

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

REGLAS para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Al margen un logotipo, que dice: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

Con fundamento en los artículos 16, fracción IX, 47 y 48, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en la sesión ordinaria número 826, celebrada el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, el H. Consejo de Administración del Infonavit emitió la resolución RCA-7588-11/19 y en la sesión ordinaria número 827, celebrada el día doce de diciembre de dos mil diecinueve, el H. Consejo de Administración del Infonavit emitió la resolución RCA-7641-12/19, mediante las cuales se aprobaron modificaciones a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", por lo que ha tenido a bien expedir las siguientes:

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

OBJETO

PRIMERA. El H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores expide las presentes Reglas con fundamento en lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley del Infonavit, con el objeto de establecer los términos y requisitos conforme a las cuales se otorgarán los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42 de la referida Ley y que se enumeran a continuación:

- a). En línea II, a la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Infonavit;
- b). En línea III, a la construcción de vivienda;
- c). En línea IV, a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y
- d). En línea V, al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

DEFINICIONES

SEGUNDA. Para efectos de las presentes Reglas, se tendrán las siguientes definiciones:

Aportación Patronal: significa la aportación que realiza el patrón del Trabajador a la Subcuenta de Vivienda de éste, en los términos dispuestos en la fracción II del artículo 29 de la Ley del Infonavit.

Cobertura por fallecimiento o incapacidad: es aquella prevista en el artículo 51 de la Ley del Infonavit que tiene como objetivo liberar al trabajador que fallezca o tenga una incapacidad total permanente, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos. El costo de esta cobertura será a cargo del Infonavit.

Crédito Conyugal: significa el esquema establecido en la Regla Décima Sexta para los conceptos establecidos en los incisos de la Regla Primera para cónyuges.

Crédito Corresidencial: significa el esquema establecido en la Regla Décima Sexta Bis, para corresidentes, entendiéndose por éstos, aquellos trabajadores derechohabientes que no tienen parentesco entre sí y habiten o deseen habitar la misma vivienda.

Crédito Familiar: significa el esquema establecido en la Regla Décima Sexta Ter para familiares, entendiéndose por éstos, aquellos trabajadores derechohabientes que son parientes entre sí. El grado de parentesco aplicable al esquema será el que determine el H. Consejo de Administración.

Crédito Integral: significa los créditos a que se refiere el inciso b) de la Regla Primera, dirigida a grupos de trabajadores.

Crédito para Ecotecnologías: significa el crédito adicional otorgado por el Infonavit a un derechohabiente, para destinarlo a la adquisición e instalación de ecotecnologías.

Crédito por Excedente: significa el crédito otorgado por el Infonavit a un derechohabiente, siempre y cuando el Instituto ceda un porcentaje del crédito otorgado a una entidad financiera y que el derechohabiente cumpla con los criterios de elegibilidad que el Instituto convenga con aquella.

Cuota de Administración del crédito: es la suma de los gastos mensuales que se causan por la administración que realiza el Infonavit del crédito otorgado a cuyo pago mensual está obligado el Trabajador, según lo estipulado en el ANEXO 2.

Cuota Mensual de Amortización del Crédito: es el importe que el Trabajador está obligado a cubrir mensualmente al INFONAVIT para liquidar el saldo insoluto del crédito.

Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos: significa la suma dineraria que el Trabajador se obliga a aportar mensualmente al Fondo de Protección de Pagos.

Derechohabientes activos: significa trabajadores derechohabientes sujetos a una relación de trabajo vigente en el régimen que le resulta aplicable al Instituto de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo.

Derechohabientes no activos: significa trabajadores derechohabientes del Infonavit no sujetos a una relación de trabajo vigente en el régimen que le resulta aplicable al Instituto de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, que tengan saldo en la subcuenta de vivienda que administra el Infonavit.

Desastre natural: significa la declaratoria de emergencia extraordinaria expedida por el Ejecutivo Federal o por los Ejecutivos Estatales, en determinadas demarcaciones, localidades, municipios o delegaciones, originadas por desastres naturales, que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación o en la Gaceta Oficial de las Entidades Federativa, según corresponda.

Ecotecnologías: significan los aparatos y equipos que estén instalados o que se incorporen a las viviendas y que, utilizando tecnologías modernas y eficientes, hagan posible el ahorro en el consumo de energía y agua.

Entidad Financiera: significa la entidad o fideicomiso que conforme a las leyes aplicables, estén autorizados para otorgar o adquirir créditos a la vivienda y que, además, reúnan los requisitos que señala la administración.

Fondo de Protección de Pagos: significa el fideicomiso por medio del cual el Trabajador otorga al INFONAVIT la cobertura contra el riesgo de incumplimiento de pago de las amortizaciones mensuales a que se obliga conforme a lo estipulado en el contrato de apertura de crédito, cuando dicho riesgo resulte de la pérdida de su relación laboral.

Gastos de Titulación, Financieros y de Operación: significa 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 son a cargo del Trabajador. Se entenderá que la suma que no se aplique a cubrir los gastos notariales se aplicarán a los gastos que se causen por la originación.

Impuestos y derechos: significa la suma de los impuestos y derechos que 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 del Trabajador.

Infonavit o Instituto: significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Ley, significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Monto de Crédito: significa la cantidad que conforma el crédito que el Infonavit otorga al trabajador derechohabiente para la adquisición de una solución de vivienda.

Precio de Venta: significa el precio que haya sido pactado entre las partes libre de cualquier descuento, bonificación, devolución o prima en monetario, que haya sido ofrecida o comprometida por el vendedor precisamente al otorgamiento del crédito por el Instituto y con independencia del momento en que se realice dicho descuento, bonificación, devolución o prima.

Prima del Seguro de Daños: es la suma en pesos que el trabajador está obligado a cubrir mensualmente al Infonavit en concepto de prima del Seguro de Daños que éste contrate, en razón del crédito otorgado.

Prórroga: significa la prórroga en el pago de la amortización a que tiene derecho un trabajador acreditado cuando deja de percibir ingresos, a que se refiere el artículo 41 de la Ley y la Regla Décimo Novena.

Régimen Especial de Amortización: significa el esquema de pago que deberá cumplir el Trabajador, en los siguientes supuestos:

- a). Cuando pierda o quedare suspendida la relación laboral que tuviere bajo el régimen del apartado "A" del artículo 123 de la Constitución federal y no hubiere ejercido oportunamente su derecho a la Prórroga;
- b). Cuando, al vencimiento de la Prórroga, no esté sujeto a una relación laboral regida por el apartado "A" del artículo 123 de la Constitución federal;
- c). Cuando se trate de un Trabajador acreditado que esté jubilado o pensionado bajo el régimen de la Ley del Seguro Social aplicable,
- d). Cuando el Trabajador acreditado cambie de empleo y quede sujeto a una relación laboral no regida por el apartado "A" del artículo 123 de la Constitución federal, o
- e). Cuando el Trabajador acreditado labore para un patrón que no esté obligado a realizar aportaciones al Instituto.

Régimen Ordinario de Amortización: significa el esquema de pago que deberá cumplir el trabajador cuando no esté en los supuestos del Régimen Especial de Amortización o prórroga.

Retención Mensual: significa la suma de dinero que el patrón le descontará y retendrá al Trabajador de su salario mensual para el efecto de cubrir parcialmente al Infonavit la Suma de Pago Personal.

Salario Mensual Integrado: significa el que resulte menor entre: (i) el promedio del salario diario integrado de los últimos seis bimestres cotizados, o (ii) el salario diario integrado del trabajador correspondiente al mes en que solicita el crédito multiplicado por 30.4.

Saldo de la Subcuenta de Vivienda: significa el monto de los recursos de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual de los trabajadores, integrada con las aportaciones efectuadas a su favor por los patrones y administrado por el Infonavit.

Segundo Crédito: significa el crédito otorgado en términos del artículo 47 de la Ley a aquellos trabajadores que terminaron de liquidar el primer crédito otorgado por Infonavit.

Seguro de daños, significa la póliza contratada por el Infonavit por orden y cuenta del trabajador-acreditado que cubre el valor que se estime para la parte destructible de la vivienda, pero sin exceder la suma asegurada que determine discrecionalmente el propio Infonavit por vivienda.

Suma de Pago Personal: significa la suma en pesos que el Trabajador está obligado a cubrir mensualmente al Infonavit con la Retención Mensual, más la Aportación Patronal para el pago de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

Unidad de Medida y Actualización: significa la referencia económica en pesos en términos diarios que determina anualmente el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Unidad Mensual de Medida y Actualización: es el resultado de multiplicar el valor de la Unidad de Medida y Actualización por 30.4.

Valor de Vivienda: significa el valor menor entre el precio de venta y el valor del avalúo.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

TERCERA. La vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar, o por la que se pretenda cubrir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos, deberá ser cómoda e higiénica y estar ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana: servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica y contar con la presencia de ecotecnologías. La vivienda deberá tener una vida útil probable de treinta años, a partir del otorgamiento del crédito, y ser garantía suficiente del mismo.

La vivienda de que se trate deberá tener uso habitacional. No serán susceptibles de ser objeto de crédito aquellos inmuebles que se destinen a accesorias o locales comerciales y, en general, inmuebles de productos.

GARANTÍA

CUARTA. Al formalizarse los créditos, deberá constituirse hipoteca en primer lugar a favor del Instituto o bien garantía fiduciaria a favor del mismo, salvo cuando se trate de créditos sin afectación estructural a la vivienda, correspondientes al inciso C de la Regla Primera, siempre que el saldo de la subcuenta de vivienda sea mayor al monto de crédito.

SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE PRIMER CRÉDITO

QUINTA. El Infonavit asignará los primeros créditos a que tienen derecho los trabajadores derechohabientes conforme al sistema de puntuación, que tiene por objeto seleccionar a los trabajadores que serán susceptibles de ser acreditados.

Una vez que la Asamblea General haya aprobado los planes de labores y de financiamientos, el H. Consejo de Administración del Instituto determinará la puntuación mínima exigible para acceder a un crédito y/o por los mecanismos que en su caso se requieran para salvaguardar la originación crediticia.

La puntuación se determinará sumando los puntos correspondientes a cada uno de los factores siguientes:

- a). El salario diario integrado, que se determine en los términos de la fracción II del artículo 29 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y sus disposiciones reglamentarias, así como la edad del trabajador conforme a la tabla de "Puntuación por factores de Edad y salario del trabajador", se otorgarán:

Edad /Años	Salario (UMMA)					
	1.0 a 2.6	2.7 a 3.6	3.7 a 5.2	5.3 a 6.7	6.8 a 11.0	11.1 o más
Hasta 17	30	31	32	34	39	40
18 a 20	56	57	58	60	65	66
21 a 34	60	61	62	64	69	70
35 a 42	63	64	65	67	72	73
43 a 49	66	67	68	70	75	76
50 o más	51	52	53	55	60	61

- b). Si el trabajador tiene entre seis y doce bimestres de cotización continua se otorgarán dieciséis puntos; entre trece y quince bimestres se otorgarán veintitrés puntos, y si tiene dieciséis bimestres o más se otorgarán treinta y ocho puntos;
- c). Por cada salario mensual integrado del propio trabajador, dentro del saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro, se otorgarán:

Límite inferior	Límite superior	Puntos
0.00	1.70	24
1.71	2.20	27
2.21	2.60	31
2.61	3.10	33
3.11	3.70	35
3.71	4.50	37
4.51	Sin límite	39

- d). Por la aportación del terreno, en los casos de crédito integral, se otorgarán veintiséis puntos.

PRECALIFICACIÓN

SEXTA. El trabajador que pretenda tramitar su crédito con el Infonavit podrá precalificarse a través de los medios que el H. Consejo de Administración del Infonavit autorice para tal efecto.

INSCRIPCIÓN

SÉPTIMA. Los trabajadores derechohabientes que cumplan con lo dispuesto por la regla quinta podrán presentar su solicitud de crédito en las oficinas del Instituto. Los requisitos que deberá cumplir para llevar a cabo la solicitud de su crédito, se establecen en el ANEXO 1. Una vez autorizado el crédito, se deberá contar con los documentos establecidos en el ANEXO 1 BIS para la formalización.

MONTO DE CRÉDITO

OCTAVA. El monto total del crédito que otorgue el Instituto, en ningún caso podrá exceder la suma del monto máximo señalado en los ANEXOS 2 y 5. Para estos efectos se considerará el salario disponible del trabajador, mismo que se determina al deducirle al salario mensual integrado la pensión alimenticia que determine la autoridad competente, en caso de existir.

En términos de lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley de Infonavit, los trabajadores que liquiden el crédito otorgado por Infonavit, podrán ser sujetos de un segundo crédito en coparticipación con entidades financieras. Los términos y requisitos del segundo crédito se establecen en el ANEXO 3 de las presentes Reglas.

El monto de crédito a que se refiere la presente regla podrá ser reducido hasta en un treinta por ciento de acuerdo con la información de entidades públicas, la construcción y determinación de índices e indicadores que permitan una evaluación integral por parte del Instituto.

APLICACIÓN DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA

NOVENA. Cuando un trabajador reciba un crédito del Instituto, el saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro se aplicará junto con el monto de dicho crédito, como pago de alguno de los conceptos a que se refieren los incisos de la Regla Primera.

Asimismo, en caso de que no se constituya garantía hipotecaria, el saldo de la subcuenta de vivienda podrá aplicarse para la amortización del crédito, previa validación de que los recursos hayan sido destinados conforme al objeto del crédito.

VALOR DE LA VIVIENDA Y MONTO DE CRÉDITO

DÉCIMA. Las viviendas que sean objeto de los créditos que otorgue el Instituto podrán ser de cualquier valor.

El monto del crédito neto que otorgue el Instituto, más el saldo de la subcuenta de vivienda, más, en su caso, el ahorro voluntario que haya declarado el trabajador en su solicitud de crédito no podrá superar el Valor de la Vivienda. Esta cantidad se incrementará por el monto correspondiente al financiamiento de ecotecnologías.

GASTOS

DÉCIMA PRIMERA. Se descontará un porcentaje del monto de crédito a otorgar al trabajador por concepto de Gastos de titulación, financieros y de operación y por concepto de impuestos y derechos y durante la administración del crédito el Trabajador Acreditado deberá pagar la Cuota de Administración, en los términos que se establece en el ANEXO 2 de las presentes Reglas, así como el Seguro de Daños.

Los gastos por Impuestos, Derechos de registro, así como el costo del avalúo, que se causen, serán a cargo del trabajador, mismos que serán objeto del crédito, sin que se incremente el monto de crédito a otorgar.

PLAZO DE AMORTIZACIÓN

DÉCIMA SEGUNDA. El plazo para la amortización del crédito no será mayor de treinta años de pagos efectivos. Si transcurrido un plazo de treinta años de pagos en los montos correspondientes que está obligado a efectuar el acreditado para la amortización del crédito otorgado existiere todavía algún saldo insoluto a cargo del trabajador, el Instituto lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, cancelando los gravámenes que se tengan constituidos a esa fecha sobre la vivienda objeto del crédito, excepto en el caso de que existan pagos omisos del trabajador o prórrogas concedidas.

TASA DE INTERÉS

DÉCIMA TERCERA. Los créditos que se otorguen devengarán intereses conforme a la tasa de interés que resulte aplicable, en términos de lo establecido en el ANEXO 2 a las presentes Reglas.

El Infonavit deberá emitir anualmente un estado de cuenta de cada uno de los créditos otorgados que se encuentren vigentes y entregarlo a cada acreditado, en los tiempos y programación que la Administración determine.

CUOTA DE AMORTIZACIÓN

DÉCIMA CUARTA. Al momento en que se formalice el crédito se establecerá el importe de la Cuota Mensual de Amortización en los términos establecidos en el ANEXO 2, compuesta por la suma de pago personal y, en su caso, por la bonificación que realice el Infonavit. En la Suma de Pago Personal, se contempla la retención mensual que el Infonavit comunicará al patrón o persona a la cual le presta sus servicios el acreditado la cual le debe descontar de su salario, misma que se calculará de manera que se asegure la amortización completa del crédito en el plazo previsto, considerando la tasa de interés establecida y las aportaciones patronales del cinco por ciento que se aplicarán durante la vigencia del crédito para reducir el saldo insoluto a cargo del trabajador.

Es requisito indispensable que en el acto de formalización del crédito el trabajador presente el aviso de retención de descuentos, debidamente sellado y firmado por la empresa en que labora.

El Instituto incorporará en el importe de la Cuota Mensual de Amortización, el importe de la aportación mensual que los propios trabajadores deban efectuar al fondo mutualista a que se hace referencia en la Regla Vigésima para el efecto de mantener debidamente otorgada su correspondiente cobertura.

Los descuentos por concepto de amortización de crédito que efectúe el patrón al salario del trabajador, que aparezcan en su recibo de sueldo y no hayan sido enterados, se considerarán como recibidos por el Infonavit, mismo que procederá contra el patrón.

En caso de que en los recibos de sueldo no estén consignados los descuentos y el trabajador lo haga del conocimiento del Infonavit, éste último le exigirá al patrón lo retenido y ejercerá en su contra las acciones o denuncias que correspondan.

RÉGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACIÓN

DÉCIMA QUINTA. Cuando un trabajador realice el pago de su crédito conforme al Régimen Especial de Amortización, dicho pago se determinará multiplicando el monto original del crédito otorgado por el factor de descuento que le corresponda, considerando el plazo y el ingreso del trabajador a la fecha de originación del crédito, de acuerdo a las Tablas de Factores de Descuento que se establecen en el ANEXO 4.

TIPOS DE CRÉDITO

DÉCIMA SEXTA. Si el trabajador obtiene la precalificación de acuerdo a los medios establecidos por el H. Consejo de Administración y desea aumentar su capacidad de compra, su cónyuge podrá precalificarse de igual manera y, en su caso, obtener un crédito hasta por el monto máximo que pudiera corresponderle y ambos créditos se apliquen a una misma vivienda.

Además del caso previsto en el párrafo anterior, el Instituto podrá otorgar crédito a un trabajador derechohabiente en los términos establecidos en las presentes Reglas, cuando su cónyuge, incluso no siendo este derechohabiente, adquiera o tenga al mismo tiempo la copropiedad de la vivienda y el trabajador derechohabiente sólo adquiera la copropiedad restante de la misma vivienda a la que se destine dicho crédito, y ambos cónyuges estén en matrimonio bajo el régimen de separación de bienes.

En los supuestos a que se refieren los párrafos anteriores, el cónyuge solicitante del crédito deberá presentar copia certificada del acta de matrimonio, además de los documentos señalados en el ANEXO 1 y, en su oportunidad, el inmueble que se destine como garantía hipotecaria del crédito deberá estar escriturado bajo el régimen de copropiedad.

DÉCIMA SEXTA BIS. Si el trabajador obtiene la precalificación de acuerdo a los medios establecidos por el H. Consejo de Administración y desea aumentar su capacidad de compra, el corresidente o corresidentes, según determine el H. Consejo de Administración podrá precalificarse de igual manera y, en su caso, obtener un crédito para línea II. Los porcentajes del monto máximo de crédito, así como el número de participantes se darán a conocer a los trabajadores en el sitio de internet del Instituto.

El corresidente solicitante del crédito deberá presentar los documentos señalados en el ANEXO 1 y, en su oportunidad, el inmueble que se destine como garantía hipotecaria del crédito deberá escriturarse bajo el régimen de copropiedad.

DÉCIMA SEXTA TER. Si el trabajador obtiene la precalificación de acuerdo a los medios establecidos por el H. Consejo de Administración y desea aumentar su capacidad de compra, su familiar o familiares según determine el H. Consejo de Administración, podrá precalificarse de igual manera y, en su caso, obtener un crédito para línea II. Los porcentajes del monto máximo de crédito, así como el número de participantes se darán a conocer a los trabajadores en el sitio de internet del Instituto.

Los coacreditados solicitantes del crédito deberán presentar copia certificada del acta de nacimiento, además de los documentos señalados en el ANEXO 1 y, en su oportunidad, el inmueble que se destine como garantía hipotecaria del crédito deberá escriturarse bajo el régimen de copropiedad.

PAGOS ANTICIPADOS

DÉCIMA SÉPTIMA. El trabajador acreditado podrá, en cualquier tiempo, efectuar pagos anticipados a cuenta del principal durante la vigencia del crédito.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del mes siguiente al mes en que se realice.

COPROPIEDAD

DÉCIMA OCTAVA. Si el trabajador acreditado no cuenta con los recursos suficientes para cubrir el pago de su crédito, el Instituto podrá otorgar crédito a otro derechohabiente, que se destinará a la amortización parcial o total del crédito del trabajador acreditado. Este crédito estará garantizado por el mismo inmueble, el cual deberá estar escriturado bajo el régimen de copropiedad en la proporción del saldo de cada uno de los créditos.

El derechohabiente a quien se le otorgue el nuevo crédito deberá cumplir con la puntuación mínima establecida por el H. Consejo de Administración, de acuerdo con lo estipulado en la Regla Quinta.

PRÓRROGAS

DÉCIMA NOVENA. En caso de que un trabajador deje de percibir ingresos salariales, el Instituto le otorgará prórrogas en los importes correspondientes a los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. Durante dichas prórrogas los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito.

Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá presentar su solicitud al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. Las prórrogas que se otorguen al trabajador no podrán ser mayores a doce meses cada una, ni exceder, en su conjunto, más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

Cuando el trabajador no haya solicitado prórroga en el plazo de treinta días naturales posteriores a la fecha en que dejó de percibir ingresos salariales, o el término de ésta hubiere vencido, deberá realizar directamente los pagos de su crédito, hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral, dando aviso al Instituto de esta última situación.

COBERTURAS

VIGÉSIMA. Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores contarán con una cobertura para los casos de incapacidad total permanente o muerte, así como para los casos de incapacidad parcial permanente del cincuenta por ciento o más, o de invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social, de acuerdo a lo señalado en el artículo 51 de la Ley del Instituto, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio derivados de esos créditos. El costo quedará a cargo del Instituto.

A fin de proteger el patrimonio de los trabajadores, el Instituto contratará, por cuenta del acreditado, el seguro de daños de la vivienda en garantía. La Prima del Seguro de Daños correspondiente se repercutirá al acreditado.

Por su parte, los trabajadores que obtengan un crédito deberán contratar una cobertura de protección de pagos del crédito, ya sea mediante un seguro o un fondo mutualista que los trabajadores constituyan con aportaciones de su propio peculio. Para tal fin, el H. Consejo de Administración emitirá los lineamientos que establezcan las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de los seguros de protección de pagos o la cobertura que le proporcione el fondo mutualista.

REPRESENTACIÓN

VIGÉSIMA PRIMERA. Los créditos podrán ser solicitados, tramitados y obtenidos en forma personal por los propios trabajadores o a través de representantes debidamente acreditados ante el Instituto.

Asimismo, podrán ser representantes de los trabajadores para el trámite de los créditos:

- a). Las organizaciones sindicales, debidamente acreditadas ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social o ante la autoridad laboral correspondiente. En el caso de organizaciones sindicales cuyo registro ante esa Secretaría se encuentre en trámite, deberán ser avalados por la Central, Confederación, Federación o Sindicato Nacional al que pertenezcan, y
- b). Las organizaciones empresariales reconocidas.

Los trabajadores que realicen el trámite mediante un representante, deberán entregar a éste, con firma autógrafa, el formato que para el efecto establezca el Instituto, en el cual se otorga la representación, acompañado de copia simple de identificación oficial, en que aparezca la fotografía y firma del trabajador.

En el caso de que el trabajador hubiere firmado dos o más de los formatos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se tramitará el último, previa cancelación de los anteriores inscritos en el Instituto.

RECURSO DE INCONFORMIDAD

VIGÉSIMA SEGUNDA. En los casos de inconformidad de los trabajadores sobre su derecho a recibir crédito, así como sobre cualquier acto del Instituto que lesione sus derechos, se podrá promover el recurso de inconformidad en los términos de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Instituto y del Reglamento de la Comisión de Inconformidades del Instituto.

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

VIGÉSIMA TERCERA. El Director General publicará en el Diario Oficial de la Federación o en la página de Internet del Instituto, las condiciones generales de contratación que éste ofrezca a sus derechohabientes que, de acuerdo con la Ley del Instituto y estas Reglas, tengan derecho a recibir un crédito. Las condiciones generales de contratación, que serán las estipulaciones, cláusulas y pactos que deban integrar los contratos por los que el Instituto otorgue crédito a sus derechohabientes y que, consiguientemente, rijan los derechos y obligaciones del Instituto y de los derechohabientes que sean acreditados, deberán ser aceptadas expresamente por los derechohabientes al celebrar los respectivos contratos con el Instituto.

Las condiciones generales de contratación que se propongan deberán observar lo dispuesto en la Ley del Instituto, las presentes reglas y las políticas de crédito expedidas por la Asamblea General y el H. Consejo de Administración.

El Instituto podrá proponer a los derechohabientes condiciones particulares de contratación que correspondan específicamente al tipo o modalidad de crédito que les otorgue, en cuyo caso se establecerán las condiciones particulares de contratación de que se trate, incluyendo en lo aplicable las cláusulas establecidas en las condiciones generales de contratación.

CRÉDITOS EN CASOS DE DESASTRES NATURALES

VIGÉSIMA CUARTA. En casos de desastres naturales, el Infonavit podrá otorgar los siguientes productos de crédito:

- a) Crédito liquidable con el saldo de la subcuenta de vivienda. Es el otorgado por el Infonavit a derechohabientes, activos o inactivos, con un monto máximo de crédito equivalente al monto del saldo de la subcuenta de vivienda, liquidado simultáneamente a su otorgamiento, en términos de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 43 Bis de la Ley, con el propio saldo de la subcuenta de vivienda;
- b) Crédito para remodelación sin garantía hipotecaria y sin afectación estructural;
- c) Segundo Crédito Infonavit, sin aplicar lo dispuesto en el inciso A del Anexo 3 de las presentes Reglas, en lo concerniente al plazo de espera entre el primer y segundo crédito.

Los criterios de selección para los trabajadores, los requisitos documentales, así como las condiciones financieras como son los montos máximos de crédito, tasa de interés, plazo, gastos de titulación, financieros y de operación y mecanismo de amortización, serán aprobados por el H. Consejo de Administración y dichos criterios se deberán dar a conocer a los derechohabientes en el sitio de internet del Instituto.

Para las modalidades de créditos de los incisos a) y b) de la presente Regla, el ejercicio de los mismos deja a salvo el derecho de ejercer el primer crédito hipotecario, una vez liquidado éste.

Asimismo, en los Estados y Municipios en los que se declare Desastre natural, el sistema de puntuación aplicará con el mismo bimestre de cotización que se determine para la precalificación e inscripción de los créditos durante el tiempo que determine el H. Consejo de Administración.

La aplicación de estos programas entrará en vigor en las ocasiones en que se emita la declaración de Desastre natural por parte del Ejecutivo Federal o los Ejecutivos Estatales. El Director General deberá mantener informado al H. Consejo de Administración sobre los resultados que, en su momento, se tengan sobre la aplicación de estas medidas.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - Estas Reglas entrarán en vigor a partir de su aprobación por el H. Consejo de Administración, quedando subsistentes las Tablas correspondientes a los Anexos 4 y 5 publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de julio de 2019.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Las solicitudes de crédito presentadas al Instituto con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Reglas se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en la fecha de presentación de dichas solicitudes.

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2020.- El Secretario General y Jurídico, **Rogelio Castro Vazquez**.- Rúbrica.

ANEXO 1**Requisitos de la Solicitud de Crédito.**

Los trabajadores derechohabientes deberán presentar su solicitud de crédito, con todos los datos requeridos. El Instituto verificará los datos de la solicitud, los cuales deberán ser veraces en su totalidad para poder ejercer el crédito. Deberá estar debidamente llenada y firmada, ya sea autógrafa o electrónicamente.

Además, se deberán integrar los siguientes documentos:

- a). Identificación personal en original y copia, emitida por autoridad competente, que debe estar vigente a la fecha de su presentación, debe contener fotografía, firma y, en su caso, domicilio del derechohabiente. Para conocer cuáles son las identificaciones personales válidas puede consultar el sitio de internet del Infonavit.
- b). Comprobante de domicilio.
- c). Acta de nacimiento en original y copia. Para el caso de Crédito Familiar, se deberán presentar las Actas de Registro Civil o aquel documento oficial y/o certificado que acredite el parentesco de los derechohabientes que soliciten dicho crédito.
- d). En su caso, acta de matrimonio en original y copia.
- e). En su caso, comprobante del pago de ahorro voluntario.
- f). Constancia de participación de un taller de orientación enfocado a que conozcan sus derechos y obligaciones ante el Infonavit.

El Infonavit podrá utilizar cualquier tecnología inclusive biométrica, que requieran la recolección temporal, remisión, verificación y comparación de registros para asegurar la plena identificación del Derechohabiente durante el trámite del crédito. Para más información puede consultar el sitio de internet del Infonavit.

Adicionalmente, el Instituto solicitará Carta de Consulta a Sociedades de Información Crediticia, salvaguardando en todo momento los derechos de los derechohabientes.

Dependiendo del destino de su crédito, además de los requisitos establecidos en el inciso anterior, el derechohabiente deberá de presentar la siguiente documentación:

Crédito en Línea II.

El trabajador que decida adquirir una vivienda, o su representante, deberá presentar, previo a la formalización del crédito, la siguiente documentación:

- a). La que acredite la propiedad del inmueble, a través de testimonio con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y la personalidad y capacidad legal del vendedor;
- b). El compromiso por escrito del vendedor de sostener su oferta de venta durante un plazo determinado;
- c). Avalúo vigente expedido por institución autorizada para constatar las características y el valor de la vivienda, y
- d). La manifestación por escrito que establezca que con plena libertad es su deseo adquirir la vivienda elegida.

La vivienda deberá estar libre de gravámenes, limitaciones o adeudos fiscales, al momento de la formalización del crédito respectivo. En caso de existir requerimientos adicionales por legislaciones locales se deberá complementar la documentación correspondiente.

Crédito en Líneas III y IV.

El trabajador que desee ejercer el crédito para la construcción en terreno propio o reparación, ampliación o mejora de vivienda deberá presentar la siguiente documentación:

- a). Copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en la que haga constar que él o su cónyuge es propietario del inmueble en que se llevará a cabo la construcción o reparación, ampliación o mejora. La formalización de la propiedad del inmueble a favor del trabajador podrá llevarse a cabo al momento de la formalización del crédito respectivo. En caso de construcción, si el trabajador sólo cuenta con los derechos fideicomisarios del terreno podrá presentar la documentación comprobatoria respectiva.

- b). La que certifique que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, así como la que acredite que, respecto del mismo, no existe adeudo alguno por falta de pago de impuesto predial y de los derechos por consumo de agua para el caso de vivienda usada. En caso de que al momento de presentación de esa documentación el inmueble se encuentre con algún gravamen o limitación, éste debe quedar liberado totalmente a la formalización del crédito respectivo.
- c). Los formatos establecidos por el Instituto, en los que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones, programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar, elaborada de conformidad con la normatividad técnica institucional, y
- d). El contrato de obra a precio alzado, expresado en moneda nacional, que celebren el trabajador y el constructor, en el que queden establecidas las condiciones y términos en que se llevará a cabo la obra. En caso de autoconstrucción o por la naturaleza de los trabajos a efectuar, el Instituto podrá eximir al trabajador de la presentación de dicho contrato.

Crédito en Línea V.

En los créditos para el pago de pasivos por concepto de vivienda, el trabajador deberá presentar la siguiente documentación:

- a). La escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que se haga constar que es propietario de la vivienda;
- b). La que certifique que, respecto de la vivienda, no existe adeudo alguno por falta de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo de agua;
- c). La carta de instrucción, en donde autorice el acreedor hipotecario el pago del crédito y la cancelación de la hipoteca o, en su caso, la constitución de la garantía hipotecaria, en primer lugar, a favor del Instituto, de conformidad con el estado de cuenta que para el efecto presente, y
- d). Avalúo vigente, expedido por institución autorizada para constatar el valor de la vivienda.

ANEXO 1 BIS

Documentos del expediente de crédito

- a) Constancia de crédito.
- b) Carta de instrucción notarial.
- c) Aviso para la retención de descuentos.
- d) Certificados o verificación de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio o anotaciones preventivas y certificado o verificación de la hipoteca ante el Registro Público de la Propiedad.
- e) Reporte de visitas, en su caso.
- f) Póliza de seguro de daños a favor del Infonavit.
- g) Contrato de crédito con garantía hipotecaria.

ANEXO 2

Términos aplicables a los créditos

1. Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

Para determinar la Cuota Mensual de Amortización del Crédito se multiplicará el monto de crédito a otorgar por el factor de descuento que le corresponda, considerando el plazo del crédito de acuerdo con la Tabla de Factores de Pago que se establece en el ANEXO 4.

El Instituto también incorporará en el importe de la Cuota Mensual de Amortización el importe correspondiente a la amortización del crédito otorgado para Ecotecnologías, según la cuota mensual que se establece en las Tablas para Ecotecnologías que se establecen en el ANEXO 5.

2. Suma de Pago Personal

La Suma de Pago Personal se determinará como el porcentaje del salario del trabajador que determine el H. Consejo de Administración al momento de la inscripción de la solicitud de crédito para pago de principal e intereses del crédito otorgado, multiplicando el monto de crédito a otorgar por el factor de descuento

correspondiente de acuerdo con la Tabla de Factores de Descuento Régimen Especial de Amortización. La diferencia, que en su caso hubiera, entre la Suma de Pago Personal y la Cuota Mensual de Amortización del Crédito será cubierta por el Infonavit mediante una bonificación para ser aplicada como complemento al pago hasta que la Suma de Pago Personal sea igual a la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

En caso de que la Suma de Pago Personal sea superior a la Cuota Mensual de Amortización del Crédito, en los créditos otorgados a trabajadores que al momento de originación tuvieran un ingreso igual o menor a 6.5 UMMA, la Suma de Pago Personal podrá reducirse hasta ser igual a la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

El H. Consejo de Administración determinará, cuando así lo considere conveniente, los porcentajes del incremento de la Suma de Pago Personal en el que se establecerán las características y condiciones aplicables. Éstos se darán a conocer a los trabajadores en la página de internet del Instituto, en las Condiciones Generales de Contratación y en el contrato por el que éste otorgue el crédito al trabajador.

3. Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.

Por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación se descontará el tres por ciento del monto de crédito a otorgar al trabajador.

4. Cuota de Administración del Crédito.

El H. Consejo de Administración determinará, cuando así lo considere conveniente, las modificaciones al porcentaje aplicable de la Cuota de Administración del Crédito. Éstos se darán a conocer a los trabajadores en la página de internet del Instituto, en las Condiciones Generales de Contratación y en el contrato por el que éste otorgue el crédito al trabajador.

5. Tasa de interés.

La tasa de interés será fijada por el H. Consejo de Administración del Infonavit y publicada en su página de Internet.

6. Montos máximos de crédito.

El monto máximo de crédito tradicional será de 699 UMMA; cuando se trate de Crédito por Excedente será de 798 UMMA de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Montos Máximos de Crédito y de Montos Máximos de Crédito por Excedente del inciso A del ANEXO 4 de las presentes Reglas.

ANEXO 3

Términos y requisitos aplicables al segundo crédito, en términos del artículo 47 de la Ley de Infonavit.

A. Sistema de Asignación de Segundo Crédito.

El Infonavit asignará el segundo crédito con base en los planes de labores y de financiamiento aprobados por la Asamblea General, a todos los trabajadores que hayan liquidado su primer crédito Infonavit sin quebrantos o incumplimientos seis meses antes de realizar la solicitud de crédito y que cuenten, por lo menos, con dos años de cotización continua.

B. Montos Máximos de Crédito, Tasas de Interés y Factores de Descuento.

La tasa de interés de los segundos créditos será fijada anualmente como resultado de la subasta pública que se realice entre las entidades financieras participantes y con base en esta tasa de interés se determinarán los montos máximos de crédito y los factores de descuento.

C. Requisitos adicionales.

El Instituto otorgará un segundo crédito siempre y cuando transfiera un porcentaje del crédito otorgado a una entidad financiera y el derechohabiente cumpla con los criterios de elegibilidad que el Instituto convenga con ésta. Dichos criterios se deberán dar a conocer a los derechohabientes en el sitio de internet del Instituto y en ningún caso serán más restrictivos que los que dichas entidades apliquen al otorgamiento de sus créditos en cofinanciamiento con el Instituto.

D. Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.

Por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación se descontará el cinco por ciento del monto de crédito a otorgar al trabajador.

(R.- 494651)