

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes sin relación laboral vigente, para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda al amparo del esquema de financiamiento Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario 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 y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 primer párrafo de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo designada como "Ley"), a las Políticas de Crédito en su numeral 8.8 y con base en lo dispuesto en los artículos 1804, 1807 y demás relativos del Código Civil Federal, comunico a las y los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT que obtengan la aprobación de su solicitud de crédito, a partir de la fecha de publicación de esta oferta, la propuesta de las condiciones generales de contratación bajo las que podrán celebrar con el INFONAVIT el contrato necesario para recibir de éste un crédito para la adquisición en propiedad de una vivienda al amparo de la opción de financiamiento Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario, la cual se formula en los siguientes términos:

Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario es una opción de financiamiento que otorgará el INFONAVIT en cofinanciamiento con la Entidad Financiera que elija la o el Trabajador Derechohabiente. En aras de poner al alcance de las y los Trabajadores derechohabientes la información suficiente sobre las condiciones jurídicas del mismo, así como recibir directamente y sin intermediarios el crédito mencionado, siempre y cuando cumpla con los requisitos determinados por el Consejo de Administración en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante las Reglas), en estas Condiciones Generales de Contratación se detallan las particularidades de la opción de financiamiento aprobado y que se ofrece.

Los días 30 de junio de 2020 y 30 junio de 2021 el H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores mediante las resoluciones RCA-8043-06/20 y RCA-9845-06/21 respectivamente, aprobó la puesta en marcha y las características de la opción de financiamiento Cuenta INFONAVIT +Crédito Bancario, el cual tiene como objetivo permitir que las y los Trabajadores Derechohabientes que hasta el día de hoy no tenían acceso a financiamiento por no tener una Relación Laboral Vigente (no asalariados), puedan disponer de los recursos depositados en la Subcuenta de Vivienda que tengan en el INFONAVIT y así adquirir una vivienda mediante el crédito hipotecario que este le otorgue.

Para que la o el Trabajador Derechohabiente pueda acceder al financiamiento que le otorgue el INFONAVIT bajo la opción de financiamiento Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario deberá leer y 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, en cumplimiento de su objeto institucional previsto en el inciso a) de la fracción II del artículo 3 de la misma Ley y de conformidad con las Reglas, otorgará a la o el Trabajador Derechohabiente (en lo sucesivo mencionado indistintamente como

“Derechohabiente” o “Trabajador Derechohabiente”) un crédito destinado a la adquisición en propiedad de una vivienda al amparo de la opción de financiamiento Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario, siempre que:

- a) La o el Trabajador Derechohabiente cumpla con los requisitos establecidos por la Ley y las Reglas 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 con el INFONAVIT en escritura pública el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria (en adelante designado como “Contrato”) por el que le otorgue el crédito a la adquisición en propiedad de una vivienda al amparo de la opción de financiamiento Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario;
- b) El plazo concedido por el INFONAVIT a la o el Trabajador Derechohabiente para celebrar el Contrato no hubiere vencido;
- c) Que no haya cambiado la situación personal de la o del Trabajador Derechohabiente y las de la operación de crédito que fueron consideradas para la aprobación de su solicitud de crédito, en los términos que se indiquen en la notificación que hubiere recibido del INFONAVIT;
- d) La o el Trabajador Derechohabiente cumpla con los demás requisitos y condiciones establecidos en la Ley, en las Reglas y en las Reglas de Negocio incluyendo el que la o el Trabajador Derechohabiente se encuentre registrado en una Administradora de Ahorros para el Retiro, y;
- e) La o el Trabajador Derechohabiente formalice el Contrato en escritura pública, dentro del plazo que se señale en la notificación recibida acompañando los documentos que le sean requeridos por el INFONAVIT.

La o el Trabajador Derechohabiente que tenga interés en acceder a un Crédito que le otorgue el INFONAVIT bajo la opción de financiamiento Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario debe leer con atención las declaraciones que se incluirán en el Contrato que formalice con el INFONAVIT ya que el día de la formalización del Contrato debe cumplir con cada una de ellas, las cuales se detallan a continuación en el Capítulo Declaraciones requeridas de la o el Trabajador Derechohabiente:

Capítulo II

DECLARACIONES REQUERIDAS DE LA O EL TRABAJADOR DERECHOHABIENTE

Para celebrar el Contrato ante Notario Público, la o el Trabajador Derechohabiente deberá declarar, 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) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito;
- c) La información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT para obtener el crédito que ha solicitado son verdaderos y auténticos; que los hechos manifestados en la solicitud de crédito siguen siendo los mismos 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 contraria al interés del INFONAVIT y que, por consiguiente, pudiera alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito;

- d) 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;
- e) Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la Vivienda objeto de esta escritura, es única y exclusiva del vendedor, sin que tenga derecho a ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito;
- f) 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;
- g) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme; y
- h) 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.

En el Contrato por el cual se formalice el Crédito Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario que el INFONAVIT podría otorgarle, se incluirán una serie de conceptos que a continuación definimos para mayor claridad:

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:

- (i) las **condiciones financieras definitivas** que le proponga para otorgarle un crédito que se destine sólo al fin previsto en el inciso a) de la fracción II del artículo 42 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; y
- (ii) los **términos y condiciones contractuales** que se contienen en las cláusulas financieras y no financieras siguientes, mismas que serán las condiciones generales de contratación del crédito:

CLÁUSULA 1. DEFINICIONES. Para efectos de lo estipulado en 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:** Cuando la o el Trabajador Derechohabiente llegue a tener una Relación Laboral Vigente, será la aportación que realice 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 de la Ley.
2. **Aportaciones Voluntarias:** Cuando la o el Trabajador Derechohabiente llegue a tener una Relación Laboral Vigente, serán aquellas cantidades que sean aportadas directamente por la o el Trabajador Derechohabiente o por conducto de su patrón y que serán depositadas en la subcuenta de aportaciones voluntarias de su cuenta individual.
3. **Aviso:** es el documento que el INFONAVIT podrá publicar y mediante el cual se dará a conocer públicamente la o las resoluciones del H. Consejo de Administración del INFONAVIT relacionadas con los distintos productos de Crédito, las Reglas, las Políticas y/o estas condiciones generales de contratación, mismo que se estará previamente disponible a la fecha de firma de la Escritura en el sitio de internet del INFONAVIT.
4. **Aviso para Retención de Descuentos:** Cuando la o el Trabajador Derechohabiente llegue a tener una Relación Laboral Vigente, será la comunicación escrita emitida por el INFONAVIT mediante la cual notificará 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 el Trabajador cubrirá al INFONAVIT el Crédito Otorgado, los intereses devengados y cualquier otro adeudo, en los términos estipulados en estas condiciones generales de contratación siempre que la o el Trabajador tenga Relación Laboral Vigente.
5. **Beneficiario:** es la persona señalada como tal en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, a quien el INFONAVIT deba entregar, por cuenta de la o el Trabajador Derechohabiente las sumas de dinero correspondientes al importe total o parcial del Crédito Neto, así como del Saldo de la Subcuenta de Vivienda, en su caso.
6. **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 solicitado.
7. **Cédula de Determinación:** Cuando la o el Trabajador Derechohabiente llegue a tener una Relación Laboral Vigente, será la cédula que el INFONAVIT directamente o por conducto del Instituto Mexicano del Seguro Social emita y entregue al patrón de la o del Trabajador Derechohabiente, según lo dispuesto en el artículo 24 (veinticuatro) del vigente "Reglamento de inscripción, pago de aportaciones y entero de descuentos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" el cual consiste en el medio magnético, digital, electrónico, óptico, magneto óptico o de cualquier otra naturaleza, o bien el documento impreso, en el que se determina el importe de las aportaciones a pagar y descuentos a enterar al Instituto para la amortización del Crédito Otorgado, del pago de los intereses devengados y de cualquier otro adeudo.
8. **Constancia de Crédito:** es la comunicación por la que el INFONAVIT notifica a la o el Trabajador Derechohabiente (i) que ha cumplido con los requisitos establecidos

por las Reglas para el otorgamiento del crédito solicitado, (ii) cuál será el plazo forzoso durante el cual deberá celebrarse el Contrato y (iii) cuáles son los documentos e información que deberá proporcionar al notario designado para la formalización de la Escritura.

9. **Contrato:** es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se formaliza en la Escritura entre el INFONAVIT, como acreditante, y la o el Trabajador Derechohabiente, como acreditado, mediante el cual aquél otorga a éste el crédito 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.
10. **Crédito Neto:** es la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que resulta de restar del importe del Crédito Otorgado y el importe total de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.
11. **Crédito Otorgado:** es el crédito simple que mediante el Contrato el INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente (i) por la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y, en su caso, adicionalmente (ii) por la cantidad que corresponda a la ampliación de este crédito simple, en los términos estipulados en el primer párrafo de la cláusula 4 de estas condiciones generales de contratación.
12. **Cofinanciamiento:** es el crédito que otorgue el INFONAVIT junto con el crédito que otorga alguna Entidad Financiera o Entidad de Fomento.
13. **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 es titular en una institución de crédito establecida en el país.
14. **Cuota de Administración del Crédito:** es la suma de los gastos mensuales que se causan por la administración del Crédito Otorgado que realiza el INFONAVIT, misma que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
15. **Cuota Mensual de Amortización del Crédito:** es la cantidad de dinero que la o el Trabajador Derechohabiente está obligado a pagar mensualmente al INFONAVIT para liquidar el Saldo Insoluto del Crédito. Este importe será el que se señale en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.
16. **Domiciliación del pago:** es el mecanismo de pago por medio del cual la Entidad Financiera descuenta de la Cuenta Bancaria de la o el Trabajador Derechohabiente mensualmente y entrega al Infonavit la Cuota Mensual de Amortización del Crédito correspondiente al crédito del Infonavit así como cualquier otra cantidad que la o el Trabajador Derechohabiente adeude al INFONAVIT conforme al presente instrumento, tales descuentos se efectuarán mientras la o el Trabajador Derechohabiente no cuente con Relación Laboral Vigente y la o el Trabajador Derechohabiente adeude cantidad alguna al INFONAVIT.
17. **Entidad Financiera:** es la entidad o fideicomiso que esté autorizada para otorgar o adquirir créditos a la vivienda y que, además, reúna los requisitos que para el

cofinanciamiento de créditos con el Instituto establezcan los órganos colegiados del Instituto.

18. **Entidad de Fomento:** es el fondo o fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal para el fomento económico que realiza actividades financieras, de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como los organismos locales, regionales y nacionales de vivienda que constituyan depósitos en favor de sus afiliadas y afiliados destinados a la adquisición de vivienda.
19. **Escritura:** es el instrumento público otorgado ante notario mediante el que el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente celebran el Contrato.
20. **Fecha de Pago:** es la fecha señalada en la cláusula 9 de estas condiciones generales de contratación.
21. **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.
22. **Gastos de Titulación, Financieros y de Operación:** se conforman por (i) los gastos que se causan por la originación del Crédito Otorgado por el INFONAVIT y (ii) los gastos notariales que se generan por la escrituración del mismo, misma que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas. Se entenderá que el dinero que no se aplique a cubrir los gastos notariales, se aplicará a los gastos que se causen por la originación.
23. **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 y que corresponden exclusivamente a los que se causen por el Crédito que otorgue el INFONAVIT.
24. **INFONAVIT:** es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
25. **Ley:** es la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".
26. **Número de Crédito:** es el número señalado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas con el que se identifica el Crédito Otorgado, para efectos de su administración por el INFONAVIT.
27. **Período Mensual:** es cada mes natural por el cual deben pagarse intereses sobre el Saldo de Capital y debe amortizarse este conforme a lo convenido en estas condiciones generales de contratación, mismo que corre del día primero al día último de ese mes. Como excepción, se entenderá que el primer Período Mensual es irregular, toda vez que inicia el día en que se efectúa la disposición del Crédito Otorgado y termina el último día del mismo mes en que se realizó dicha disposición.
28. **Políticas de Crédito:** las que han sido aprobadas como tales conforme al artículo 10, fracción VIII de la Ley.
29. **Referencia de Salario en UMAS Mensuales:** Cuando la o el Trabajador Derechohabiente llegue a tener una Relación Laboral Vigente, será el monto del

salario mensual de la o el Trabajador Derechohabiente, equivalente al número de Unidades de Medida y Actualización Mensuales que ha determinado el Consejo de Administración del INFONAVIT, según el Aviso pertinente que ha sido publicado previamente a la fecha de firma de la Escritura en el sitio de internet del INFONAVIT.

30. **Reglas:** son las vigentes "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" o aquellas que en su caso las sustituyan.
31. **Relación Laboral Vigente:** es la que se encuentra regulada por el Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
32. **Saldo de Capital:** es la cantidad 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 14 de estas condiciones generales de contratación.
33. **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.
34. **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.
35. **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.
36. **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.
37. **Trabajador Derechohabiente:** es toda persona referida en el artículo 8 de la Ley Federal del Trabajo, que sea titular de depósitos constituidos a su favor en el INFONAVIT de conformidad con el artículo 41 de la Ley.
38. **Unidad de Medida y Actualización (o "UMA" por sus siglas):** es la unidad de cuenta o medida a que se refiere la "Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización", publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 de diciembre de 2016.
39. **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.
40. **Vivienda:** es el inmueble destinado a casa-habitación que la o el Trabajador Derechohabiente adquiere en propiedad, a la cual se hace referencia en estas condiciones generales de contratación el cual deberá cumplir con los requisitos previstos en las Reglas.

El Crédito Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario permite que las y los Trabajadores que no tengan una Relación Laboral Vigente (no asalariados) puedan disponer del Saldo de la Subcuenta de Vivienda que tengan en el INFONAVIT para adquirir una vivienda.

A continuación, se detalla el mecanismo para disponer de tales recursos, junto con el Fondo de Ahorro que pudieran tener a su favor en el INFONAVIT. Asimismo, encontrará los términos generales bajo los cuales el INFONAVIT le propondrá formalizar el Contrato definitivo ante Notario Público. Esta información se pone a su alcance en los términos siguientes:

CLÁUSULA 2. SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA Y FONDO DE AHORRO INFONAVIT. La o el Trabajador Derechohabiente autoriza y da instrucciones al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, por su cuenta, entregue el Saldo de la Subcuenta de Vivienda al Beneficiario 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 Beneficiario 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 Beneficiario, 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 Beneficiario 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 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 Beneficiario.

La o el Trabajador Derechohabiente está de acuerdo para que, en el caso de tener una Relación Laboral Vigente y mientras dicha relación subsista, 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 otorgado por el Instituto, mientras éste no haya sido íntegramente pagado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 Bis de la Ley. Asimismo, desde este momento la o el Trabajador Derechohabiente instruye de manera irrevocable al INFONAVIT que, una vez liquidado el Crédito otorgado por el INFONAVIT, las aportaciones patronales subsecuentes sean destinadas para pagar el saldo remanente del crédito otorgado por la Entidad Financiera. Lo anterior se conviene sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas 8 y 10.

La o el Trabajador Derechohabiente asimismo autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que aplique el Fondo de Ahorro INFONAVIT 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 Beneficiario, 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, en los términos de la cláusula 6 prevista en este instrumento.

CLÁUSULA 4. IMPORTE Y DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. El INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado. Las partes están de acuerdo de que en caso de que el INFONAVIT ampliare este crédito simple conforme a lo estipulado en la cláusula 2 de estas condiciones generales de contratación, se entenderá que el Crédito Otorgado comprende además el importe de la ampliación de este crédito simple.

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

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

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

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

La o el Trabajador Derechohabiente autoriza y da instrucciones 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 tuvieran derecho a obtener el pago de éstos y en las fechas en que los mismos deban cubrirse.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga asimismo a pagar mensualmente los gastos que se causen por concepto de Cuota de Administración del Crédito.

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 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 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 de la determinación de éstos que hiciere la autoridad tributaria competente.

CLÁUSULA 6. DESTINO DEL CRÉDITO. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a destinar, en la fecha de firma de la Escritura, el importe dispuesto del Crédito Otorgado:

- I. A la adquisición de la propiedad de la Vivienda, y
- II. Al pago de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación cuando apliquen.

Por consiguiente, la o el Trabajador Derechohabiente da la instrucción de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que, por cuenta suya y con cargo al Crédito Otorgado y dispuesto, entregue las cantidades dinerarias de éste y de la Subcuenta de Vivienda a los Beneficiarios que señale la Carta de Condiciones Financieras Definitivas para abono en la Cuenta Bancaria.

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

CLÁUSULA 7. PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo para el pago del Saldo de Capital del Crédito que le otorgue el INFONAVIT se determina en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, mismo que no excederá de 30 (treinta) años contados a partir de la fecha de firma del Contrato. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar el Saldo de Capital del Crédito que le otorgue el INFONAVIT, 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 pago de 360 (trescientas sesenta) amortizaciones mensuales conforme a lo estipulado en la cláusula 8 siguiente.

Para efectos de lo antes estipulado, las partes están de acuerdo 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 30 (treinta) años naturales a partir de la fecha de firma de la Escritura, mientras la o el Trabajador Derechohabiente

no se encontrare 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 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 de 30 (treinta) años, conforme a lo estipulado en esta cláusula, existiere cualquier saldo pendiente a cargo de la o del Trabajador Derechohabiente del Crédito otorgado por el INFONAVIT, éste lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, y cancelará en consecuencia el gravamen que se tenga constituido proporcionalmente 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 OTORGADO. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar cada Cuota Mensual de Amortización del Crédito que sea exigible, por lo que 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.

Tales amortizaciones mensuales deberán ser cubiertas mediante la Domiciliación de Pago previamente autorizada por la o el Trabajador Derechohabiente, conforme a lo estipulado en la Cláusula 9 siguiente.

El primer pago mensual al que desde ahora está obligado la o el Trabajador Derechohabiente será el que corresponda al Periodo Mensual siguiente al mes en que se firme la Escritura.

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

No obstante lo anterior, 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 dividiendo el monto de crédito entre mil y multiplicándolo por el factor de pago que le corresponda de acuerdo al plazo del crédito. (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.

CLÁUSULA 9. DOMICILIACIÓN Y FECHA DE PAGO. La Cuota Mensual de Amortización, así como cualquier adeudo a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente conforme al presente instrumento, se cobrarán los días 28 de cada mes, de manera domiciliada a la cuenta de banco autorizada por la o el Trabajador Derechohabiente mediante el trámite de domiciliación con la Institución Financiera, misma que fue otorgada previamente a la firma del presente instrumento. La o el Trabajador Derechohabiente reconoce haber autorizado a la Entidad Financiera correspondiente para que en la cuenta de banco de la o el Trabajador Derechohabiente se efectúen los cargos mensuales para el pago del Crédito otorgado por el Infonavit y de cualquier otro adeudo a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente.

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

CLÁUSULA 10. MECANISMO PARA EL PAGO CON RELACIÓN LABORAL VIGENTE.

En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente se vincule a una Relación Laboral Vigente, con el objeto de disminuir el Saldo de Capital del Crédito, se obliga y autoriza al INFONAVIT a que las Aportaciones Patronales que se realicen a favor de la o el Trabajador Derechohabiente se apliquen a amortizar el Saldo de Capital del Crédito otorgado por el INFONAVIT solamente en el caso de no existir adeudos ni accesorios pendientes.

La o el Trabajador Derechohabiente da instrucción al INFONAVIT y autoriza expresamente a sus patrones futuros para que durante el tiempo que cuente con una Relación Laboral Vigente, 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 este Contrato.

Asimismo, desde este momento la o el Trabajador Derechohabiente instruye de manera irrevocable al INFONAVIT para que una vez liquidado el Crédito otorgado por el INFONAVIT, las aportaciones patronales subsecuentes sean destinadas para pagar el saldo remanente del crédito otorgado por la Entidad Financiera.

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.

CLÁUSULA 11. INTERÉS ORDINARIO. El Saldo de Capital causará intereses ordinarios por cada Período Mensual, los cuales se determinarán aplicando la Tasa de Interés

Ordinario sobre el Saldo de Capital que hubiere en la Fecha de Pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito Otorgado, conforme a lo estipulado en estas condiciones generales de contratación, y hasta la fecha en que la o el Trabajador Derechohabiente pague totalmente el Saldo de Capital.

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

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

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

CLÁUSULA 12. APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos que la o el Trabajador Derechohabiente realizare al INFONAVIT para la amortización del Crédito que este le hubiera otorgado, según lo estipulado en la cláusula 8 de estas Condiciones Generales de Contratación, y en su caso, conforme al supuesto previsto en la cláusula 10, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito y de los demás adeudos que sean a cargo del Trabajador conforme a lo siguiente:

- a. En primer lugar, al pago de la Cuota de Administración del Crédito, en su caso;
- b. En segundo lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente, y;
- c. 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 realizare cualesquiera pagos al INFONAVIT, incluyendo en su caso las Aportaciones Patronales que el patrón de la o del Trabajador Derechohabiente realizare a su Subcuenta de Vivienda, éstos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos vencidos: (i) Cuota de Administración del Crédito, en su caso, (ii) Intereses Ordinarios y (iii) Saldo de Capital.

CLÁUSULA 13. PAGOS ANTICIPADOS. La o el Trabajador Derechohabiente podrá pagar por anticipado total o parcialmente el Saldo de Capital del Crédito otorgado por el INFONAVIT 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. Al efectuar los pagos anticipados al pago del Crédito que le otorgue el INFONAVIT deberá hacerlos expresamente al número de Crédito correspondiente.

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 podrá efectuarlos 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.

CLÁUSULA 14. PRÓRROGA EN EL PAGO DEL CRÉDITO. Respecto al Crédito otorgado por el INFONAVIT, la o el Trabajador Derechohabiente podrá ejercer el derecho de prórroga en los términos establecidos en el artículo 41 de la Ley.

CLÁUSULA 15. 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 deberá enviarse de manera gratuita al domicilio físico o electrónico que hubieran señalado las y los Trabajadores Derechohabientes de manera impresa o digital, a través de los medios pactados, de acuerdo con una periodicidad mínima bimestral. Dicho estado de cuenta deberá emitirse a través de una tipografía limpia y clara, de modo que permita su consulta y deberán incluir información clara y precisa acerca del crédito.

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

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

CLÁUSULA 16. SEGURO POR FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD. El Saldo Insoluto del Crédito (adeudos totales del crédito) que tuviere la o el Trabajador Derechohabiente con el INFONAVIT estará cubierto por un seguro:

- a) En el caso de fallecimiento o incapacidad total permanente de la o el Trabajador Derechohabiente, que liberará a éste 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, que 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 éstos a partir de la fecha del dictamen respectivo, lapso durante el cual la o el Trabajador Derechohabiente gozará de una prórroga, sin

causa de intereses, para el pago del Saldo de Capital e intereses ordinarios devengados.

En caso de que ocurra alguno de los supuestos antes señalados, la o el Trabajador Derechohabiente, o sus beneficiarios, deberán notificarlo al INFONAVIT dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se determinen o declaren por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

Mientras al INFONAVIT no le sea notificada la realización de los casos contemplados en los incisos "a" y "b" del primer párrafo de esta cláusula, la o el Trabajador Derechohabiente deberá continuar realizando los pagos de las amortizaciones mensuales estipulados en las cláusulas 8 y 10. Sin embargo, una vez notificada la actualización del supuesto de que se trate, todos aquellos pagos que hubiera recibido el INFONAVIT con fecha posterior a la actualización de los casos contemplados en los incisos a y b del primer párrafo podrán ser devueltos al acreditado o a sus beneficiarios, según sea el caso.

El costo de este seguro del Crédito otorgado por el INFONAVIT quedará a cargo del propio Instituto.

CLÁUSULA 17. 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 contra todo riesgo de pérdida o daño físico de la vivienda. La contratación y el pago del Seguro de Daños para el producto Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario, se llevará a cabo por conducto de la Entidad Financiera que otorgue en cofinanciamiento con el INFONAVIT crédito para la adquisición de vivienda, por lo que la o el Trabajador Derechohabiente deberá instruir a la Entidad de que se trate para ello.

CLÁUSULA 18. 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, 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 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 14 de estas condiciones generales de contratación. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el INFONAVIT podrá asimismo requerir solicitarle a la o el Trabajador Derechohabiente el pago de las amortizaciones mensuales omisas pendientes en los términos convenidos en el Contrato.
- d) La o el Trabajador Derechohabiente no paga los impuestos o derechos que cause la vivienda hipotecada por más de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año.

- e) La o el Trabajador Derechohabiente grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad de la vivienda hipoteca sin permiso previo y por escrito del INFONAVIT.
- f) La vivienda hipotecada fuere objeto de embargo por un acreedor de la o del Trabajador Derechohabiente, o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad.
- g) 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 éstos incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia.
- h) La o el Trabajador Derechohabiente no mantiene vigente el seguro de daños.
- i) La o el Trabajador Derechohabiente faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en el Contrato.

CLÁUSULA 19 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 20. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE. Por lo que hace al Crédito otorgado por el INFONAVIT, salvo que se obtenga la autorización previa y por escrito del INFONAVIT, la o el Trabajador Derechohabiente queda obligado, durante la vigencia del Contrato y aun después de terminada aquélla, mientras no pague al INFONAVIT todos los adeudos que tuviere con éste, (i) a no vender, transmitir, gravar o ceder por cualquier título el derecho de propiedad de la vivienda que es objeto de la Escritura a favor de persona alguna, y (ii) a no otorgar poder general o especial para actos de dominio respecto a la misma vivienda. La o el Trabajador Derechohabiente acepta que el INFONAVIT le dará autorización para vender, transmitir o ceder a terceros la propiedad de la misma vivienda u otorgar poder, siempre y cuando le sea pagado previa y totalmente el Saldo de Capital y los demás adeudos que éste tuviere con el propio INFONAVIT.

El incumplimiento por parte de la o del Trabajador Derechohabiente a esta obligación acarreará como consecuencia el derecho del INFONAVIT a dar por vencido anticipadamente el Contrato, en los términos estipulados en la cláusula 18 de estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 21. 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.

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 22. CESIÓN DE DERECHOS. La o el Trabajador Derechohabiente otorga expresamente su consentimiento al INFONAVIT para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial

o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del Contrato y su garantía hipotecaria, en los términos de la legislación aplicable.

CLÁUSULA 23. 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 24. 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, la o el Trabajador Derechohabiente, por lo que hace al Crédito otorgado por el INFONAVIT, podrá solicitar ante este 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 23 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 el modelo de carta que se adjunta a la presente oferta como su Anexo "B", mismo que forma parte integrante de esta última. Para la celebración del Contrato, el INFONAVIT requiere que la o el Trabajador Derechohabiente exprese su aceptación formal a las condiciones financieras definitivas que le proponga mediante la correspondiente carta.

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

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

En el caso de que no tenga publicadas en su sitio de internet las adendas a que se refiere el párrafo anterior, el INFONAVIT asimismo podrá proponer a la o el Trabajador

reemplazadas por las condiciones de contratación específicas para el tipo de crédito que solicite le sea otorgado.

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

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

APARTADO F. La presente oferta surtirá efectos desde el 18 de noviembre de 2021, 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 suscripto acredita su carácter de Director General del INFONAVIT y sus facultades de representación mediante la Escritura Pública número 215,957 de fecha 14 de diciembre de 2018, otorgada ante la fe del señor Licenciado Cecilio González Márquez, Notario 151 de la Ciudad de México.

Ciudad de México, 18 de noviembre de 2021.

Atentamente

Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General

Anexo "B" de las Condiciones Generales de Contratación en su versión 1.0
CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS¹
CUENTA INFONAVIT+CRÉDITO BANCARIO

Fecha de emisión: _____ de _____ de _____

Nombre de la o del Trabajador-Derechohabiente:
 N.S.S.:
Número de Crédito:

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

Condiciones Financieras Definitivas del Crédito:

Destino (fin) del Crédito Otorgado: Adquisición en propiedad de la **Vivienda** cuyo domicilio a continuación se indica:

Domicilio del inmueble (Vivienda) 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 del costo de avalúo (en su caso):

Monto de Gastos de Titulación, Financieros y de Operación:

Monto de Impuestos y Derechos:

Cuota de Administración del Crédito (en su caso):

Monto de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito:

Tasa de Interés Ordinario:

Plazo del Crédito:

_____ años.

Costo Anual Total (CAT):

_____ %

Datos adicionales en relación con la operación del Crédito Otorgado:

Nombre del (de los) **Beneficiario(s)**: CLABE de la(s) **Cuenta(s) Bancaria(s)** del Trabajador y/o, en su caso, del (de los) **Beneficiario(s)**:

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 _____

¹ Los términos y expresiones en negrillas son términos y expresiones definidos en el **Contrato**.

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

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

Aceptación de la o del Trabajador-Derechohabiente:

Manifiesto mi aceptación formal de las Condiciones Financieras Definitivas arriba propuestas por el INFONAVIT, reconozco que los términos y expresiones que aparecen en esta Carta con letras iniciales en mayúsculas y con letras en 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 Beneficiario y de la Cuenta Bancaria, y firmo a continuación para constancia de mi consentimiento:

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

Ante mí:

Notario Público:
Fecha: