

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN
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 a la adquisición en propiedad de suelo
y la construcción de vivienda bajo la opción de financiamiento denominada
“Crediterreno Para Mi Hogar” en su versión 1.0

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) de la “Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en lo sucesivo referida como “Ley”); artículo 4 (cuarto), fracción I, del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 (cuarenta y uno) primer párrafo de la Ley; y el numeral 8.8 de las Políticas de Crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 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, los antecedentes y términos de la propuesta, las Condiciones Generales de Contratación bajo las que podrán celebrar con el INFONAVIT, el contrato necesario para recibir de éste un crédito para la adquisición en propiedad de Suelo y la construcción de su Vivienda.

Esta opción de financiamiento denominada “Crediterreno Para Mi Hogar” tiene como objetivo otorgar a las y los Trabajadores Derechohabientes, con relación laboral vigente, una opción de financiamiento que les permita en un solo crédito adquirir en propiedad Suelo habitacional o mixto que incluya habitacional, así como contar con recursos para realizar la construcción de su Vivienda.

Con fecha 27 de julio de 2022 el H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores mediante resolución RCA- 11195-07/22, aprobó las características de la opción de financiamiento “Suelo + Construcción”, denominada comercialmente “Crediterreno Para Mi Hogar” como una alternativa para acrecentar su patrimonio.

Para que la o el Trabajador Derechohabiente pueda acceder al financiamiento a que se refieren las presentes Condiciones Generales de Contratación, deberá leer, entender y estar de acuerdo en cumplir el día de la formalización del Contrato, con lo contenido en este instrumento, particularmente a lo previsto en las Condiciones Previas a la Contratación, mismas que a continuación se detallan:

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 los incisos “b” y “d” de la fracción II del artículo 3 (tercero) de la misma Ley y de conformidad con las Reglas y las Reglas de Carácter General, otorgará a la o el Trabajador Derechohabiente (en lo sucesivo mencionado indistintamente como “Derechohabiente” o “Trabajador Derechohabiente”) un crédito destinado a la adquisición en propiedad de un Suelo y la Construcción de una Vivienda, siempre que:

Orif

un
jl
ch

- a) La o el Trabajador Derechohabiente cumpla con los requisitos establecidos por la Ley, las Reglas y las Reglas de Carácter General para ello, 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 entre el Derechohabiente y el INFONAVIT, en Escritura del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria (en adelante designado como "Contrato"), por el que el INFONAVIT le otorgue al Derechohabiente el crédito para la adquisición en propiedad de Suelo y la Construcción de Vivienda;
- 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, y
- d) La o el Trabajador Derechohabiente acepte celebrar con el INFONAVIT el Contrato, el cual deberá formalizarse en Escritura, y entregue al Notario Público designado para la escrituración, dentro del plazo que se señale en la notificación recibida, los documentos que le sean requeridos por el INFONAVIT.

Capítulo II

DECLARACIONES REQUERIDAS DE LA O EL TRABAJADOR DERECHOHABIENTE

El INFONAVIT ofrece celebrar el Contrato con la o el Trabajador Derechohabiente, si éste declara en la Escritura que se otorgue ante Notario Público, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- a) A la fecha de firma de la Escritura no tiene crédito vigente otorgado a su favor por el INFONAVIT;
- b) La información que proporcione al INFONAVIT a través del Cuestionario de Perfilamiento es correcta, actual, cierta y verdadera.

En ese sentido, comprende y acepta que el INFONAVIT validará la información contenida en el Cuestionario de Perfilamiento, y que, en caso de identificar información falsa, la o el Trabajador Derechohabiente comprende que el INFONAVIT ajustará las condiciones financieras según corresponda, reservándose el derecho a proceder en los términos previstos en el artículo 58 (cincuenta y ocho) de la Ley, pudiendo hacerse acreedor a sanciones de carácter penal;

- c) Ha suscrito la Carta bajo protesta de decir verdad, en la cual hace constar que la información proporcionada en el Cuestionario de Perfilamiento es cierta y verdadera, y que se obliga a destinar los recursos del Crédito a la adquisición de Suelo y la Construcción en él de su Vivienda;
- d) 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;
- e) El Suelo que pretende adquirir cuenta con uso de suelo habitacional o mixto que incluya el habitacional, así como la superficie de este, están plenamente determinadas




conforme a las disposiciones en materia de construcción y desarrollo urbano y debidamente reconocidas por la autoridad competente, de acuerdo con la entidad federativa y/o localidad de que se trate, mismo que acredita previamente al INFONAVIT con el documento correspondiente. Asimismo, acepta que deberá cumplir con los reglamentos y legislación vigentes de acuerdo con la entidad federativa o localidad de que se trate, en materia de construcción;

- f) 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 de la Escritura como verdaderos; y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de la Escritura, que pudiera considerarse adversa al interés del INFONAVIT y que, por consiguiente, pudiera alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito;
- g) A la fecha de firma de la Escritura 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;
- h) Sabe que la obligación de responder por cualquier vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente el Suelo destinado para la construcción de Vivienda y que, en el caso de que el mismo cuente con una construcción al momento de su adquisición es única y exclusiva responsabilidad del Vendedor, asimismo, cualquier falla técnica, vicio oculto o deterioro que presente la construcción que es objeto del Crédito que le otorgue el INFONAVIT es única y exclusiva de quien realice la construcción, por lo que, desde este momento comprende que no le asiste derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por estas causas, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito;
- i) Que el Suelo que adquiere cuenta con los servicios públicos en los términos previstos en las Reglas y las Reglas de Carácter General, o bien que el mismo cuenta con factibilidad de servicios públicos, la cual fue otorgada conforme a la normativa aplicable de la localidad de que se trate, misma que la o el Trabajador Derechohabiente acredita mediante el documento idóneo emitido por autoridad competente, el cual se adjunta al apéndice de la Escritura bajo la letra "X"; por lo que reconoce que, es obligación de la o el Trabajador Derechohabiente tramitar los servicios públicos definitivos para el Suelo que adquiere, sin que ello implique responsabilidad alguna para el INFONAVIT, ya que este último sólo le otorga el crédito;
- j) A la fecha de firma de la Escritura se ubica en alguno de los siguientes supuestos:
 - I. No cuenta con una acción de Vivienda previa a la obtención del presente crédito para adquisición de suelo, **lo cual lo ubica en una situación preferente, en cuanto a la tasa de interés aplicable a su crédito**, información que fue validada por el INFONAVIT;
 - II. Cuenta con una acción de Vivienda previa a la obtención del presente crédito para adquisición de suelo, situación que fue validada por el INFONAVIT, por lo tanto, **acepta que la tasa de interés aplicable al crédito será la que se hace constar en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas**;

Orif

an
JL
yf

- k) Consintió en la selección de la unidad de valuación que realizó el avalúo del inmueble objeto de la Escritura entre el listado de unidades de valuación autorizadas por el INFONAVIT, así como la empresa verificadora que llevará a cabo la Verificación de la Obra, entre el listado autorizado por el INFONAVIT; y que en dicho avalúo se determinó que, en el caso de existir una construcción previa en el Suelo que adquiere, solo se considerará el valor del Suelo para el otorgamiento del crédito y que dicha construcción no supera el 20% (veinte por ciento) del valor total del avalúo, conforme a lo aprobado por el H. Consejo de Administración para esta opción de financiamiento;
- l) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme;
- m) Sabe que durante el tiempo que el Contrato de crédito esté vigente se regirá por las presentes condiciones generales, independientemente de que durante todo el plazo del crédito pueda tener o no una relación laboral;
- n) Es de su conocimiento que para ejercer la parte del crédito destinado a la construcción de su Vivienda requerirá haber entregado previamente al INFONAVIT proyecto ejecutivo de Obra elaborado por un profesional de la construcción. El proyecto ejecutivo deberá considerar que la construcción sea de tipo unifamiliar, y
- o) Manifiesta que seleccionó a la persona física o moral que llevará a cabo la Obra, misma que deberá estar inscrita en el padrón del INFONAVIT o en su caso, que cumpla con los requisitos que el INFONAVIT le comunique.

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 la Escritura:

- a) **Las condiciones financieras definitivas** que le proponga para otorgarle un crédito que se destine sólo al fin previsto en los incisos "a" y "b" 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 en la Escritura, mediante la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del crédito a otorgar de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 41 (cuarenta y uno) de la Ley; y
- b) **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 la Escritura 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.

Orif

an
JK
MF

2. **Aportaciones Voluntarias:** son aquellas cantidades 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 Reglas de Carácter General, las Políticas y/o las Condiciones Generales de Contratación, mismo que estará previamente disponible a la fecha de firma de la Escritura en el sitio de internet del INFONAVIT.
4. **Aviso para Retención de Descuentos:** es la comunicación emitida por el INFONAVIT, a través de 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 entero de los descuentos correspondientes a las amortizaciones mensuales con que la o el Trabajador Derechohabiente 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 Derechohabiente tenga Relación Laboral Vigente.
5. **Beneficiario:** es la o el Trabajador Derechohabiente, señalado como tal en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, quien recibirá las sumas de dinero correspondientes a las Ministraciones Subsecuentes señaladas en la sección 4.3 (cuatro punto tres) de la cláusula 4 (cuatro), cuyo recurso deberá destinarlo a la construcción de la Vivienda.
6. **Carta bajo protesta de decir verdad:** documento suscrito por la o el Trabajador Derechohabiente previo a la formalización del Crédito a otorgar por el INFONAVIT en la cual, hace constar su compromiso de destinar los recursos del Crédito a la adquisición de Suelo y a la construcción en él, de su Vivienda.
7. **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.
8. **Costo Anual Total:** es el costo anual total del financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al Crédito Otorgado. Este porcentaje será el que se establezca en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
9. **Cédula de Determinación:** es la cédula que el INFONAVIT directamente o por conducto del Instituto Mexicano del Seguro Social emite y entrega al patrón de la o del Trabajador Derechohabiente, según lo dispuesto en el artículo 27 (veintisiete) del "Reglamento de inscripción, pago de aportaciones y entero 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 entregar para la amortización del Crédito Otorgado y pago de los intereses devengados y cualquier otro adeudo.
10. **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 y (iii) los documentos e información que deberá proporcionar al Notario Público designado para la formalización de la Escritura.

11. **Contrato:** es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebran en la Escritura el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente, 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.
12. **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 portalmx.infonavit.org.mx.
13. **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.
14. **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.
15. **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 el Beneficiario y el Vendedor, son titulares cada uno en lo individual, en institución de crédito establecida en el país.
16. **Cuestionario de Perfilamiento:** son las preguntas que deberá responder la o el Trabajador Derechohabiente previo a la formalización del Crédito que le otorga el INFONAVIT por medio de las cuales proporciona al INFONAVIT información de su perfil social y económico, así como su situación de Vivienda misma que se utilizará por el INFONAVIT para determinar el perfil financiero y el Crédito en su caso a otorgar.
17. **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.
18. **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 15 (quince) de estas Condiciones Generales de Contratación, misma que se indica inicialmente en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
19. **Dictamen Técnico Único:** es el documento que emite una empresa verificadora autorizada por el Instituto, en el que se consigna el resultado de la verificación de

Orif

4 6

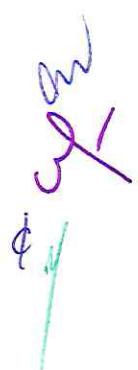
JK

AN

habitabilidad de Vivienda nueva. Este documento que se emite mediante la verificación de la vivienda debe comprender: (i) la validación de la terminación de la Vivienda; (ii) el cumplimiento de las especificaciones y características arquitectónicas, urbanas y de infraestructura básica (la dotación y uso de los servicios públicos de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público), requeridas por la normativa del INFONAVIT en materia de calidad de la Vivienda.

20. **Escritura:** es el instrumento otorgado ante Notario Público mediante el cual el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente celebran el Contrato.
21. **Expediente técnico integrado:** es el conjunto de documentos que la o el Trabajador Derechohabiente deberá entregar al INFONAVIT, a fin de acreditar todos los insumos relativos a la Obra. Los documentos que deberá contener este expediente serán informados previamente por el INFONAVIT.
22. **Fecha de Pago:** es hasta el último día de cada Período Mensual, sin perjuicio de lo estipulado en el último párrafo de la sección 8.1 (ocho punto uno) de la cláusula 8 (ocho) de estas Condiciones Generales de Contratación.
23. **Fondo de Ahorro INFONAVIT:** es la suma total de las aportaciones realizadas al Fondo Nacional de la Vivienda a favor de la o del Trabajador Derechohabiente hasta el primer bimestre de 1992 (mil novecientos noventa y dos), según el registro que hubiere en la contabilidad que de dicho fondo lleva el INFONAVIT.
24. **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 15 (quince) de estas Condiciones Generales de Contratación.
25. **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, los cuales se señalan en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas. Se entenderá que la suma que no se aplique a cubrir los gastos notariales, se aplicará a los gastos que se causen por la originación.
26. **Impuestos y derechos:** es la suma de los impuestos y derechos que se causan 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.
27. **INFONAVIT:** es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
28. **Ley:** es la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
29. **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 portalmx.infonavit.org.mx.
30. **Notario Público:** es el profesional del Derecho, investido de fe pública por el Estado, ante quien se celebrará la Escritura en la que se consignará el Contrato.

- 31. *Ministración:*** es la correspondiente suma de dinero que el INFONAVIT entregará a la o el Trabajador Derechohabiente *(i)* para la adquisición del Suelo y *(ii)* para la construcción de la Vivienda mediante Ministraciones Subsecuentes. La entrega de la totalidad del Crédito Otorgado se realizará en cuatro ministraciones en los términos estipulados en las secciones 4.2 (cuatro punto dos) y 4.3 (cuatro punto tres) de la cláusula 4 (cuatro) de estas Condiciones Generales de Contratación.
- 32. *Ministración Primera:*** es la suma de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que el INFONAVIT entrega a la o el Trabajador Derechohabiente en concepto de primera ministración, misma que corresponde hasta el 35 % (treinta y cinco por ciento) del importe del Crédito Otorgado para la adquisición del Suelo, dicha ministración se regirá bajo los términos estipulados de la sección 4.2 (cuatro punto dos) de la cláusula 4 (cuatro) de estas Condiciones Generales de Contratación.
- 33. *Ministraciones Subsecuentes:*** es la correspondiente suma de dinero que el INFONAVIT entregará a la o el Trabajador Derechohabiente para la construcción de Vivienda, pudiendo ser ésta la segunda, tercera y/o cuarta Ministración, las cuales se realizarán en los términos estipulados en la cláusula 4.3 (cuatro punto tres) de la cláusula 4 (cuatro) de estas Condiciones Generales de Contratación.
- 34. *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.
- 35. *Obra:*** es la Vivienda que la o el Trabajador Derechohabiente construye sobre el Suelo que adquiere.
- 36. *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.
- 37. *Políticas de Crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores:*** las que han sido aprobadas como tales conforme al artículo 10 (diez), fracción VIII, de la Ley.
- 38. *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).
- 39. *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 podrá ser publicado en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica portalmx.infonavit.org.mx.

- 40. Reglas:** son las “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.
- 41. Reglas de Carácter General:** son las “Reglas de Carácter General que se emiten con fundamento en los artículos transitorios quinto, sexto y séptimo de las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2021” o aquellas que en su caso las sustituyan.
- 42. Relación Laboral Vigente:** es la que se encuentra regulada por el Apartado A del artículo 123 (ciento veintitrés) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 43. 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.
- 44. 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.
- 45. 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.
- 46. 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.
- 47. Suelo:** es aquella superficie de terreno que la o el Trabajador Derechohabiente adquiere en propiedad y que deberá destinar a la construcción de una Vivienda, y dar cumplimiento a la regla décimo primera de las Reglas, el cual deberá contar con uso de suelo habitacional o mixto que incluya el habitacional, de acuerdo con la normatividad urbana y ecológica, así como con los instrumentos de riesgos vigentes.
- 48. 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.
- 49. Trabajador Derechohabiente:** es aquella persona con o sin Relación Laboral Vigente, que celebra el Contrato con el INFONAVIT y recibe el Crédito Otorgado.
- 50. 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 (treinta) de diciembre de 2016 (dos mil dieciséis).

- 51. 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.
- 52. Verificador:** es la empresa verificadora que llevará a cabo la Verificación de Obra, y será la responsable de emitir los documentos relativos al avance de obra, que servirán como evidencia para acreditar el avance de la misma y, en consecuencia, puedan otorgarse las Ministraciones Subsecuentes, el Dictamen Técnico Único y el dictamen de habitabilidad de la Obra.
- 53. Verificación de la Obra:** es el mecanismo de supervisión que el INFONAVIT llevará a cabo a través de unidades de verificación, para confirmar que se haya realizado la Obra conforme al proyecto de Obra presentado por la o el Trabajador Derechohabiente. El costo de esta verificación será a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente.
- 54. Vendedor:** es la persona que transmite la propiedad en favor de la o el Trabajador Derechohabiente del Suelo que se identifica y describe en el antecedente relativo de la Escritura, y quien se da por recibido de las cantidades dinerarias señaladas en el Contrato.
- 55. Vivienda:** es el inmueble que será construido y será destinado a casa habitación de la o el Trabajador Derechohabiente, mismo al que se hace referencia en estas Condiciones Generales de Contratación, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos en las Reglas.

CLÁUSULA 2. SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA Y FONDO DE AHORRO INFONAVIT. 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 al Vendedor mediante el depósito de la suma dineraria correspondiente para abono en la Cuenta Bancaria.

En caso de que el Saldo de la Subcuenta de Vivienda entregado al Vendedor resultare ser mayor al saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, según la información que la correspondiente Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR proporcionare al INFONAVIT con posterioridad a esa misma fecha, la o el Trabajador desde ahora se obliga a aceptar la ampliación del crédito simple que el INFONAVIT le otorga mediante el Contrato, la cual será hasta por una suma dineraria igual a la diferencia que resulte de restar al Saldo de la Subcuenta de Vivienda que el INFONAVIT hubiere entregado al Vendedor, el saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito. De igual manera, la o el Trabajador Derechohabiente se obliga a reconocer desde ahora que dispuso, en la fecha de firma de la Escritura, de la suma dineraria que importa la ampliación del crédito simple que el INFONAVIT le otorga, conforme a lo estipulado en este párrafo.

En caso de que el Saldo de la Subcuenta de Vivienda entregado al Vendedor resultare ser menor al saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, según la información que la correspondiente Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR proporcionare al INFONAVIT con posterioridad a esa misma fecha, el INFONAVIT aplicará al pago del Saldo Insoluto del Crédito que tuviere la o el Trabajador Derechohabiente la suma dineraria que sea igual a la diferencia que resulte de restar al

Orif

SL *Q* *Q*

saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda, a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, el Saldo de la Subcuenta de Vivienda que el INFONAVIT hubiere entregado al Vendedor.

La o el Trabajador Derechohabiente manifiestan su conformidad para que mientras se encuentre vinculado a una Relación Laboral Vigente, el INFONAVIT aplique las aportaciones patronales que se hicieren a su Subcuenta de Vivienda, con posterioridad a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, al pago del Saldo Insoluto del Crédito, mientras éste no haya sido íntegramente pagado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la Ley. Lo anterior se conviene sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula 8 (ocho).

La o el Trabajador Derechohabiente asimismo autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que aplique el Fondo de Ahorro INFONAVIT, en el caso de tenerlo, a amortizar el Saldo de Capital.

La o el Trabajador Derechohabiente y el INFONAVIT están de acuerdo en que la recepción de la suma dineraria se acreditará mediante los documentos que expida la institución de crédito para hacer constar el correspondiente abono a la Cuenta Bancaria, por lo que en este acto manifiestan su conformidad para que dichos documentos hagan las veces del recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la recepción del Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

La o el Trabajador Derechohabiente libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Vendedor, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

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.

CLÁUSULA 4. DISPOSICIÓN Y DESTINO DEL CRÉDITO. SECCIÓN 4.1. DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO OTORGADO. 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. 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 desde ahora reconoce deber y se obliga a pagar al INFONAVIT el monto del Crédito Otorgado que dispone en el acto de celebración del Contrato y los montos del mismo de que disponga en adelante, conforme a lo estipulado en las secciones 4.2 y 4.3, en los términos y condiciones convenidos en la Escritura y en estas Condiciones Generales de Contratación y según lo dispuesto en la Ley y las Reglas.

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

SECCIÓN 4.2. MINISTRACIÓN PRIMERA. La o el Trabajador Derechohabiente dispone del Crédito Otorgado por concepto de la Ministración Primera que será por un importe en pesos de hasta el 35% (treinta y cinco por ciento) del Crédito Otorgado más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, los cuales deberá destinar a la adquisición del Suelo, en la fecha de celebración del Contrato, por lo que extiende al INFONAVIT el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la recepción de la Ministración Primera y del Saldo de la Subcuenta de Vivienda. Asimismo, el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente convienen expresamente en que la Escritura hará prueba plena por lo que hace a la disposición de la Ministración Primera y del Saldo de la Subcuenta de Vivienda, por lo que la o el Trabajador Derechohabiente instruye al INFONAVIT para que entregue al Vendedor, dichos recursos por concepto del pago del precio por la adquisición del Suelo.

En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no le alcance para cubrir el importe por la adquisición del Suelo con el 35% (treinta y cinco por ciento) más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, el remanente de dicha adquisición deberá ser cubierto con recursos propios.

La o el Trabajador Derechohabiente cuenta con 60 (sesenta) días naturales contados a partir del otorgamiento del Crédito, para tramitar las licencias y/o permisos de construcción y entregar al INFONAVIT su Expediente técnico Integrado, pudiendo solicitar si fuera necesario, una prórroga de 30 (treinta) días naturales para concluir el trámite, misma que deberá solicitar al INFONAVIT, señalando las causas que motivan las causas de dicha prórroga.

SECCIÓN 4.3. MINISTRACIONES SUBSECUENTES. Sin que exceda del importe del Crédito Otorgado y siempre que el INFONAVIT cuente con la disponibilidad de recursos dinerarios, la o el Trabajador Derechohabiente podrá hacer uso del Crédito Otorgado no dispuesto, mediante la disposición correspondiente a las Ministraciones Subsecuentes, conforme a lo siguiente:

- a. Una segunda Ministración que será por un monto en pesos igual al 35% (treinta y cinco por ciento) del Crédito Otorgado, misma que se entregará cuando la Obra tenga un avance del 0% (cero por ciento). Para poder recibir esta Ministración, la o el Trabajador Derechohabiente deberá acreditar al INFONAVIT: (i) las licencias y/o permisos de construcción que tramitó y obtuvo, (ii) el comprobante de pago de las mismas, (iii) el Expediente técnico integrado y (iv) estar al corriente en los pagos del crédito. Lo anterior deberá ser aprobado por el INFONAVIT.
- b. Una tercera Ministración que será por un monto en pesos igual al 20% (veinte por ciento) del Crédito Otorgado, misma que se entregará cuando la Obra tenga un avance igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento). Para poder recibir esta Ministración, la o el Trabajador Derechohabiente deberá acreditar al INFONAVIT: (i) evidencias del avance de Obra, las cuales serán aprobados en el proceso de Verificación de Obra y (ii) estar al corriente en los pagos del crédito. Lo anterior deberá ser aprobado por el INFONAVIT.
- c. Una cuarta Ministración que será por un monto en pesos igual al 10% (diez por ciento) del Crédito Otorgado, misma que se entregará cuando la Obra tenga un avance igual o mayor al 90% (noventa por ciento). Para poder recibir esta Ministración, la o el Trabajador Derechohabiente deberá acreditar al INFONAVIT: (i)

Orif

an
JF
U *Q*

evidencias del avance de Obra, las cuales serán aprobados en el proceso de Verificación de Obra y (ii) estar al corriente en los pagos del crédito. Lo anterior deberá ser aprobado por el INFONAVIT.

Las Ministraciones Subsecuentes serán suspendidas hasta en tanto la o el Trabajador Derechohabiente cumpla con los requisitos establecidos en los incisos "a" al "c" de la presente sección. Por otro lado, si la o el Trabajador Derechohabiente decide ya no continuar con la ejecución de la Obra o, ya no necesite Ministraciones Subsecuentes, éste solicitará al Infonavit, la cancelación de las Ministraciones Subsecuentes, por lo que, independientemente de dicha cancelación, se obliga a cubrir únicamente el importe del Crédito Otorgado que le haya sido ministrado.

El plazo para la ejecución de la Obra será de 360 (trescientos sesenta) días naturales, contados a partir de la segunda Ministración. La o el Trabajador Derechohabiente tendrá derecho a solicitar por escrito una prórroga para la ejecución de la Obra, hasta por un plazo adicional de 60 (sesenta) días naturales, señalando las causas por la que esta se solicita, las cuales deberán ser valoradas por el INFONAVIT, y en caso de proceder, será otorgada dicha prórroga.

El INFONAVIT se reserva la facultad de restringir su monto en el plazo de disposición, o de denunciar el presente Contrato mediante simple comunicación escrita dirigida a la o el Trabajador Derechohabiente, en los términos de lo dispuesto por el artículo 294 (doscientos noventa y cuatro) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no haya dispuesto de la totalidad del Crédito Otorgado en el 360 (trescientos sesenta) días naturales, o en su caso en el plazo de la prórroga autorizada.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a que, al terminar la Obra, deberá entregar al INFONAVIT el documento donde conste la terminación de Obra, el cual deberá ser emitido por autoridad estatal y/o municipal competente y así como el avalúo del inmueble. En caso de que estos documentos no sean entregados por la o el Trabajador Derechohabiente, no será elegible a futuras solicitudes de crédito hasta que cumpla con dicha obligación. Los costos de los documentos anteriores son por cuenta de la o el Trabajador Derechohabiente.

CLÁUSULA 5. GASTOS. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar en la fecha de firma de la Escritura, 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. En el caso de que el monto del Crédito Otorgado no sea suficiente para cubrir en su totalidad los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación, la diferencia deberá ser cubierta directamente por la o el Trabajador Derechohabiente.

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 por el Notario Público ante cuya fe se otorga dicho instrumento. Por consiguiente, el INFONAVIT no será responsable en ningún caso sí, con posterioridad a la fecha de firma de la Escritura, resultare una diferencia a cubrir por concepto de impuestos y

Orif

W

JK

MF

derechos, como consecuencia de un error en la determinación o cálculo de los impuestos o derechos a pagar en que hubiere incurrido el mismo Notario Público de la determinación de éstos que hiciere la autoridad tributaria competente, diferencia que deberá ser cubierta por el propio Trabajador Derechohabiente sin que éste pueda reclamar al INFONAVIT dicho pago.

CLÁUSULA 6. DESTINO DEL CRÉDITO. Esta opción de financiamiento tiene como destino otorgar a las y los Trabajadores Derechohabientes con relación laboral vigente una alternativa de financiamiento que les permita en un solo crédito poder adquirir en propiedad Suelo habitacional o mixto que incluya uso habitacional y al mismo tiempo, contar con recursos para realizar la construcción de su Vivienda. Por lo que la o el Trabajador Derechohabiente se obliga en la fecha de firma de la Escritura, aplicar el importe dispuesto del Crédito Otorgado, (i) a la adquisición de Suelo en propiedad destinado a la construcción de Vivienda, (ii) a la construcción de la Vivienda sobre el Suelo que adquiere y (iii) al pago de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación cuando apliquen, en cuyo caso, autoriza e instruye al INFONAVIT para que por su cuenta y nombre lleve a cabo el pago de estos últimos.

El Trabajador autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que, por cuenta suya, y con cargo al Crédito Otorgado y dispuesto, entregue:

- I. Al Vendedor la suma dineraria correspondiente al Crédito Otorgado en concepto de pago parcial del precio de la compra-venta del Suelo que se conviene en la Escritura, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato; y
- II. A la o el Trabajador Derechohabiente, las sumas dinerarias correspondientes a las Ministraciones Subsecuentes para llevar a cabo la Obra de la Vivienda.

El INFONAVIT entregará al Vendedor y a la o el Trabajador Derechohabiente las sumas dinerarias antes estipuladas mediante el depósito de las mismas para abono en su respectiva Cuenta Bancaria, en el entendido de que las entregas que realice el INFONAVIT se acreditarán, con el comprobante bancario que expida la correspondiente institución de crédito para hacer constar el depósito de dichas sumas dinerarias en tales cuentas bancarias.

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 cada cantidad dispuesta del Crédito Otorgado. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente están de acuerdo asimismo en que la Escritura 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 libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Vendedor y a la o el Trabajador Derechohabiente, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

El INFONAVIT podrá llevar a cabo, en cualquier momento mientras el Crédito Otorgado no esté completamente liquidado, visitas a la Obra y/o solicitar información y/o documentos a la o el Trabajador Derechohabiente que le permita vigilar que el Crédito Otorgado se destinó al fin para el que fue concedido, en este caso, la o el Trabajador

Derechohabiente deberá otorgar al INFONAVIT las facilidades necesarias para ello y proporcionar la información y acceso que le sea requerido.

CLÁUSULA 7. PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo para el pago del Saldo de Capital será a elección de la o el Trabajador Derechohabiente, mismo que podrá ser desde 15 (quince) hasta 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de firma del Contrato y quedará determinado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de estas Condiciones Generales de Contratación y cualquier otro adeudo, establecido en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas sin que estos puedan exceder el plazo consignado en dicha Carta, conforme a lo estipulado en la cláusula 8 (ocho) siguiente.

Para efectos de lo antes estipulado, las partes están de acuerdo en que el cómputo del transcurso de dicho plazo sólo comprenderá los Periodos Mensuales respecto de los que la o el Trabajador Derechohabiente tenga la obligación de pago de las amortizaciones mensuales correspondientes y haya efectivamente pagado éstas.

Los meses y fracciones de mes de las prórrogas que se le concedieren, no se computarán como parte del tiempo transcurrido del plazo que se pacta para el pago del Saldo de Capital.

Por consiguiente, no obstante que hubieren transcurrido el plazo pactado a partir de la fecha de firma de la Escritura, mientras la o el Trabajador Derechohabiente no se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones mensuales de amortizar el Saldo de Capital y de cubrir los intereses que se causen o si se le hubieren otorgado prórrogas, el Contrato continuará surtiendo plenamente sus efectos legales y las obligaciones de pagar las amortizaciones mensuales estipuladas en la cláusula 8 (ocho) de estas Condiciones Generales de Contratación seguirán vigentes hasta que la o el Trabajador Derechohabiente haya dado cumplimiento a las mismas.

Si transcurrido el plazo pactado, 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 cancelará en consecuencia el gravamen que se tenga constituido sobre el inmueble objeto de la Escritura, 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 obligada 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 el último párrafo de 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, las cuales se verán reflejadas bimestralmente en el estado de cuenta.

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.

Así mismo, el Trabajador se obliga a cubrir las diferencias que resulten entre el monto de la amortización exigible y los descuentos del sueldo que su patrón realice en caso de que éstos resulten inferiores al monto exigible en el periodo mensual que corresponda.

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 dicha 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 a que se refiere la cláusula 16 (dieciséis) de este documento.

Orif

JK

JK

JP

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 encuentre en los supuestos previstos en este párrafo.

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 los párrafos quinto al octavo esta cláusula.

La o el Trabajador Derechohabiente está de acuerdo y se obliga a efectuar los pagos correspondientes a las amortizaciones mensuales que se estipulan en esta cláusula, sin que para ello sea necesario que medie cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del INFONAVIT; la o el Trabajador Derechohabiente deberá cubrir directamente las amortizaciones mensuales al INFONAVIT en el domicilio convencional señalado por éste en la Escritura o en el que señalare substitutivamente en el futuro por escrito. Lo anterior independientemente de las acciones, procedimientos y soluciones de cobranza que ofrezca el INFONAVIT.

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 comunique 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 determinará multiplicando el monto de crédito por el factor de pago que le corresponda de acuerdo con el plazo del crédito, tasa y perfil de la o el Trabajador Derechohabiente. (b) Las amortizaciones mensuales estipuladas en esta cláusula se pagarán por su correspondiente Periodo Mensual y deberán cubrirse a más tardar en la Fecha de Pago de su respectivo Periodo Mensual, o, en caso de que la Fecha de Pago sea día inhábil, en el día hábil inmediato anterior a la misma.

El INFONAVIT podrá 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, por necesidades de los sistemas de cobro o alguna causa ajena al Instituto que imposibilite el cobro en dichas fechas. 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 bimestre 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. A partir de la información proporcionada por la o el Trabajador Derechohabiente en el Cuestionario de Perfilamiento y, en su caso, de cualquier otra información que le hubiere proporcionado al INFONAVIT, y derivado del resultado de las validaciones realizadas por el INFONAVIT, éste determinó las condiciones financieras, bajo las cuales se otorga el Crédito a la o el Trabajador Derechohabiente, y que se hace constar en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

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 en el 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, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito y de los demás adeudos que sean a cargo del Trabajador conforme a lo siguiente:

- I. Cuando la o el Trabajador Derechohabiente se encuentre sujeto a una Relación Laboral Vigente, los pagos realizados se aplicarán:
 - i. En primer lugar, al pago de la Prima de Seguro de Daños, al inicio de la construcción de la Vivienda;
 - ii. En segundo lugar, al pago de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos;
 - iii. En tercer lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente, y
 - iv. En cuarto lugar, al pago del Saldo de Capital.
- II. Cuando la o el Trabajador Derechohabiente no se encuentre sujeto a una Relación Laboral Vigente, los pagos realizados se aplicarán:
 - i. En primer lugar, al pago de la Prima de Seguro de Daños, al inicio de la construcción de la Vivienda;

