto de la **Cuota Mensual de Amortización del Crédito:****Tasa de Interés Ordinario:**Plazo del Crédito: *[El que corresponda a la o el Trabajador Derechohabiente de acuerdo con su constancia de crédito]*

Costo Anual Total (CAT):

Datos adicionales en relación con la operación del **Crédito Otorgado:**Nombre de la **Entidad Financiera:** CLABE de la Cuenta Bancaria de la **Entidad Financiera:**

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá manifestar formalmente su aceptación de las anteriores Condiciones Financieras Definitivas que el INFONAVIT arriba le propone a más tardar el ___ de _____ de _____, fecha en que vence el plazo que el INFONAVIT le ha otorgado para la celebración del Contrato y para la disposición del **Crédito Otorgado**.

¹ Los términos y expresiones en negritas son términos y expresiones definidos en el Contrato.

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá asimismo manifestar su reconocimiento y aceptación de que los términos y expresiones que aparecen en esta comunicación con letras iniciales en mayúsculas y en negrillas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera de las Condiciones Generales de Contratación, mismas que ofrece el INFONAVIT a sus derechohabientes para la celebración de contratos de crédito, publicadas en su *síto de internet* ubicado en la dirección electrónica www.Infonavit.org.mx.

Firma:
Apoderado: _____
**Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda
para los Trabajadores**

Aceptación de la o del Trabajador-Derechohabiente:

Manifiesto mi aceptación formal de las Condiciones Financieras Definitivas arriba propuestas por el INFONAVIT, reconozco que los términos y expresiones que aparecen en esta Carta con letras iniciales en mayúsculas y con letras en negrillas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera que el INFONAVIT me propone en las Condiciones Generales de Contratación, asimismo ratifico el señalamiento de la Entidad Financiera y de la Cuenta Bancaria, y firmo a continuación para constancia de mi consentimiento:

Handwritten mark in red ink.

Handwritten signature in blue ink.

Firma:
[Nombre de la o el Trabajador-Derechohabiente]

Ante mí:

Notario Público:

Fecha:

Handwritten mark in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Anexo "B-1" de las Condiciones Generales de Contratación 5.03
CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS¹
CRÉDITO SIMPLE CON SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA EN GARANTÍA

Fecha de emisión: ___ de _____ de _____

Nombre de la o del Trabajador-Derechohabiente:

N.S.S.:

Número de Crédito:

De acuerdo con lo estipulado en el Contrato para ejercer el crédito solicitado por usted, el INFONAVIT notifica y a la vez propone a usted las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará dicho Crédito, mismas que son las siguientes:

Condiciones Financieras Definitivas del Crédito:

Destino (fin) del Crédito Otorgado: Pago de adeudos contraídos para la adquisición de Vivienda o Suelo destinado a la construcción de vivienda, así como para construir, reparar, ampliar o mejorar la Vivienda que a continuación se indica:

Domicilio del inmueble (Vivienda o Suelo):

Monto (en pesos) del Crédito Otorgado:

Monto del Crédito Neto:

Monto parcial del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (a entregar a la Entidad Financiera o de Fomento):

Monto del Saldo de la Subcuenta de Vivienda que quedará en garantía de pago del Crédito:

Monto del costo de avalúo (en su caso):

Monto del costo de verificación (en su caso):

Monto de Gastos Financieros y de Operación (en su caso):

Cuota de Administración del Crédito (en su caso):

Monto de la **Cuota Mensual de Amortización del Crédito:**

Tasa de Interés Ordinario:

Plazo del Crédito: *[El que corresponda a la o el Trabajador Derechohabiente de acuerdo a su constancia de crédito].*

Costo Anual Total (CAT):

Datos adicionales en relación con la operación del Crédito Otorgado:

Nombre de la Entidad Financiera: CLABE de la Cuenta Bancaria de la Entidad Financiera:

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá manifestar formalmente su aceptación de las anteriores Condiciones Financieras Definitivas que el INFONAVIT arriba le propone a más tardar el ___ de _____ de _____, fecha en que vence el plazo que el INFONAVIT le ha otorgado para la celebración del Contrato y para la disposición del Crédito Otorgado.

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá asimismo manifestar su reconocimiento y aceptación de que los términos y expresiones que aparecen en esta comunicación con letras iniciales en mayúsculas y en negritas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera del Contrato

¹ Los términos y expresiones en negritas son términos y expresiones definidos en el Contrato.

y en las Condiciones Generales de Contratación, mismas que ofrece el INFONAVIT a sus derechohabientes para la celebración de contratos de crédito, publicadas en su *sitio de internet* ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

Firma:
Apoderado: _____
**Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda
para los Trabajadores**

Aceptación de la o del Trabajador-Derechohabiente:

Manifiesto mi aceptación formal de las Condiciones Financieras Definitivas arriba propuestas por el INFONAVIT, reconozco que los términos y expresiones que aparecen en esta Carta con letras iniciales en mayúsculas y con letras en negritas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera que el INFONAVIT me propone en el Contrato, asimismo ratifico el señalamiento de la Entidad Financiera y de la Cuenta Bancaria, y firmo a continuación para constancia de mi consentimiento:

Firma:
[Nombre de la o el Trabajador-Derechohabiente]

Fecha: