

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES¹

(EXPEDIDAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES)

SUJETOS DE LOS CREDITOS

PRIMERA. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sólo otorgará créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el propio Instituto y que no hayan recibido apoyos financieros del INFONAVIT en términos de los Artículos 42 y 43 BIS de la Ley del Instituto.

Los trabajadores podrán recibir créditos del Instituto por una sola vez.

OBJETO DE LOS CREDITOS

SEGUNDA. Los créditos que otorgue el Instituto a los trabajadores se aplicarán a:

- 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.

El otorgamiento de los créditos estará sujeto a la disponibilidad de recursos aprobados por el Instituto, conforme a su programa financiero.

SEGUNDA BIS.² Para efectos de las presentes Reglas, se entenderá por:

- a) Ecotecnologías: 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.
- b) Salario mínimo mensual: el que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo diario general que rija en el Distrito Federal.

CARACTERISTICAS 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. La vivienda deberá tener una vida útil probable de 30 años, a partir del otorgamiento del crédito y ser garantía suficiente del mismo.

CUARTA. 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.

VALOR MAXIMO DE LAS VIVIENDAS

QUINTA. El valor máximo de las viviendas que podrán ser objeto de los créditos que otorgue el Instituto en los destinos señalados en la Regla Segunda, será de trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual

¹ Publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 22 de febrero de 2008.

² La regla segunda Bis ha sido adicionada por el por la "[Resolución por la que se reforman las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#)", publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 30 de mayo de 2011.

del D.F., para el destino del inciso A) de la regla segunda, y podrán ser de cualquier valor para los destinos señalados en los incisos B), C) y D) de la regla referida.

GARANTIA HIPOTECARIA

SEXTA.³ Al formalizarse los créditos, deberá constituirse hipoteca en primer lugar a favor del Instituto y otorgarse una cobertura de protección de pagos del crédito.

No será necesario constituir hipoteca en primer lugar cuando el saldo de la subcuenta de vivienda sea mayor al monto de crédito.

La aplicación del saldo de la subcuenta de vivienda como pago inicial del crédito en términos de la Regla Vigésima, podrá estar condicionado a que el Instituto valide que los recursos hayan sido destinados conforme al objeto del crédito.

La cobertura a que se refiere el primer párrafo deberá otorgarse mediante seguros de protección de pagos que los trabajadores contraten al efecto o mediante 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.

FORTALECIMIENTO DEL PATRIMONIO DE LOS TRABAJADORES

SEPTIMA. Con el propósito de proteger el patrimonio de los trabajadores, éstos deberán dar a conocer el pago de diferencias, cuando éstas existan, complementarias a los recursos que el INFONAVIT asigne a la operación del crédito, a fin de reconocer en la escritura pública el precio total que pagó por su vivienda.

SISTEMA DE ASIGNACION DE CREDITO

OCTAVA. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores asignará los créditos conforme al sistema de puntuación, que tiene por objeto seleccionar a los trabajadores que serán susceptibles de ser acreditados.

DETERMINACION DE LA PUNTUACION

NOVENA. El periodo para la inscripción de solicitudes de crédito será permanente y el sistema de puntuación se aplicará independientemente de que el crédito se destine para los conceptos señalados en la Regla Segunda.

Una vez que la Asamblea General haya aprobado los planes de labores y de financiamientos, el Consejo de Administración del Instituto determinará la puntuación mínima exigible por localidad y tipo de vivienda y, por excepción, podrá determinar los periodos de inscripción de solicitudes que aplicarán específicamente para la entidad federativa, municipio, localidad o región de que se trate.

DECIMA.⁴ La puntuación se determinará sumando los puntos correspondientes a cada uno de los factores siguientes:

- A)** El salario diario integrado, determinado 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 y la edad del trabajador conforme a la Tabla "Edad-Salario" que se adjunta a las presentes Reglas como Tabla "A";

³ La regla sexta ha sido modificada por las “Resoluciones por las que se modifican las Reglas para el Otorgamiento de Crédito a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo de la Vivienda para los trabajadores” mismas que se encuentra en proceso de publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

⁴ La regla décima ha sido modificada por el “Acuerdo por el que se hacen diversas reformas a las Reglas...” que se cita *supra* en la nota 2.

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

- 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:

LIMITE INFERIOR	LIMITE 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

REPRESENTACION

DECIMA 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.

PRECALIFICACION

DECIMA SEGUNDA. El trabajador que pretenda tramitar su crédito con el INFONAVIT podrá precalificarse proporcionando su Número de Seguridad Social y, en su caso, el Registro Federal de Contribuyentes, a través de los medios que facilite el Instituto para tal efecto.

A los derechohabientes se les informará su puntaje obtenido, el puntaje mínimo requerido en la plaza y el monto máximo de crédito a que tendría derecho y, en su caso, la documentación que deberá presentar para realizar la inscripción.

INSCRIPCION

DECIMA TERCERA.⁵ Los trabajadores derechohabientes, o a través de sus representantes, podrán presentar su solicitud de crédito en las oficinas del Instituto, para cualquiera de los conceptos a que se refiere la Regla Segunda, siempre y cuando el derechohabiente cumpla con el puntaje mínimo requerido, de conformidad con los factores señalados en la Regla Décima.

Los trabajadores derechohabientes deberán presentar su solicitud de crédito en original y copia, 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. Además, se deberán integrar los siguientes documentos:

- A). Identificación vigente con fotografía: credencial de elector, pasaporte o cartilla del servicio militar nacional;
- B). Acta de nacimiento;
- C). En su caso, acta de matrimonio;
- D). En su caso, comprobante del pago de ahorro voluntario, y
- E). Constancia de participación de un taller de orientación enfocado a que conozcan sus derechos y obligaciones ante el Infonavit.

CREDITO EN LINEA II

DECIMA CUARTA. 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, 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.

CREDITOS EN LINEAS III O IV

DECIMA QUINTA.⁶ 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 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.

⁵ La regla décima tercera ha sido modificada por las [“Resoluciones por las que se modifican las Reglas para el Otorgamiento de Crédito a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo de la Vivienda para los trabajadores”](#) mismas que se encuentra en proceso de publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

⁶ La regla décima quinta ha sido modificada por las [“Resoluciones por las que se modifican las Reglas para el Otorgamiento de Crédito a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo de la Vivienda para los trabajadores”](#) mismas que se encuentra en proceso de publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

- B). Se admitirá copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente en ambos tipos de crédito, en que se haga constar que el propietario del inmueble es el cónyuge del trabajador, sólo cuando estén casados bajo el régimen de sociedad conyugal.
- C). 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.
- D). 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
- E). 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.

CREDITO EN LINEA V

DECIMA SEXTA. 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.

REGISTRO DEL TRABAJADOR

DECIMA SEPTIMA. Revisada la documentación y siempre que corresponda a lo manifestado en la solicitud de crédito, el INFONAVIT registrará en sus bases de datos la información correspondiente al trabajador.

El derechohabiente por cualquiera de los medios que le facilite el Instituto, podrá constatar su inscripción, la cual estará respaldada con los recursos financieros suficientes para la disposición del crédito. El Instituto entregará al trabajador la Constancia de Crédito respectiva.

MONTO MAXIMO DE CREDITO

DECIMA OCTAVA.⁷ El monto total del crédito que otorgue el Instituto, en ningún caso podrá exceder la suma del monto máximo señalado en las Tablas de Montos Máximos, mismos que estarán expresados en veces salario mínimo mensual, que se publique en el Diario Oficial de la Federación en términos del artículo 48 de la Ley del instituto, y del monto máximo de ecotecnologías.

El Instituto podrá otorgar los montos máximos de crédito que se establezcan en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente, siempre y cuando el Instituto transfiera a una entidad financiera un

⁷ La regla décima octava ha sido modificada sucesivamente por: el "[Acuerdo por el que se reforman y adicionan diversas reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#)", publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 14 de agosto de 2008; el "[Acuerdo por el que se hacen diversas reformas a las Reglas...](#)" que se cita *supra* en la nota 2; el "[Acuerdo...](#)", el cual se encuentra asimismo en proceso de publicación en el *Diario Oficial de la Federación*; y por el "[Resolución...](#)" que se cita en *supra* en la nota 2.

porcentaje del crédito otorgado. En este caso, el crédito que se otorgue podrá aplicarse a viviendas de cualquier valor.

En los casos en que el derechohabiente solicite crédito con base en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente, a que se refiere el párrafo anterior, éste deberá cumplir, además, con los criterios de elegibilidad que el Instituto convenga con las entidades financieras. 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.

Para determinar el monto máximo de crédito a que tiene derecho el trabajador, en las tablas señaladas en el primer párrafo de la presente regla, se considerará el salario disponible, mismo que se determina al deducirle al salario mensual integrado la pensión alimenticia que determine la autoridad competente, en caso de existir.

Se entiende por salario mensual integrado, el que resulte menor de:

- a) el promedio del salario integrado de los últimos seis bimestres cotizados, o
- b) el salario integrado del trabajador correspondiente al mes en que solicita el crédito.

Para efectos de lo dispuesto en el segundo párrafo de esta regla, por entidades financieras se entenderán las entidades financieras y fideicomisos que, conforme a las leyes aplicables, estén autorizados para otorgar créditos a la vivienda y que además reúnan los requisitos que señala la administración.

DÉCIMA OCTAVA BIS.⁸ El Instituto podrá otorgar a los derechohabientes crédito hasta por el monto máximo de crédito que se establece en la Regla Décima Octava, pudiendo disponer del monto de crédito en parcialidades, condicionado a los requisitos que para tal efecto establezca la Administración del Instituto de conformidad a la cotización continua, salario, comportamiento de pago del crédito dispuesto, así como a las características y valor de la vivienda objeto del crédito.

DETERMINACION DEL MONTO DE CREDITO A OTORGAR

DECIMA NOVENA.⁹ 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. El monto del crédito bruto que otorgue el Instituto nunca podrá superar el valor de la vivienda.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por:

- A) Valor de vivienda: el menor entre el precio de venta y el valor del avalúo, y
- B) Precio de venta: el 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.

El derechohabiente y el vendedor deberán declarar en la escritura que el precio pactado entre ambos cumple con el requisito establecido en esta regla.

APLICACIÓN DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA

⁸ La regla décima octava bis ha sido adicionada por el “[Acuerdo...](#)” que se cita en tercer lugar *supra* en la nota 4.

⁹ La regla décima novena ha sido modificada por la “[Acuerdo por el que se reforman y adicionan diversas reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#)” en trámite de publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

VIGESIMA.¹⁰ 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 segunda.

La suma total por concepto de crédito, más el saldo de la subcuenta de vivienda, que podrán recibir los trabajadores, será la cantidad máxima de doscientas veinte veces el salario mínimo mensual.

Cuando el crédito se otorgue con base en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente, esta cantidad podrá ser de hasta trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual.

Las cantidades establecidas en los dos párrafos anteriores se incrementarán por el monto correspondiente al financiamiento de ecotecnologías.

Cuando un trabajador reciba un crédito del Instituto con base en lo dispuesto en el segundo párrafo de la Regla Décima Octava, el derechohabiente podrá dar su consentimiento e instruir al Instituto para que el saldo de la subcuenta de vivienda se aplique parcialmente junto con el monto de dicho crédito, y el remanente se aplique en forma diferida para reducir el saldo insoluto del crédito o para mejorar las condiciones financieras de éste, conforme a lo establecido en la Regla Décima Octava Bis.

En los casos en los que el saldo de la subcuenta de vivienda se aplique parcialmente, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, la suma total por concepto de crédito, más el saldo de la subcuenta de vivienda, que podrán recibir los trabajadores no estará sujeta a ningún límite máximo.

Para el caso de que el saldo de la subcuenta de vivienda no se aplique parcialmente, conforme a lo establecido en el párrafo tercero de la presente regla, la suma total por concepto de crédito, más el saldo de la subcuenta de vivienda que podrán recibir los trabajadores, será la cantidad máxima de trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual.

CREDITO CONYUGAL

VIGESIMA PRIMERA.¹¹ Si el trabajador obtiene la puntuación mínima requerida para recibir un crédito del Instituto, en los términos de la Regla Décima, y desea aumentar el monto de crédito, su cónyuge podrá obtener un crédito hasta por el setenta y cinco por ciento del monto máximo que pudiera corresponderle a este último, siempre y cuando sea derechohabiente del Instituto, haya trabajado ininterrumpidamente cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha en que se solicite el crédito conyugal, 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 éste derechohabiente, adquiera o tenga al mismo tiempo la copropiedad de la vivienda y el trabajador derechohabiente sólo 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 supuesto a que se refieren el párrafos anteriores, el cónyuge el cónyuge solicitante del crédito deberá presentar copia certificada del acta de matrimonio, además de los documentos señalados en la Regla Décima Tercera y, en su oportunidad, el inmueble que se destine como garantía hipotecaria del crédito deberá estar escriturado bajo el régimen de copropiedad.

GASTOS

¹⁰ La regla vigésima ha sido modificada por el ["Acuerdo por el que se reforman y adicionan diversas reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores"](#) que se cita en primer lugar *supra* en la nota 4, posteriormente, por el ["Acuerdo..."](#) que se cita en tercer lugar *supra* en la misma nota 4, y por al ["Resolución..."](#) que se cita en *supra* en la nota 2.

¹¹ La regla vigésima primera ha sido modificada por la "Resolución por la que se reforma la regla vigésima primera de las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto de la Vivienda para los trabajadores" publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de 30 de noviembre de 2010.

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

Los gastos por impuestos, derechos de registro y 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.

DIFERENCIAS ENTRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA Y EL MONTO DEL CREDITO

VIGESIMA TERCERA. Si el precio de venta de la vivienda es mayor a la suma del saldo de la subcuenta de vivienda, más el ahorro voluntario, más el monto neto del crédito a otorgar, considerando este último como el monto del crédito una vez deducidos, en su caso, los gastos a que se refiere la Regla Vigésima Segunda, las diferencias que resulten deberán ser cubiertas por el trabajador, en los términos en que éste convenga con el vendedor, y deberá quedar asentado en la escritura pública.

PLAZO DE AMORTIZACION DEL CREDITO

VIGESIMA CUARTA. 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.

AJUSTE DEL SALDO Y TASA DE INTERES

VIGESIMA QUINTA.¹² El saldo de los créditos se ajustará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Los créditos que se otorguen devengarán intereses sobre su saldo ajustado conforme a la tasa de interés variable que resulte aplicable, según se consigna en la [Tabla "B"](#) de las presentes Reglas. La tasa de interés variable se ajustará semestralmente cuando el promedio del salario mensual integrado del trabajador derechohabiente varíe respecto al promedio del año inmediato anterior. Para efectos de lo anterior, el monto del salario mensual integrado del trabajador que se considerará será el mayor entre el salario mensual promedio que hubiere tenido en los últimos seis bimestres y el considerado para el otorgamiento del crédito, expresado este último en múltiplos del salario mínimo general del Distrito Federal.

La tasa de interés aplicable inicialmente se determinará en el momento del ejercicio del crédito y en lo subsecuente se determinará y ajustará semestralmente, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, para ser aplicada en el siguiente semestre, sin que pueda ser inferior a la determinada en el momento del ejercicio del crédito. El INFONAVIT informará a los derechohabientes acreditados sobre la tasa de interés aplicada en los dos semestres inmediatos anteriores transcurridos en los correspondientes estados de cuenta que emita.

El INFONAVIT, anualmente, deberá emitir 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.

DESCUENTOS

VIGESIMA SEXTA.¹³ Al momento en que se formalice el crédito se establecerá la cuota mensual en veces el salario mínimo, proporcional al monto de crédito a otorgar, la cual, al multiplicarse por el salario mínimo mensual del Distrito Federal vigente al momento del pago, dará como resultado el importe que tendrá que cubrir el trabajador. Para este propósito, es obligación del Infonavit comunicar al patrón o persona a la cual le presta sus servicios el acreditado, la cantidad que le debe descontar de su salario. El monto del descuento se

¹² La regla vigésima quinta ha sido modificada por el ["Acuerdo..."](#) que se cita en tercer lugar *supra* en la nota 4.

¹³ La regla vigésima sexta ha sido modificada por el ["Acuerdo por el que se hacen diversas reformas a las Reglas..."](#) que se cita *supra* en la nota 2, posteriormente, por el ["Acuerdo..."](#) que se cita en tercer lugar *supra* en la nota 4 y por el ["Resolución..."](#) que se cita en *supra* en la nota 2.

calculará de manera que se asegure la amortización completa del crédito en el plazo previsto, considerando la tasa de interés que se aplique inicialmente y suponiendo que las aportaciones patronales del cinco por ciento, que se aplican durante la vigencia del crédito para reducir el saldo insoluto a cargo del trabajador, se mantengan constantes en veces salario mínimo.

Para determinar la cuota mensual en veces el salario mínimo mensual, se multiplicará el monto de crédito a otorgar en veces el salario mínimo, por el factor de descuento que le corresponda, considerando la edad y el ingreso del trabajador de acuerdo a las tablas de factores de descuento que se anexa a las presentes reglas como Tabla "C".

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 la Tabla "E".

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.

En caso de que se modifique la tasa de interés variable que se aplicará en el siguiente semestre, conforme a lo dispuesto en la Regla Vigésima Quinta, para el efecto de asegurar que el crédito otorgado se amortice en el plazo de amortización del crédito que se hubiere pactado en el respectivo contrato, se podrá ajustar concomitantemente la cuota mensual en veces el salario mínimo mensual.

Sin perjuicio de lo antes dispuesto y por instrucción de los trabajadores, 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 Sexta para el efecto de mantener debidamente otorgada su correspondiente cobertura.

VIGESIMA SEPTIMA. 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, este último le exigirá al patrón lo retenido y ejercerá en su contra las acciones o denuncias que correspondan.

PAGOS ANTICIPADOS

VIGESIMA OCTAVA. 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.

PRORROGAS

VIGESIMA 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.

REGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACION

TRIGESIMA.¹⁴ El trabajador acreditado realizará los pagos de su crédito conforme al Régimen Especial de Amortización que determine el Consejo de Administración del Instituto, en los casos siguientes:

- a) Cuando pierda su relación laboral y no hubiere tramitado oportunamente su prórroga, o que no haga uso de ella;
- b) Al vencimiento de la prórroga y que no esté sujeto a una relación laboral;
- c) Cuando se trate de un trabajador acreditado jubilado o pensionado;
- d) Cuando el trabajador acreditado cambie de empleo a una relación laboral sujeta al apartado "b" del artículo 123 constitucional, o
- e) Cuando el trabajador mantiene su relación laboral, pero el patrón retiene las amortizaciones y no las entrega al Infonavit, previa autorización de las áreas correspondientes del Instituto. bajo este supuesto, el trabajador no estará obligado a cubrir la parte del pago correspondiente a la aportación patronal.

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 en veces el salario mínimo, por el factor de descuento que le corresponda, considerando la edad y el ingreso del trabajador a la fecha de originación del crédito, de acuerdo a las Tablas de Factores de Descuento que se anexan a las presentes reglas como Tabla "D", dividido entre el salario del trabajador a la fecha de originación del crédito y multiplicado por el salario determinado de acuerdo a la Regla Vigésima Quinta, con excepción al caso previsto en el inciso "e)" anterior, en cuyo caso se seguirá aplicando el factor de descuento que se determine conforme a la Regla Vigésima Sexta.

El Instituto incorporará asimismo 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 la Tabla "E".

COPROPIEDAD

TRIGESIMA BIS.¹⁵ 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 Consejo de Administración, de acuerdo a lo estipulado en la Regla Novena.

SEGUROS

TRIGESIMA PRIMERA.¹⁶ Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro 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 de este seguro quedará a cargo del Instituto.

¹⁴ La regla trigésima ha sido modificada por el por la "[Resolución por la que se reforman las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#)", publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 30 de mayo de 2011.

¹⁵ La regla trigésima bis fue adicionada por el "[Acuerdo por el que se reforman y adicionan diversas reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#)" que se cita en primer lugar *supra* en la nota 4.

¹⁶ La regla trigésima primera ha sido modificada por el segundo "[Acuerdo por el que se hacen diversas reformas a las Reglas...](#)" que se cita *supra* en la nota 2.

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. Las primas correspondientes se repercutirán al acreditado, incorporándolas en el pago de la amortización del crédito.

RECURSO DE INCONFORMIDAD

TRIGESIMA 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 CONTRATACION

TRIGESIMA TERCERA. El Director General publicará en el Diario Oficial de la Federación y en el sitio 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 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.

TRANSITORIAS

PRIMERA. La modificación a la regla Sexta de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, entrará en vigor a partir del día treinta de junio de dos mil once.

SEGUNDA. La modificación a la regla Décima Tercera de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, entrará en vigor, en todas las entidades federativas del país:

- a) A partir del día 1 de julio de 2011, únicamente tratándose de créditos destinados a la adquisición de vivienda usada, construcción en terreno propio, remodelación y pago de pasivos y en lo referente a la verificación de datos de todas las solicitudes de crédito que se presenten; y,
- b) A partir del día 1 de octubre de 2011, para todas las solicitudes de crédito que se presenten a nivel nacional.

TERCERA. La modificación a la regla Décima Quinta de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, entrará en vigor a partir del día 1 de julio de 2011.

=====

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil once, en cumplimiento a las resoluciones RCA-3363-05/11, RCA-3364-05/11, RCA-3369-05/11 y RCA-3372-05/11, tomadas en la sesión ordinaria número setecientos veintiuno del H. Consejo de Administración del

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

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Jorge Pulido Vázquez, Secretario General y de Asuntos Jurídicos. - Rúbrica; **Javier Delgado Parra**,
Gerente de Órganos Colegiados Centrales. - Rúbrica.

Atentamente,

El Secretario General y de Asuntos Jurídicos,

El Gerente de Órganos Colegiados Centrales,

Jorge Pulido Vázquez

Javier Delgado Parra