

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.

Con fundamento en los artículos 123, Apartado A, fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 16, fracción IX; 41, primer párrafo; 44, penúltimo párrafo; 47 y demás relativos y aplicables de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Consejo de Administración del Instituto, en su sesión ordinaria número 849 celebrada el 28 de abril de 2021, aprobó las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del 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

Exposición de Motivos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho fundamental de todo individuo y de su familia a una vivienda digna.

Por su parte y siendo un concepto complementario, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, reconoce a toda persona, entre otros, el derecho a una vivienda adecuada. Estas disposiciones dan vigencia plena en la República Mexicana al derecho humano a la vivienda.

Por razones históricas, el Estado Mexicano creó diversos medios de acceso al derecho a la vivienda. Para aquellas y aquellos trabajadores asalariados que cotizan o han cotizado al amparo del Apartado A del artículo 123 constitucional, se creó en 1972 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).

La Constitución establece la obligación, a cargo de los patrones, de proporcionar a sus trabajadoras y trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. La Constitución misma dispone que dicha obligación podrá satisfacerse si el patrón realiza aportaciones de naturaleza fiscal a un Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores con la finalidad de instaurar un sistema de financiamiento que permita a las y los trabajadores acceder a un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad una vivienda. Además, en este mismo ordenamiento se prevé que las viviendas cuenten con equipamientos y servicios municipales, lo que las ubica en un contexto geográfico determinado.

El Infonavit se erige como un Organismo de Servicio Social que tiene por objeto establecer un mecanismo de financiamiento que permita a las y los trabajadores que tienen constituidos depósitos a su favor en el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, acceder a opciones de financiamiento que les permitan adquirir una vivienda en propiedad.

Las Reglas para el Otorgamiento de Crédito son disposiciones generales que establecen los requisitos que deberá satisfacer un derechohabiente para tener acceso a una solución de financiamiento del Infonavit. Esta nueva versión es producto de un intenso trabajo tripartita y responde a la reforma a la Ley del Infonavit publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre de 2020, la cual presenta diferencias fundamentales que implicarán beneficios reales para los derechohabientes del Infonavit y sus familias.

Se amplía el acceso al financiamiento al definir como sujeto de crédito a las personas titulares de depósitos constituidos a su favor ante el Instituto. Lo anterior, obliga a establecer en estas reglas requisitos generales de acceso al crédito que incluyan a aquellas personas que, siendo derechohabientes, no tengan una relación laboral vigente al momento de solicitarlo. Con ello, se materializa el objetivo de inclusión financiera establecido en la reforma a la ley y que beneficiará a millones de personas.

Estas reglas sientan las bases para seguir atendiendo las necesidades reales de la población derechohabiente con especial énfasis en el otorgamiento de créditos para autoproducción, para la adquisición de suelo destinado a la construcción de vivienda, al refinanciamiento de créditos hipotecarios y en la posibilidad de obtener créditos sucesivos, de tal manera que sus familias puedan adquirir, mejorar, ampliar o ir construyendo su vivienda de manera progresiva y en atención a sus necesidades.

Asimismo, se empodera al derechohabiente para que pueda elegir entre diversos destinos para la utilización de su ahorro en cualquier acción de vivienda: adquisición de vivienda nueva o existente, ampliación o remodelación de la vivienda propia, construcción de su vivienda o la adquisición de un terreno para construir su casa. Lo anterior, permitirá acelerar el abatimiento del rezago habitacional del país.

Al publicar las presentes Reglas, los representantes de los sectores de los trabajadores, gobierno y empresarial refrendan su compromiso de tomar todas las decisiones en el mejor interés de las y los trabajadores derechohabientes, más aún cuando se trata de sus ahorros. Por encima de cualquier consideración se procurará el bienestar de cada trabajadora y trabajador derechohabiente a través de la materialización del derecho a una vivienda adecuada y de calidad que tenga como consecuencia la conformación de un patrimonio sólido para ellas, ellos y sus familias.

Capítulo I

Disposiciones generales

PRIMERA: Objeto y fundamento jurídico

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 los artículos 123, Apartado A, fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 16, fracción IX; 41, primer párrafo; 44, penúltimo párrafo; 47 y demás relativos y aplicables de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y 25, fracción III, inciso c), numeral V de las Reglas de Operación de los Órganos Colegiados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; con el objeto de establecer los términos y requisitos conforme a los cuales se otorgarán los créditos y las garantías a que se refiere la fracción II del artículo 42 y el artículo 43 Bis de la referida Ley y que se enumeran a continuación:

- a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda;
- b) En línea tres a la construcción o autoproducción de vivienda;
- c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de vivienda;
- d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores;
- e) En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores, y
- f) Los créditos y garantías a que se refiere el artículo 43 Bis de la misma Ley.

Las Reglas de Negocio de cada opción de financiamiento deberán considerar el tipo de derechohabiente y el tipo de financiamiento, guardando un nivel prudente de riesgo entre los recursos prestados y los recursos garantizados, para determinar el monto específico de la garantía y del crédito, en particular.

El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses de la y el Trabajador Derechohabiente. Asimismo, establecerá los mecanismos de supervisión necesarios para efectos de vigilar que los créditos que otorgue se destinen al fin para los que fueron solicitados.

SEGUNDA: Definiciones

Para efectos de las presentes Reglas, se tendrán las siguientes definiciones, mismas que en lo conducente e indistintamente, podrán ser utilizadas en singular o plural:

- I. **Aportación Patronal:** es la cantidad de dinero correspondiente al cinco por ciento sobre el salario base de las o los Trabajadores Derechohabientes, que el Patrón aporta en su favor durante el tiempo que le preste un servicio personal subordinado. Tales recursos son depositados en la Subcuenta de Vivienda de la cuenta individual del trabajador, en los términos dispuestos en la fracción II del artículo 29 de la Ley.
- II. **Atlas de Riesgos:** es el sistema de información nacional, estatal o municipal sobre los agentes perturbadores y daños esperados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción entre los peligros, la vulnerabilidad y el grado de exposición de los agentes afectables.
- III. **Autoproducción:** es el proceso de gestión del suelo, construcción, edificación o distribución de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción en términos del artículo 4 fracciones I y II de la Ley de Vivienda.

- IV. Cobertura por fallecimiento o incapacidad:** es aquella prevista en el artículo 51 de la Ley, que tiene como objetivo liberar a la o el acreditado o a sus beneficiarios o beneficiarias en caso de muerte o incapacidad total permanente de aquél, de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de los créditos otorgados por éste, siempre y cuando la o el propio acreditado se encuentre al corriente en sus pagos.
- V. Cofinanciamientos:** son los créditos que otorgue el Instituto de manera conjunta con alguna Entidad Financiera o Entidad de Fomento, en términos de las presentes Reglas.
- VI. Contingencia Sanitaria:** es la que sea declarada como tal por autoridad competente publicada en los diarios o periódicos oficiales, según corresponda, por casos de enfermedades graves que sean causa de emergencia o atenten contra la seguridad nacional, para proteger la salud de los mexicanos y que implica una causal de suspensión colectiva de las relaciones laborales de conformidad con el artículo 427 fracción VII de la Ley Federal del Trabajo.
- VII. Costo Anual Total:** es el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos, préstamos o financiamientos que otorgan las Entidades.
- VIII. Cuota Mensual de Amortización:** es el importe que la o el acreditado está obligado a cubrir mensualmente al Infonavit para liquidar el saldo insoluto del crédito.
- IX. Declaratoria de desastre natural o declaratoria de emergencia:** es la manifestación por parte de la autoridad competente en términos de la Ley General de Protección Civil, de que ha ocurrido un fenómeno natural perturbador en un lugar y tiempo determinado, mismo que ha causado daños tanto a la vivienda como a los servicios e infraestructura pública federal, estatal y/o municipal.
- X. Desastre:** es el resultado de la ocurrencia de uno o más agentes perturbadores severos y o extremos, concatenados o no, de origen natural, de la actividad humana o aquellos provenientes del espacio exterior, que cuando acontecen en un tiempo y en una zona determinada causan daños, y que por su magnitud exceden la capacidad de respuesta de la comunidad afectada.
- XI. Descuentos:** son las cantidades que el patrón retiene del salario base de la o el trabajador acreditado en términos del artículo 110 fracción III de la Ley Federal del Trabajo y que entera al Instituto para la amortización de los créditos otorgados por éste, ya sea en lo individual o en conjunto con Entidades Financieras u otras Entidades de Fomento, según corresponda, en términos de las presentes Reglas.
- XII. Dictamen Técnico de Calidad:** es el documento que acompaña al avalúo para vivienda usada en el que se evalúa el entorno urbano y las condiciones físicas actuales de la vivienda a partir de los datos contenidos en el avalúo inmobiliario, los documentos oficiales y la información que el valuador profesional obtenga de la visita de inspección física del inmueble.
- XIII. Dictamen Técnico Único:** es el documento que emite una empresa verificadora autorizada por el Instituto en el que se consigna el resultado de la verificación de habitabilidad de vivienda nueva. Este documento que se emite mediante la verificación de la vivienda debe comprender: i) la validación de la terminación de la vivienda; ii) el cumplimiento de las especificaciones y características arquitectónicas, urbanas y de infraestructura básica (la dotación y uso de los servicios públicos de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público), requeridas por la normativa del Infonavit en materia de calidad de la vivienda.
- XIV. Entidad Financiera:** es la entidad o fideicomiso que, autorizado conforme a las leyes aplicables, otorguen o adquieran créditos a la vivienda y/o suelo destinado a vivienda y que, además, reúnan los requisitos que, en su caso, establezca el Instituto.
- XV. 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 o suelo destinado a la vivienda.
- XVI. Financiamiento Externo:** son los créditos que otorguen las Entidades Financieras para la adquisición de vivienda o suelo destinado a la vivienda, o para la construcción individual de vivienda de las y los Trabajadores Derechohabientes, en términos de las presentes Reglas, siempre y cuando el Instituto no otorgue crédito.

- XVII. Formalización:** es el acto por medio del cual las y los Trabajadores Derechohabientes y el Instituto manifiestan su consentimiento para la originación de un crédito, de acuerdo con la forma exigida por la ley aplicable en el lugar en el que se encuentre la vivienda, a partir del cual surten efecto todos los derechos y obligaciones entre las partes.
- XVIII. Infonavit o Instituto:** es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- XIX. Inscripción:** es el trámite posterior a la Precalificación referida en la Regla Quinta y previo a la Formalización, por medio del cual la o el Trabajador Derechohabiente registra su solicitud de crédito en los sistemas institucionales del Infonavit, a partir de cuya conclusión obtiene una constancia de crédito que lo habilita para ejercer su crédito por un periodo de tiempo determinado sobre el inmueble de su elección.
- XX. Ley:** es la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- XXI. Lineamientos de Transparencia:** Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información, Archivos y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- XXII. Monto de Crédito:** es la cantidad de recursos dinerarios que solicitó la o el Trabajador Derechohabiente y que el Infonavit le otorga para el acceso a una solución de vivienda o a la adquisición de suelo destinado a la construcción de vivienda.
- XXIII. Objeto del Crédito:** es la vivienda nueva o existente o el suelo destinado a la construcción de vivienda, así como, en su caso, el crédito que se pretenda liquidar o refinanciar al que se puede destinar el saldo de la Subcuenta de Vivienda o dar en garantía de tal crédito otorgado con cargo al mismo.
- XXIV. Patronos:** son las personas que tengan ese carácter en términos del artículo 10 de la Ley Federal del Trabajo.
- XXV. Políticas de Crédito:** son las aprobadas por la H. Asamblea General del Instituto con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10, fracción VIII, de la Ley, relativas, entre otros, a los distintos tipos y sus características generales, la flexibilidad en el uso de Subcuenta de Vivienda, las coberturas que tienen, sus condiciones financieras más básicas (tasas, plazos, cuotas, prórrogas).
- XXVI. Precio de adquisición:** es el precio que se asienta en el contrato de compra venta.
- XXVII. Programa de Amortización:** es el esquema de pago que deberá cumplir la o el acreditado para amortizar los distintos tipos de créditos.
- XXVIII. Reglas de Negocio:** Son las reglas que establecen las condiciones particulares para cada tipo y modalidad de crédito y que son aprobadas por el H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, según la normativa del Instituto.
- XXIX. Reglas de Operación del Comité de Transparencia:** Reglas de Operación del Comité de Transparencia y Acceso a la Información, contenidas en las Reglas de Operación de los Órganos Colegiados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- XXX. 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.
- XXXI. Retención Mensual:** es la suma de dinero que el Patrón le descontará y retendrá a la o el acreditado de su salario mensual para el efecto de cubrir parcialmente al Infonavit la Cuota Mensual de Amortización.
- XXXII. Salario Base.** es el salario a que refieren los artículos 136 y 143 de la Ley Federal del Trabajo.
- XXXIII. Salario Mensual Integrado:** es el que resulte menor entre: (i) el promedio del salario diario integrado de los últimos seis bimestres cotizados, y (ii) el salario diario integrado del trabajador correspondiente al mes en que solicita el crédito multiplicado por 30.4.
- XXXIV. Saldo de la Subcuenta de Vivienda:** es el monto de los recursos de la Subcuenta de Vivienda de la cuenta individual de las y los Trabajadores Derechohabientes, integrada con las aportaciones efectuadas a su favor por los patronos más el interés generado administrado por el Infonavit.

- XXXV. Saldo Líquido:** Es el monto total del adeudo a una fecha determinada que se va a liquidar con el crédito para el pago de pasivos o de refinanciamiento, que incluye el saldo insoluto del crédito, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones y demás accesorios, y que debe estar expresado en pesos mexicanos.
- XXXVI. Subcuenta de Vivienda:** aquella donde se depositan las Aportaciones Patronales, equivalente al cinco por ciento sobre el Salario Base que les corresponde, al Instituto y los intereses que éstas generen de conformidad con lo previsto en la Ley.
- XXXVII. Trabajadora o 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 Instituto de conformidad con el artículo 41 de la Ley
- XXXVIII. Trabajador Derechohabiente con Relación Laboral Vigente:** es la o el Trabajador Derechohabiente sujeto a una relación de trabajo vigente en el régimen que le resulta aplicable al Instituto de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo.
- XXXIX. Trabajador Derechohabiente sin Relación Laboral Vigente:** es la o el Trabajador Derechohabiente del Infonavit no sujeto 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 a su favor en la Subcuenta de Vivienda que administra el Infonavit.

TERCERA: Aplicación de la Subcuenta de Vivienda

Las y los Trabajadores Derechohabientes podrán aplicar el Saldo de la Subcuenta de Vivienda en términos de la Ley, las Políticas de Crédito, las Reglas de Negocio de cada opción de financiamiento, las presentes Reglas y demás normativa vigente del Instituto que regule la actividad crediticia. El Instituto deberá poner a disposición de las y los Trabajadores Derechohabientes opciones de financiamiento suficientes a efecto de maximizar el ejercicio de este derecho.

Capítulo II

Del acceso al crédito

CUARTA: Esquemas de originación de créditos

Las y los Trabajadores Derechohabientes podrán acceder a un crédito conforme a los esquemas de otorgamiento de crédito aprobados por el H. Consejo de Administración del Instituto para cada opción de financiamiento, los cuales establecerán la información del sujeto de crédito a considerar, los mecanismos y/o modelos de evaluación y, en su caso, el puntaje mínimo necesario para acceder al crédito de su elección.

La y el Trabajador Derechohabiente tendrán derecho a recibir directamente y sin intermediarios el crédito otorgado.

No serán considerados intermediarios aquellas personas que actúen en nombre y por cuenta de la o el Trabajador Derechohabiente, previa acreditación de la representación que ostenta con el poder o instrumento jurídico que corresponda conforme a la legislación y normativa aplicable.

QUINTA: Precalificación

El Instituto pondrá a disposición de las y los Trabajadores Derechohabientes las herramientas y medios, de carácter informativo, que les permita conocer su capacidad de acceso a un crédito y el monto del mismo.

SEXTA: Inscripción

Las y los Trabajadores Derechohabientes que decidan ejercer su derecho al crédito sobre alguna de las opciones de financiamiento aprobadas por el H. Consejo de Administración y cumplan con el esquema de originación de crédito y las Reglas de Negocio de la opción de financiamiento que se trate, conforme a lo señalado en la Regla CUARTA, deberán presentar su solicitud de crédito en los lugares designados y por los medios establecidos por el Instituto, pudiendo ser del tipo electrónicos. A partir de la conclusión del proceso de inscripción, el Instituto expedirá una constancia de crédito a la o el Trabajador Derechohabiente indicando las condiciones generales del crédito a otorgar, así como el periodo que lo habilita para ejercer su crédito sobre el inmueble de su elección.

Los requisitos que deberán cumplir las y los Trabajadores Derechohabientes para llevar a cabo la solicitud de su crédito, así como los documentos que deberán acompañar a la misma, se establecen en el ANEXO 1 de las presentes Reglas, mismos que serán publicados en la página de Internet del Instituto.

El H. Consejo de Administración del Instituto autorizará los medios documentales, físicos y tecnológicos que estime necesarios para la plena identificación del Trabajador Derechohabiente al momento de Inscripción de su crédito.

SÉPTIMA: Crédito Conjunto

Si la o el Trabajador Derechohabiente cumple con las presentes Reglas y desea aumentar su capacidad de compra, podrá unir su crédito al de otro u otros Trabajadores Derechohabientes que a su vez cumplan con los mismos requisitos. Los porcentajes del monto máximo de crédito, así como el número de Trabajadores Derechohabientes que podrán unir sus créditos para la adquisición del mismo inmueble se determinarán en las Reglas de Negocio que para cada opción de financiamiento se autoricen.

Los bienes inmuebles que sean objeto de créditos Conjuntos deberán ser escriturados bajo el régimen de copropiedad en la proporción que a cada Trabajador o Trabajadora Derechohabiente corresponda.

OCTAVA: Formalización.

Una vez autorizado el crédito en la etapa de inscripción el Instituto emitirá para las y los Trabajadores Derechohabientes una constancia de crédito, con la cual se podrá acudir a la etapa de Formalización. En la celebración de dicho acto de Formalización se deberá contar con los documentos establecidos en el ANEXO 2 y los demás requisitos aplicables de acuerdo con la normativa para la celebración de actos traslativos de dominio aplicable del lugar en que se encuentre el inmueble, debiendo constituirse en su caso, las garantías referidas en el último párrafo del numeral 8.1 de las Políticas de Crédito y en las respectivas Reglas de Negocio.

Para el caso de créditos solicitados por Trabajadoras y Trabajadores Derechohabiente con Relación Laboral Vigente, es requisito indispensable que en el acto de Formalización del crédito la o el trabajador presente el aviso para la Retención Mensual.

El Instituto y el patrón podrán establecer mecanismos informáticos para facilitar y formalizar el aviso para la Retención Mensual de la o el Trabajador Derechohabiente.

NOVENA: Declaratoria de desastre natural o declaratoria de emergencia y Contingencia Sanitaria

En casos de Declaratoria de desastre natural o declaratoria de emergencia o de Contingencia Sanitaria, el Instituto podrá ofrecer opciones de financiamiento, soluciones de cobranza y medidas de apoyo a las y los Trabajadores Derechohabientes con la finalidad de proteger el patrimonio de las y los acreditados de conformidad con las disposiciones que en cada caso autorice el H. Consejo de Administración del Instituto.

Los criterios de elegibilidad para las y los Trabajadores Derechohabientes, 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, así como el plazo durante el cual estarán vigentes las soluciones de financiamiento y/o las medidas de apoyo, serán aprobados por el H. Consejo de Administración en cada caso y dichos criterios se deberán dar a conocer a las y los Trabajadores Derechohabientes en el sitio de internet del Instituto.

El Director General del Infonavit deberá mantener informado al H. Consejo de Administración del Instituto sobre los resultados que, en su momento, se obtengan gracias a la aplicación de estas medidas.

Capítulo III.

Del Objeto de las Líneas de Financiamiento

DÉCIMA: Características de la Vivienda Objeto del Crédito

La vivienda sobre la que se pretenda constituir garantía de un crédito del Infonavit deberá:

- I. Ser cómoda, higiénica, segura y duradera. Se considerará que una vivienda es segura cuando se ubique en una zona de intensidad de riesgo baja o muy baja, de acuerdo con los Atlas de Riesgo disponibles en el lugar de su localización emitidos por la autoridad competente y demás normativa aplicable en materia de construcción y protección civil; o bien, cuando se ubique en zonas de intensidad de riesgo media, pero cuente con las obras y medidas de mitigación adecuadas sancionadas por las autoridades competentes. No se considerará una vivienda segura a aquella que se ubique en zonas de intensidad de riesgo alta o muy alta.

Asimismo, su estructura deberá garantizar la seguridad física de sus habitantes y la protección ante condiciones climáticas extremas.

Se considerará que una vivienda es duradera cuando tenga una vida útil remanente mínima comprobable de treinta años contados a partir del otorgamiento del crédito.

Las Reglas de Negocio de cada opción de financiamiento, establecerán las características necesarias para garantizar la vivienda adecuada: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, calidad de la construcción y sus materiales, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural, considerando los requerimientos establecidos en la legislación vigente como mínimos.

- II. Contar con instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas adecuadas, así como con las condiciones e instalaciones necesarias para el aprovechamiento de gas l. p., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua y, en su caso, contar con aquellas características adicionales que defina el H. Consejo de Administración del Instituto.
- III. Contar con acceso y conexión efectiva a la provisión de los servicios públicos de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, alumbrado público, telecomunicaciones y recolección o disposición de residuos sólidos, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable.
- IV. En el caso de Vivienda Nueva, se deberá contar, adicionalmente:
 - a. Con acceso pavimentado, guarnición y banquetta, así como con las áreas verdes y de equipamiento urbano, todo lo anterior, conforme lo requiera la normativa aplicable en el lugar donde se ubique la vivienda.
 - b. Con acceso a opciones de movilidad adecuadas, de acuerdo con lo que señalen los criterios que para el efecto sean definidos en Reglas de Carácter General establecidas por el H. Consejo de Administración del Instituto y demás normativa aplicable, y
 - c. En caso de ubicarse dentro de desarrollos habitacionales de traza urbana cerrada, deberán estar sujetas a algún esquema formal que brinde herramientas para la acción colectiva de mantenimiento y operación de áreas de uso común, de acuerdo con lo que señalen los criterios que para el efecto sean definidos en las reglas de carácter general autorizadas por el H. Consejo de Administración del Instituto.
- V. Estar ubicada en una zona que cuente con infraestructura urbana adecuada. Los medios para evaluar la adecuada ubicación y entorno de la vivienda serán definidos mediante Reglas de Carácter General establecidas por el H. Consejo de Administración y deberán, como mínimo, contemplar su cercanía a fuentes de trabajo, centros de salud, educativos, de abasto y recreativos, así como su acceso a opciones de movilidad adecuadas.
- VI. Tener uso habitacional o mixto que incluya el uso habitacional. No serán susceptibles de ser objeto de crédito aquellos inmuebles que se destinen exclusivamente a accesorias o locales comerciales y, en general, inmuebles no habitacionales.

Las Reglas de Negocio establecerán las condiciones en las que podrá otorgarse crédito para inmuebles de uso mixto compatible en corredores urbanos o vecinales, previstos para ello en la normativa urbana municipal.

- VII. Estar previamente asentada en los registros que autoricen los Órganos Colegiados competentes del Instituto para tal efecto. En el caso de la Vivienda Existente, dicho requisito podrá cumplirse al momento del otorgamiento del crédito.
- VIII. Contar con un Dictamen Técnico Único o Dictamen Técnico de Calidad aprobatorio expedido por una Unidad de Verificación o de Valuación acreditada por el Infonavit, según corresponda, conforme a lo establecido en las Reglas de Negocio de cada opción de financiamiento.
- IX. Cumplir con los demás requisitos que establezca la normativa aplicable del lugar en que se encuentre el inmueble para efectos de la celebración de actos traslativos de dominio.
- X. Cumplir con los requisitos que, para cada opción de financiamiento, en sus Reglas de Negocio, establezca el H. Consejo de Administración del Instituto.

La vivienda que sea objeto de los créditos que otorgue el Instituto podrá ser de cualquier valor. El monto neto del crédito que otorgue el Instituto, más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, más, en su caso, el ahorro voluntario que haya declarado la o el Trabajador Derechohabiente en su solicitud de crédito, no podrá superar el Precio de adquisición.

En el caso de vivienda ubicada en localidades semiurbanas y rurales, el H. Consejo de Administración podrá autorizar modalidades de carácter general que posibiliten el cumplimiento de los requisitos contenidos en la presente regla.

DÉCIMO PRIMERA: Características del Suelo destinado a la construcción de vivienda objeto del Crédito.

El suelo que se pretenda adquirir y constituir como garantía a través de un crédito del Infonavit para ser destinado a la construcción de vivienda deberá:

- I. Cumplir con los requisitos que establezca la normativa aplicable del lugar en que se encuentre el inmueble para efectos de la celebración de actos traslativos de dominio.
- II. Contar, a pie de lote, con acceso y conexión efectiva y definitiva a la provisión de los servicios públicos de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, alumbrado público, telecomunicaciones y recolección y disposición de residuos sólidos, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable.
- III. Estar ubicado en una zona que cuente con infraestructura urbana adecuada. Los medios para evaluar la adecuada ubicación y entorno del suelo serán definidos mediante Reglas de Carácter General por el H. Consejo de Administración y deberán, como mínimo, contemplar su cercanía a fuentes de trabajo, centros de salud, educativos, de abasto y recreativos.
- IV. Ser seguro. Se considerará que el suelo es seguro cuando se ubique en una zona de intensidad de riesgo baja o muy baja, de acuerdo con los Atlas de Riesgo disponibles en el lugar de su localización emitidos por la autoridad competente y demás normativa aplicable en materia de construcción y protección civil; o bien, cuando se ubique en zonas de intensidad de riesgo media, pero cuente con las obras y medidas de mitigación adecuadas sancionadas por las autoridades competentes. No se considerará suelo seguro a aquél que se ubique en zonas de intensidad de riesgo alta o muy alta.
- V. Tener uso habitacional o mixto que incluya el uso habitacional.
- VI. En caso de encontrarse dentro de un desarrollo habitacional, contar con acceso pavimentado, guarnición, espacios reservados para áreas verdes y equipamiento urbano, todo lo anterior, de acuerdo con lo señalado en las normas estatales y municipales aplicables al lugar de que se trate, y
- VII. Cumplir con los requisitos que, para cada opción de financiamiento, en las Reglas de Negocio, establezca el H. Consejo de Administración del Instituto.

Las Reglas de Negocio para el financiamiento del suelo destinado a la construcción de vivienda objeto del crédito determinarán los parámetros, montos de crédito y plazos de amortización para cada opción de financiamiento.

El Instituto verificará que las características del suelo estén de acuerdo con la normativa urbana, ecológica y con los instrumentos de riesgos vigentes aplicables al lugar en el que se encuentre el inmueble.

En el caso de suelo ubicado en localidades semiurbanas y rurales, el H. Consejo de Administración podrá autorizar modalidades de carácter general que posibiliten el cumplimiento de los requisitos contenidos en la presente regla.

DÉCIMO SEGUNDA: Características del objeto de los Créditos sin garantía hipotecaria.

Las y Los Trabajadores Derechohabientes podrán acceder a créditos para construcción, ampliación, mejora y Autoproducción sin garantía hipotecaria para ejercerse en suelo o vivienda de su propiedad o respecto de los cuales detente la legítima tenencia, conforme a lo establecido en el ANEXO 1 y deberán cumplir con los requisitos que, para cada opción de financiamiento, en sus Reglas de Negocio, establezca el H. Consejo de Administración.

DÉCIMO TERCERA: Características de los pasivos objeto de créditos para el pago de pasivos

Para obtener un crédito para la amortización de pasivos contraídos para adquirir vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda, así como aquellos contraídos para construir, reparar, ampliar o mejorar su vivienda, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El crédito que se pretenda amortizar a través de un crédito otorgado por el Infonavit deberá haber sido otorgado por una Entidad Financiera, por una Entidad de Fomento o por el propio Infonavit y tener como garantía una vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda, que cumpla con las características de las Reglas Décima o Décimo Primera, según corresponda, o el Saldo de la Subcuenta de Vivienda de la o el Trabajador Derechohabiente, según sea el caso.

- II. El saldo insoluto del crédito que se pretende pagar deberá ser líquido a fecha determinada y el Monto de Crédito otorgado por el Infonavit deberá ser suficiente para liquidarlo en su totalidad, pero no podrá exceder la cantidad necesaria para tal efecto.
- III. Tanto la vivienda o suelo, como el crédito en cuestión, deberán estar a nombre de la o el Trabajador Derechohabiente, no estar sujetos al régimen de copropiedad, salvo que se haga la liquidación conjunta con otro Trabajador o Trabajadora Derechohabiente, y no tener gravámenes adicionales al constituido para garantizar el crédito que se amortizará.

El H. Consejo de Administración del Instituto aprobará las Reglas de Negocio de las opciones de financiamiento a que se refiere la presente Regla.

DÉCIMO CUARTA: Características del crédito objeto de refinanciamiento.

El crédito que se pretenda refinanciar a través de un crédito del Infonavit deberá haber sido otorgado por una Entidad Financiera, Entidad de Fomento, cofinanciado u otorgado por el propio Infonavit y su objeto deberá cumplir con las características de las Reglas Décima o Décimo Primera, según sea el caso. Adicionalmente, el saldo deberá ser líquido a fecha determinada.

Los criterios y requisitos particulares para acceder al refinanciamiento de créditos serán aquellos que determine el H. Consejo de Administración del Instituto, al aprobar las Reglas de Negocio que apliquen a las opciones de financiamiento que les correspondan, pudiendo tomar como base diversos elementos, entre otros, que no sea condición que se extinga el crédito anterior, el valor del activo hipotecario de la o el Trabajador Derechohabiente, el monto que se adeuda, las variaciones de su ingreso en el tiempo y/o su trayectoria de pagos.

DÉCIMO QUINTA: Características del Crédito a Garantizar

El crédito hipotecario que se pretenda garantizar con el Saldo de la Subcuenta de Vivienda de la o el Trabajador Derechohabiente deberá haber sido otorgado por una Entidad Financiera, Entidad de Fomento o por el Instituto y, en su caso, tener como garantía una vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda que cumpla con las características de las Reglas Décima o Décimo Primera, según sea el caso.

Tratándose de un crédito sin garantía hipotecaria, éste deberá haber sido otorgado por una Entidad Financiera o por el Infonavit y deberá haber tenido como destino alguno de los previstos en la Regla Primera.

Las mismas características deberá tener el crédito para el cual la o el Trabajador Derechohabiente destine el Saldo de la Subcuenta de Vivienda como medio contingente de pago.

Las Reglas de Negocio deberán considerar el tipo de derechohabiente y el tipo de opción de financiamiento, guardando un nivel prudente de riesgo entre los recursos prestados y los recursos garantizados, para determinar el monto específico de la garantía y del crédito, en particular

Capítulo IV

Aspectos particulares del Cofinanciamiento

DÉCIMO SEXTA: Saldo de la Subcuenta de Vivienda en garantía como medio contingente de pago

Para que las y los Trabajadores Derechohabientes con Relación Laboral Vigente estén en condiciones de destinar su Saldo de la Subcuenta de Vivienda como forma contingente de pago del crédito otorgado por una Entidad Financiera o Entidad de Fomento, deberán instruir al Instituto, de manera irrevocable, para que en caso de que éste tenga conocimiento de la baja respectiva y del incumplimiento por parte de la o el Trabajador Derechohabiente de sus obligaciones crediticias, proceda a cubrir los pagos correspondientes del crédito de que se trate, con cargo a los recursos que integren su Saldo de Subcuenta de Vivienda.

La instrucción a que se refiere el párrafo anterior se documentará por escrito en una carta de instrucción irrevocable. Asimismo, su contenido se insertará, como una cláusula específica, en el contrato de crédito respectivo que celebren el trabajador derechohabiente y la entidad financiera o de fomento.

Cuando la o el Trabajador Derechohabiente con Relación Laboral Vigente haya destinado el Saldo de su Subcuenta de Vivienda como forma contingente de pago de los créditos, conforme a la presente Regla, deberá anexar a la solicitud de crédito que presente a la Entidad de que se trate, la instrucción irrevocable a que se refiere la presente Regla.

DÉCIMO SÉPTIMA: Requisitos adicionales para Créditos Cofinanciados.

Las Entidades Financiera y Entidades de Fomento que soliciten al Instituto el otorgamiento de un Cofinanciamiento deberán tener celebrado con el Infonavit el convenio respectivo y anexar a la solicitud correspondiente a cada Trabajadora o Trabajador Derechohabiente, copia de la autorización correspondiente en la que conste el monto, plazo, tasa y demás características financieras del crédito, así como, en su caso, indicar si el crédito es otorgado con base en fondos de ahorro establecidos en planes de previsión social que reúnan los requisitos de deducibilidad que se establezcan en las disposiciones fiscales correspondientes.

Para que las y los Trabajadores Derechohabientes estén en condiciones de destinar el Saldo de su Subcuenta de Vivienda como medio contingente de pago, como pago parcial del precio de adquisición del Objeto de Crédito o como pago final del crédito cofinanciado, deberán dar su consentimiento e instruir al Instituto para que se utilice para estos fines.

El consentimiento y la instrucción a que se refiere el párrafo anterior se consignarán en la cláusula del contrato de crédito respectivo o en cualquier otro medio idóneo que en su caso apruebe el H. Consejo de Administración del Instituto.

Cuando la o el Trabajador Derechohabiente haya optado porque las Aportaciones Patronales subsecuentes amorticen el crédito de la entidad financiera deberán instruir al Instituto, de manera irrevocable, para que entregue a la entidad financiera el importe correspondiente a dichas aportaciones.

Capítulo V

De la Información

DÉCIMO OCTAVA: Información para el acceso al financiamiento

El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses de la y el Trabajador Derechohabiente; entre otras cosas, proporcionará información clara, cierta, veraz, transparente, accesible y objetiva sobre las Reglas de Negocio de las distintas opciones de financiamiento a las que pueden tener acceso las y los Trabajadores Derechohabientes.

Previamente a la Inscripción del crédito por parte de la o el Trabajador Derechohabiente, el Instituto hará de su conocimiento la información relativa a montos máximos de crédito, Programa de Amortización, plazo y Cuota Mensual de Amortización, tasa de interés aplicable a la solución de financiamiento elegida por la o el Trabajador Derechohabiente, las condiciones jurídicas y financieras que correspondan al crédito contratado, así como cualquier gasto o cuota que aplique con cargo al acreditado o acreditada.

El Infonavit deberá publicitar el Costo Anual Total de todos los financiamientos que ofrezca. Esta información deberá resaltarse en caracteres distintivos de manera clara, notoria e indubitable.

DÉCIMO NOVENA: De los Datos Personales

Durante el proceso de Inscripción y en el plazo en el que el crédito continúe vigente, el Instituto deberá de garantizar la obtención lícita, protección y tratamiento adecuado de los datos personales de las y los trabajadores acreditados conforme a las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y sus respectivos reglamentos, así como en los Lineamientos de Transparencia del Instituto y en las Reglas de Operación del Comité de Transparencia, estando prohibida la obtención de datos personales a través de medios engañosos o fraudulentos.

VIGÉSIMA: Estado de Cuenta.

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

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

- I. Denominación del Infonavit a través de los logotipos aprobados en plantillas institucionales y en el Manual de Identidad Institucional del Instituto.
- II. Nombre del trabajador o de la trabajadora acreditada.
- III. Periodo correspondiente y movimientos realizados durante el mismo con el monto y fecha de operación, descripción de los cargos, de los abonos o pagos efectuados, y mención de que las operaciones se realizan en moneda nacional, así como el monto de las tasas de interés generadas en el período y anual.
- IV. Deuda a cargo del acreditado y Costo Anual Total.
- V. Beneficios y cargos por seguros.
- VI. Teléfono o correo electrónico en las oficinas del Instituto donde pueda presentar cualquier aclaración, queja o solicitud de modificación de su estado de cuenta.

Capítulo VI**De las Inconformidades****VIGÉSIMO PRIMERA: Recurso de Inconformidad**

En los casos de inconformidad de las y los Trabajadores Derechohabientes sobre su derecho a recibir crédito, así como sobre cualquier acto del Instituto que lesione sus derechos, el interesado o sus beneficiarios, según corresponda, podrán promover el recurso de inconformidad en los términos de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley y en el Reglamento de la Comisión de Inconformidades del Instituto u ordenamiento que en su caso lo sustituya.

VIGÉSIMO SEGUNDA: Quejas y Denuncias

El Infonavit dará a conocer los canales para la recepción de quejas y denuncias que pueden utilizar los Trabajadores Derechohabientes, los cuales deberán ser accesibles, así como permitir para el caso de las denuncias la confidencialidad y protección del denunciante.

Transitorios

ARTÍCULO PRIMERO.- Estas Reglas entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación por el H. Consejo de Administración.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El Instituto sólo podrá otorgar créditos para aquellos destinos y por medio de aquellas opciones de financiamiento cuyas Reglas de Negocio se encuentren en vigor, salvo lo dispuesto en el siguiente artículo.

ARTÍCULO TERCERO.- Las opciones de financiamiento que se encuentren vigentes al momento de entrada en vigor de las presentes Reglas, quedarán sujetas a los términos y condiciones bajo los cuales fueron aprobadas, en tanto no se aprueben otros que los sustituyan.

El Consejo de Administración deberá aprobar y publicar las Reglas de Negocio correspondientes a dichas opciones de financiamiento a más tardar el treinta de abril de dos mil veintitrés, atendiendo al Calendario y prioridades propuesto por la administración y, en su caso, aprobado al efecto por dicho Órgano Colegiado.

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.

ARTÍCULO CUARTO.- A la entrada en vigor de las presentes Reglas, se derogan las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit, que fueron aprobadas por el H. Consejo de Administración del Instituto y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2019 y el 4 de mayo de 2020; las REGLAS para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de noviembre de 2018, así como todas aquellas disposiciones que se opongan a las presentes Reglas, salvo las siguientes excepciones:

- a) Los Términos aplicables a los créditos previstos en el Anexo 2 de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit que fueron aprobadas por el Consejo de Administración y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de mayo de 2020 continuarán en vigor en tanto no sean aprobados y publicados en internet en la página oficial del Instituto otros que los sustituyan;
- b) Las Tablas de Montos Máximos de Crédito y de Montos Máximos de Crédito por Excedente, contenidas en el Anexo 4 de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit que fueron aprobadas por el Consejo de Administración y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2019 continuarán en vigor en tanto no sean aprobadas y publicadas en el Diario oficial de la Federación otras que las sustituyan;
- c) La Tabla de Factores de Descuento para Régimen Ordinario de Amortización (Trabajadores Derechohabientes con Relación Laboral Vigente), y la Tabla de Factores de descuento Régimen Especial de Amortización, contenidas en el Anexo 4 de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit que fueron aprobadas por el Consejo de Administración y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2019 continuarán en vigor en tanto no sea aprobadas y publicadas en internet en la página oficial del Instituto otras que las sustituyan;

- d) La porción de la Cuota Mensual de Amortización que corresponde al importe correspondiente a la amortización del crédito otorgado para Ecotecnologías, seguirá aplicándose conforme a las Tablas para Ecotecnologías establecidas en el Anexo 5 de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit que fueron aprobadas por el Consejo de Administración y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2019 en tanto no sea aprobadas y publicadas en internet en la página oficial del Instituto otras que las sustituyan;
- e) La Tabla "A" de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que fueron aprobadas por el Consejo de Administración del Instituto y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 5 de abril de 2017, continúan en vigor para su aplicación en los créditos otorgados en cofinanciamiento en tanto no sean aprobadas y publicadas en el Diario Oficial de la Federación otras que las sustituyan.
- f) Las Tablas "B" y "C" de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que fueron aprobadas por el Consejo de Administración del Instituto y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 5 de abril de 2017, continúan en vigor para su aplicación en los créditos otorgados en cofinanciamiento en tanto no sean aprobadas y publicadas en internet en la página oficial del Instituto otras que las sustituyan.
- g) Los Términos aplicables a los créditos previstos en el Anexo 3 de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit que fueron aprobadas por el Consejo de Administración y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de mayo de 2020 continuarán en vigor en tanto no sean aprobados y publicados en internet en la página oficial del Instituto otros que los sustituyan;

ARTÍCULO QUINTO.- El Consejo de Administración deberá emitir las Reglas de Carácter General que señalen los criterios de acceso a opciones de movilidad adecuada a las que se refiere la Regla Décima, fracción IV, inciso b, y Décimo Primera, fracción III, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor de las Reglas.

ARTÍCULO SEXTO.- El Consejo de Administración deberá emitir las Reglas de Carácter General que señalen los esquemas formales a los que deberán sujetarse las viviendas ubicadas dentro de desarrollos habitacionales de traza urbana cerrada, para efectos de brindar herramientas para la acción colectiva de mantenimiento y operación de áreas de uso común, a las que se refiere la Regla Décima, fracción IV, inciso c, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor de las Reglas.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- El H. Consejo de Administración deberá emitir las Reglas de Carácter General en las que se definan los medios para evaluar la adecuada ubicación y entorno de la vivienda o suelo a que se refiere la Regla Décima, fracción V, y la Regla Décima Primera, fracción III), dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor de las Reglas.

ARTÍCULO OCTAVO.- Las Reglas de Carácter General a que se refieren los artículos Quinto, Sexto y Séptimo Transitorios no serán aplicables a la oferta de vivienda nueva que se encuentre registrada y con avance de obra en el apartado de oferta en el Registro Único de Vivienda y/o con contratación de orden de verificación pagada, antes de la entrada en vigor de aquellas o al treinta de agosto de dos mil veintiuno, lo que suceda primero. Dichas Reglas tampoco serán aplicables a la vivienda que haya sido terminada (avance de obra registrado al cien por ciento) dentro de los trescientos sesenta y cinco días inmediatos anteriores a la entrada en vigor de las Reglas de Carácter General, o al treinta de agosto de dos mil veintiuno, lo que suceda primero.

ARTÍCULO NOVENO.- Las Entidades Financieras y Entidades de Fomento que a la fecha de entrada en vigor de las presentes Reglas tengan celebrado contrato para el Cofinanciamiento o la Coparticipación de Créditos con el Instituto, se ajustarán a los términos y condiciones de dichos contratos en tanto no se celebren otros que los sustituyan.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor de las presentes Reglas, el Instituto deberá hacer público el Costo Anual Total de los créditos que otorgue, mediante su publicación en internet en la página oficial del Instituto.

Ciudad de México, a veintisiete de abril de dos mil veintiuno.- El Director General, **Carlos Martínez Velázquez**.- Rúbrica.- El Secretario General y Jurídico, **Rogelio Castro Vázquez**.- Rúbrica.

ANEXO 1

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD DE CRÉDITO

Las y los Trabajadores Derechohabientes deberán presentar su solicitud de crédito, con todos los datos requeridos, por sí o por conducto de su representante debidamente facultado en términos de la legislación y normativa aplicable.

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 oficial en original y copia fotostática, emitida por autoridad competente, que debe estar vigente a la fecha de su presentación, contener fotografía, firma y, en su caso, domicilio de la Trabajadora y el Trabajador Derechohabiente.

Para conocer cuáles son las identificaciones oficiales válidas puede consultar el sitio de internet del Infonavit.

El Infonavit podrá utilizar cualquier tecnología, inclusive biométrica, que requiera la recolección temporal, remisión, verificación y comparación de registros para asegurar la plena identificación de la y el Trabajador Derechohabiente durante el trámite del crédito.

- b) Comprobante de domicilio.

Para conocer cuáles son los documentos válidos para comprobar el domicilio puede consultar el sitio de internet del Infonavit.

- c) Acta de nacimiento en original y copia.

Para el caso del trámite de algún Crédito Conjunto que implique una relación conyugal o de parentesco, se deberá presentar copia certificada y copia fotostática del acta de Registro Civil o aquel documento oficial que acredite esa relación entre los solicitantes de dicho crédito.

- d) En su caso, comprobante del pago de ahorro voluntario.

- e) Constancia de participación de un taller de orientación institucional que cumpla con la garantía de los derechohabientes a contar con la información pertinente y suficiente para elegir la opción de financiamiento más adecuada a sus necesidades habitacionales, enfocado a que conozcan sus derechos y obligaciones ante el Infonavit.

- f) Formato de Autorización de Consulta a Sociedades de Información Crediticia.

- g) Declaración escrita de la o el Trabajador Derechohabiente, bajo protesta de decir verdad, en la que manifieste que los recursos que reciba con motivo del crédito los aplicará al destino para el cual le sea otorgado.

Para la validación de los documentos se podrán utilizar equipos, medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la legislación aplicable lo permita y de conformidad a las Reglas de Negocio aprobadas por el H. Consejo de Administración.

Dependiendo del destino de su crédito, además de los requisitos antes señalados, la y el Trabajador Derechohabiente deberá de presentar la siguiente documentación:

I. Crédito en Línea II, para la adquisición en propiedad de vivienda o suelo que sea destinado a vivienda.

- a) La que acredite la propiedad del vendedor sobre el inmueble, a través de testimonio con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y la personalidad y capacidad legal del propio vendedor.

- b) El compromiso por escrito del vendedor de sostener su oferta de venta por lo menos durante el plazo que se otorgue a la o el Trabajador Derechohabiente para ejercer la constancia de crédito respectiva.

- c) Avalúo vigente expedido por institución autorizada para constatar las características y el valor del inmueble.
- d) La manifestación por escrito que establezca que con plena libertad es su deseo adquirir el inmueble elegido.
- e) La documentación que acredite que el inmueble está libre de adeudos fiscales, al momento de la formalización del crédito respectivo.
- f) Los requerimientos adicionales establecidos por la legislación local del lugar donde se ubique el inmueble objeto de la operación.

II. Crédito en Línea III para la construcción de vivienda o Autoproducción o en Línea IV para la remodelación, ampliación o mejora de vivienda.

i. Tratándose de créditos con garantía hipotecaria.

- a) El título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en la que haga constar que él, su cónyuge, su familiar o la persona con quien vaya a ser copropietario, según corresponda, sea propietario del suelo en que se llevará a cabo la construcción, autoproducción, remodelación, ampliación o mejora.

La formalización de la transmisión de la propiedad del inmueble a favor de la o el Trabajador Derechohabiente podrá llevarse a cabo al momento de la formalización del crédito respectivo. Si la o el Trabajador Derechohabiente sólo cuenta con los derechos fideicomisarios del inmueble podrá presentar la documentación comprobatoria respectiva.

- b) La que acredite que, respecto del inmueble no existe adeudo alguno por concepto de impuesto predial y de los derechos por consumo de agua.

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 al momento de formalización del crédito respectivo.

- c) Avalúo vigente expedido por institución autorizada para constatar las características y el valor del inmueble.
- d) Los formatos establecidos por el Instituto, en los que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones, licencias y permisos, 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 la o el Trabajador Derechohabiente y el constructor, en el que queden establecidas las condiciones y términos en que se llevará a cabo la obra.

En caso de Autoproducción o en atención a la naturaleza de los trabajos a efectuar, el Instituto podrá eximir a la o el Trabajador Derechohabiente de la presentación de dicho contrato, conforme a las Reglas de Negocio que se defina en cada modalidad.

ii. Tratándose de créditos sin garantía hipotecaria.

- a) El documento que conforme a la legislación aplicable sirva para acreditar la propiedad o legítima tenencia del terreno destinado a la construcción, Autoproducción o de la vivienda sujeta a remodelación, mejora o ampliación.

Para conocer cuáles son los documentos válidos para acreditar la propiedad o legítima tenencia puede consultar el sitio de internet del Infonavit.

- b) Los formatos establecidos por el Instituto, en los que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones, licencias y permisos, programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar, elaborada de conformidad con la normatividad técnica institucional, y

- c) En su caso, el contrato de obra a precio alzado, expresado en moneda nacional, que celebren la o el Trabajador Derechohabiente 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 en atención a la naturaleza de los trabajos a efectuar, el Instituto podrá eximir a la o el Trabajador Derechohabiente de la presentación de dicho contrato conforme a las Reglas de Negocio que se defina para cada opción de financiamiento.

III. Crédito en Línea V para el pago de pasivos.

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

IV. Crédito en Línea VI para el refinanciamiento de pasivos.

- a) La escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que se haga constar que es propietario de la vivienda o suelo destinado a vivienda.
- b) Avalúo vigente, expedido por institución autorizada para constatar el valor del inmueble.
- c) La certificación del Infonavit y/o de la Entidad Financiera con la que tenga contratado el crédito, de que se encuentra al corriente de sus pagos.
- d) Los demás requisitos que en su caso se definan para esta línea de financiamiento, conforme a las Reglas de Negocio que para la misma se definan.

V. Créditos Subsecuentes

Para poder acceder a un crédito subsecuente en cualquier Línea de Financiamiento, la o el Trabajador Derechohabiente deberá haber liquidado efectivamente su crédito inmediato anterior sin quebrantos o incumplimientos en el pago de amortizaciones y cumplir con los requisitos que correspondan a la Línea solicitada conforme al presente Anexo.

ANEXO 2

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL ACTO DE FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO

- I. Constancia de Crédito.
- II. Carta de instrucción notarial.
- III. 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.
- IV. Reporte de visitas, en su caso.
- V. Póliza de seguro de daños a favor del Infonavit.
- VI. Contrato de crédito con garantía hipotecaria.
- VII. Los adicionales que en su caso se definan conforme a las Reglas de Negocio de cada opción de financiamiento.