- ii. En segundo lugar, total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente, y
- iii. En tercer 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 realice cualesquiera pagos al INFONAVIT, incluyendo las Aportaciones Patronales que el patrón de la o del Trabajador Derechohabiente realice a su Subcuenta de Vivienda, estos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos vencidos: (i) Prima de Seguro de Daños, (ii) Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos, (iii) Intereses Ordinarios y (iv) 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 efectuare 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. La o el Trabajador Derechohabiente autoriza al Instituto para que, en caso de que se actualice el supuesto del segundo párrafo del artículo 41 (cuarenta y uno) de la Ley y deje de percibir ingresos salariales, el Infonavit le otorgue la prórroga para el pago de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito. A la firma del Contrato, así como al momento en que se actualice el supuesto referido y al momento de la aplicación de la prórroga, el INFONAVIT informará de manera clara y pormenorizada a través de Mi Cuenta Infonavit y/o en los Estados de Cuenta, las condiciones financieras que tiene la prórroga sobre el crédito, los pagos, los intereses y saldos, a fin de que la o el Trabajador Derechohabiente tome decisiones de manera informada.

CLÁUSULA 13. ESTADOS DE CUENTA. El INFONAVIT deberá emitir con una periodicidad no menor al bimestre un estado de cuenta del crédito que le hubiera otorgado y que se encuentre vigente.

El estado de cuenta que documente el estatus del Crédito Otorgado a 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 reciba 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. 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, el seguro liberará a aquel 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.
- 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, el seguro 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, 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 estos 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 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se determinen o declaren por el Instituto Mexicano del Seguro Social; por lo que, de actualizarse estos supuestos, no deberán continuar realizando los pagos de las amortizaciones mensuales estipulados en la cláusula 8 (ocho).

El costo de este seguro quedará a cargo del INFONAVIT.

CLÁUSULA 15. SEGURO DE DAÑOS. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a contratar y a mantener vigente durante toda la vida del crédito, un seguro de daños que surtirá efecto una vez que inicie la construcción de la Vivienda, el cual deberá contar con las coberturas establecidas en los párrafos siguientes y conforme a las Condiciones Generales de la Póliza de Seguro contra todo riesgo de pérdida o daño físico que ampara la Vivienda garantía del crédito otorgado por el INFONAVIT, publicadas en internet en el sitio oficial del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica portalmx.infonavit.org.mx.

En caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no contrate el seguro por su cuenta, éste autoriza al INFONAVIT para que contrate, por orden y cuenta suya, con cualquier compañía aseguradora autorizada una "Póliza de Todo Riesgo de Pérdida o Daño Físico" que cubra, el valor que se estime para la parte destructible de la Vivienda que fungiría como garantía del crédito otorgado por el INFONAVIT, pero sin exceder la suma asegurada que determine facultativamente el propio INFONAVIT por Vivienda, considerando enseres o contenidos en los términos que la propia póliza establezca, exceptuando de esta cobertura los daños resultantes por la falta de mantenimiento, defectos en la construcción, uso en la construcción de materiales de baja calidad, mala compactación de terreno, movimientos paulatinos de terreno, remodelaciones, reforzamientos, reacción nuclear o

Orif

an

JK

Y
P

contaminación radioactiva, demora y pérdida de mercado, guerra y aquellos otros riesgos que en la póliza de seguro se excluyan de la cobertura. Esta protección contra daños en la Vivienda estará en vigor durante todo el tiempo en que permanezcan insoluto el Saldo de Capital y los demás adeudos a favor del INFONAVIT, conforme al plazo previsto en la Ley sobre el Contrato del Seguro, el cual está reproducido en la póliza del seguro de daños.

El seguro tendrá los siguientes alcances:

- a) Si la Vivienda sufre daño parcial, el INFONAVIT con cargo al seguro contratado entregará al Trabajador la indemnización que corresponda, sin exceder ésta de la suma asegurada por Vivienda establecida en la póliza vigente, y con la misma el Trabajador reparará la Vivienda.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a realizar en tiempo y forma las reparaciones dictaminadas en la determinación de daños de la compañía aseguradora.

- b) Si la destrucción de la Vivienda es total o ésta se tornare inhabitable, según lo determine el dictamen pericial de la compañía aseguradora, el INFONAVIT con cargo al seguro contratado entregará a la o el Trabajador Derechohabiente el remanente de la indemnización cobrada, sin exceder ésta de la suma asegurada por Vivienda 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.

Los terrenos donde se encuentran ubicadas las construcciones no se encuentran amparados en la póliza del seguro de daños.

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.

En caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no contrate el seguro por su cuenta, manifiesta su conformidad de que el INFONAVIT contratará la póliza correspondiente, 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 regirán 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 el 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. 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 en términos de los dispuesto por los Lineamientos 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 (cuarenta 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 H. Consejo de Administración a recomendación del mismo Comité Técnico, con base en los estudios actuariales que realice para tal efecto. 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 entre las distintas soluciones de pago existentes al momento de la firma del Contrato, o de aquellas que sean posteriores a la firma, la opción que mejor se ajuste a sus intereses. El INFONAVIT proporcionará al trabajador toda la información 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, así como el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insoluto 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. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el INFONAVIT podrá asimismo requerir a la o el Trabajador Derechohabiente el pago de las amortizaciones mensuales omisas pendientes en los términos convenidos en estas Condiciones Generales de Contratación y el Contrato.
- d) La o el Trabajador Derechohabiente no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año.
- e) La o el Trabajador Derechohabiente grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito del INFONAVIT.
- f) El inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor de la o del Trabajador Derechohabiente, o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad.
- h) La o el Trabajador Derechohabiente no mantiene en buen estado la Vivienda objeto de la hipoteca que constituye a favor del INFONAVIT mediante la Escritura, no impide cualquier daño, deterioro, o afectación a dicha Vivienda, y no repara y restaura estos incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia.
- 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 del Suelo destinado a la construcción de Vivienda y/o la construcción que ejecute sobre este que es objeto de la Escritura a favor de persona alguna, y (ii) a no otorgar poder general o especial para actos de dominio respecto del Suelo y/o la construcción que ejecute sobre este. La o el Trabajador Derechohabiente acepta que el INFONAVIT le dará autorización para vender, transmitir o ceder a terceros la propiedad del Suelo destinado a la construcción de 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 16 (dieciséis) de estas Condiciones Generales de Contratación.

CLÁUSULA 20. GASTOS Y HONORARIOS. Los impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la Escritura, 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. 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.

CLÁUSULA 22. LIMITE DE RESPONSABILIDAD DEL INFONAVIT. Queda expresamente convenido entre el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente que el primero no asume ni tendrá responsabilidad alguna frente a este último, ni frente a terceros, por (i) defectos o vicios del Suelo que ahora adquiere, (ii) la tramitación de los servicios públicos definitivos para el Suelo en el caso de adquirirlo con factibilidad de dotación de servicios, (iii) la construcción existente sobre el inmueble al momento de su adquisición, en su caso, y (iv) por defectos o vicios en la construcción de la Obra o por mala calidad en los materiales de construcción empleados e incorporados en la misma, ya que el INFONAVIT únicamente otorga el crédito.

Igualmente queda entendido y aceptado por la o el Trabajador Derechohabiente (i) que el objeto de las Verificaciones que se realizarán por parte del INFONAVIT es exclusivamente para dar cumplimiento a las obligaciones que se derivan del presente Contrato, y (ii) que la ejecución de la Obra en todos sus aspectos es responsabilidad exclusiva de la o del Trabajador Derechohabiente o de aquellos terceros que puedan participar en la ejecución de la Obra.

CLÁUSULA 23. ALTERNATIVAS DE COBRANZA SOCIAL. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente convienen que, para el caso de que el segundo se encuentre imposibilitado para efectuar de forma completa y puntual la Cuota Mensual de Amortización del Crédito a que está obligado, ya sea por pérdida de relación laboral, por una disminución en su salario respecto del salario que tenía la o el Trabajador Derechohabiente en el momento en que se le otorgó el crédito u otra causa, la o el Trabajador Derechohabiente podrá solicitar al INFONAVIT un esquema de pagos temporal con base en su capacidad de pago, que también podrá ser ofrecido por el INFONAVIT en los términos de la cláusula 21 (veintiuno) de estas Condiciones Generales de Contratación, que le permita cumplir parcialmente sus obligaciones de pago. El INFONAVIT no estará obligado a conceder un esquema de pagos temporal de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito por la simple solicitud de la o del Trabajador, sino que estos sólo se otorgarán cumpliendo los requisitos y dentro de los límites que se establezcan en las políticas y procedimientos de Cobranza Social aprobados por el INFONAVIT.

APARTADO B. La Carta de Condiciones Financieras Definitivas se formulará y comunicará a las y los Trabajadores Derechohabientes en los términos que se contienen en los modelos de carta que se adjuntan a la presente oferta como su Anexo "B", mismos que forman 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 mediante la Escritura correspondiente, deberá (i) suscribir y proporcionar la información a que hace referencia el Cuestionario de Perfilamiento, la Carta bajo protesta de decir verdad y 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 portalmx.infonavit.org.mx.

APARTADO F. La presente oferta surtirá efectos a partir de la fecha de publicación, en su sitio de internet ubicado en la dirección electrónica portalmx.infonavit.org.mx, y se dirige sólo a las y los Trabajadores Derechohabientes que presenten al INFONAVIT sus solicitudes de crédito a partir de esta fecha, y tendrá una vigencia indefinida.

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 7 de noviembre de 2023.

Atentamente

Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General

Ortiz

Anexo "B" de las Condiciones Generales de Contratación en su versión 1.0

CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS

ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE SUELO Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
CRÉDITO TRADICIONAL E INFONAVIT TOTAL

Fecha de emisión: ____ de ____ de ____

Nombre de la o del Trabajador Derechohabiente:

N.S.S.:

Número de Crédito:

Realizado por el Notario Público 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: Adquisición en propiedad de **Suelo habitacional** y construcción de **Vivienda** cuyo domicilio a continuación se indica:

Domicilio del inmueble objeto del **Crédito Otorgado**:Monto (en pesos) del **Crédito Otorgado**:Monto del **Crédito Neto**:Monto del **Saldo de la Subcuenta de Vivienda**(en su caso, más el **Fondo de Ahorro INFONAVIT**):Monto de la **Ministración Primera**:Monto de **Gastos de Titulación, Financieros y de Operación**:Monto de **Impuestos y Derechos**: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 haya seleccionado la o el Trabajador Derechohabiente]*

Costo Anual Total (CAT): %

Datos adicionales en relación con la operación del **Crédito Otorgado**:

Nombre de la o el Trabajador Derechohabiente (**Beneficiario**): CLABE de la Cuenta **Bancaria** de la o el Trabajador Derechohabiente (**Beneficiario**):

Nombre del (de los) **Vendedor (es)**: CLABE de la(s) Cuenta(s) **Bancaria(s) Vendedor (es)**:

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 negrillas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera de las Condiciones Generales de Contratación y en el Contrato, mismas que ofrece el INFONAVIT a sus

*Orif**an**JK**MC*

derechohabientes para la celebración de contratos de crédito, publicadas en su *sitio de internet* ubicado en la dirección electrónica portalmx.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 (de los) Vendedor(es) y de la(s) Cuenta(s) Bancaria(s) y firmo a continuación para constancia de mi consentimiento:



Firma:
[Nombre de la o el Trabajador Derechohabiente]




Ante mí:

Notario Público:
Fecha: