

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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.

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

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS AL AMPARO DEL ARTICULO 43 BIS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

El H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con fundamento en los artículos 16 fracción IX y 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y

CONSIDERANDO

1. Que el día 7 de diciembre de 1998 se publicaron en el **Diario Oficial de la Federación**, 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".
2. Que en el mes de junio de 2001 comenzó a operar el programa "Apoyo INFONAVIT", en el que el Instituto no otorga crédito, sino que las viviendas son financiadas por diversas instituciones financieras, utilizándose la subcuenta de vivienda como garantía.
3. Que las citadas reglas contemplaban aspectos operativos que en la práctica han quedado obsoletos, ya que al expedirse estas reglas, no se tenían definidos los aspectos de la operación y de la interrelación de los procesos que se tienen con Procesar y con las Afores, los cuales se desarrollaron posteriormente y, adicionalmente, no se tenían completamente identificadas las necesidades y limitaciones de los productos de crédito ofrecidos por otras instituciones hipotecarias.
4. Que con el fin de atender a un mayor número de derechohabientes con el otorgamiento de un crédito hipotecario, así como para complementar el monto del crédito que otorga el Instituto, es necesario establecer nuevas reglas al amparo del artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT, que permitan facilitar el esquema de cofinanciamiento con otras entidades hipotecarias, como una alternativa viable para satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores.
5. Que los esquemas de cofinanciamiento con otras entidades hipotecarias, permitirán al Instituto atender mejor las demandas de crédito que presentan diversos grupos de derechohabientes, como son aquellos trabajadores que reciben ingresos adicionales que no están considerados como parte integrante de su salario base.
6. Que mediante resolución RCA-0860-03/04, tomada en la sesión número 634 ordinaria, celebrada el día 31 de marzo de 2004, el H. Consejo de Administración aprobó que se turne a la Comisión de Seguimiento de Metas, para su análisis y dictaminación, la propuesta de modificación a las "Reglas para el otorgamiento de créditos, al amparo del artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT".
7. Que el día 13 de abril de 2004 se llevó a cabo la sesión número 152 de la Comisión de Seguimiento de Metas, en donde se presentó la propuesta de modificación a las "Reglas para el otorgamiento de créditos, al amparo del artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT", misma que fue enriquecida con las observaciones y comentarios de los Sectores de los Trabajadores, Empresarial y Gobierno.
8. Que el día 13 de mayo de 2004 se llevó a cabo la sesión número 155 de la Comisión de Seguimiento de Metas, en donde se presentó la propuesta definitiva de las "Reglas para el otorgamiento de créditos, al amparo del artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT", la cual fue dictaminada favorablemente por dicha Comisión, proponiendo al H. Consejo de Administración su aprobación.

Con base en lo anterior, en la sesión número 636 ordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2004, el H. Consejo de Administración tomó la Resolución RCA-0891-05/04, mediante la cual aprobó las modificaciones a las "Reglas para el otorgamiento de créditos, al amparo del artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT", por lo que ha tenido a bien expedir las siguientes:

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS AL AMPARO DEL ARTICULO 43 BIS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Las presentes Reglas tienen por objeto establecer los procedimientos cuando el trabajador derechohabiente obtenga crédito de alguna entidad financiera o del Instituto en cofinanciamiento con entidades financieras en términos del artículo 43 bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

SEGUNDA. Para los fines de las presentes Reglas, se entenderá por:

- I. Aportaciones subsecuentes, las aportaciones del cinco por ciento sobre el salario base de los trabajadores que paguen los patrones al Instituto, con posterioridad al otorgamiento de algún crédito en términos de las presentes Reglas;
- II. Cofinanciamientos, los créditos que otorgue el Instituto de manera conjunta con alguna entidad financiera, en términos de las presentes Reglas;
- III. Financiamiento Puro, los créditos que otorguen las entidades financieras para la adquisición o construcción individual de vivienda de los trabajadores, en términos de las presentes Reglas, siempre y cuando el Instituto no otorgue crédito;
- IV. Descuentos, las cantidades que el patrón retiene del salario base del trabajador acreditado y entera al Instituto para la amortización de los créditos otorgados por entidades financieras y por el Instituto en términos de las presentes Reglas;
- V. Entidades financieras, las instituciones de crédito de banca múltiple, así como las sociedades financieras de objeto limitado, que estén autorizadas para otorgar créditos para los fines previstos en las presentes Reglas;
- VI. Fondos de ahorro, los constituidos por trabajadores y patrones a que se refiere la Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- VII. Fondo de Ahorro INFONAVIT, al saldo de las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda realizadas hasta el primer bimestre de 1992;
- VIII. Instituto, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- IX. Ley, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- X. Patrones, las personas que tengan ese carácter en términos de la Ley Federal del Trabajo;
- XI. Salario base, aquel al que se refiere la fracción II del artículo 29 de la Ley;
- XII. Subcuenta de vivienda, la parte integrante de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro, a la que se destinan las aportaciones que pagan los patrones al Instituto sobre el salario base de sus trabajadores, y que el Instituto administra para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley, y
- XIII. Trabajadores, las personas que la Ley Federal del Trabajo define como tales y cuenten con una relación laboral sujeta al régimen del Instituto.

FINANCIAMIENTO PURO

TERCERA. Los trabajadores derechohabientes del Instituto que obtengan crédito de alguna entidad financiera para la adquisición o construcción de vivienda con la que el Instituto haya celebrado convenio, podrán destinar el saldo de su subcuenta de vivienda como forma contingente de pago del crédito que reciba de esa entidad financiera, sin más requisitos que los que se establecen en las presentes Reglas. Los trabajadores que destinen el saldo de su subcuenta de vivienda como forma contingente de pago podrán obtener crédito del Instituto después de dos años de haber liquidado el crédito otorgado por la entidad financiera.

Los recursos que integren el saldo de la subcuenta de vivienda únicamente se destinarán al pago de créditos en el evento de que el patrón deje de estar obligado a efectuar el pago de aportaciones al Instituto en favor de un trabajador acreditado, en virtud de la rescisión o terminación de su relación laboral y el trabajador incumpla sus obligaciones crediticias.

Las condiciones financieras de los créditos que otorguen las entidades financieras a que se refiere esta regla deberán ser previamente revisadas y aprobadas por el Instituto y estipuladas en el convenio a que se refiere el primer párrafo de esta regla.

SUBCUENTA DE VIVIENDA EN GARANTIA

CUARTA. Para que los trabajadores estén en condiciones de destinar el saldo de su subcuenta de vivienda como forma contingente de pago del crédito otorgado por la entidad financiera, 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 del trabajador de sus obligaciones crediticias, proceda a cubrir los pagos correspondientes del crédito de que se trate, con cargo a los recursos que integren su 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.

QUINTA. Cuando el trabajador haya destinado el saldo de su subcuenta de vivienda como forma contingente de pago de los créditos conforme a la regla tercera, deberá anexar a la solicitud de crédito que presente a la entidad financiera de que se trate, la instrucción irrevocable a que se refiere la regla cuarta.

SEXTA. La entidad financiera que autorice crédito a un trabajador deberá presentar al Instituto la carta de instrucción irrevocable a que se refiere la regla cuarta, la cual invariablemente deberá incluir los datos de la cuenta en la que, en su caso, la entidad financiera recibirá los pagos del crédito de que se trate, con cargo a los recursos que integren el saldo de la subcuenta de vivienda.

SEPTIMA. Una vez que el Instituto reciba noticia de la entidad financiera sobre el incumplimiento de pago y el Instituto corrobore que dicho incumplimiento ocurrió por haber perdido el trabajador su relación laboral, efectuará los retiros de la subcuenta de vivienda del trabajador para cubrir las amortizaciones correspondientes del crédito de que se trate.

El Instituto dejará de realizar pagos con cargo a la subcuenta de vivienda del trabajador de que se trate cuando tenga conocimiento de que éste ha iniciado una nueva relación laboral, cuando el trabajador cubra directamente ante la entidad financiera sus obligaciones o, en su caso, cuando se agoten los recursos que la integren.

DE LOS COFINANCIAMIENTOS

OCTAVA. El Instituto participará en cofinanciamiento con las entidades financieras que así lo soliciten, previa formalización de un convenio en el cual manifiesten su aceptación de estas Reglas.

NOVENA. Las entidades financieras que soliciten al Instituto el otorgamiento de un cofinanciamiento deberán anexar a la solicitud respectiva de cada trabajador 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 a fondos de ahorro establecidos en planes de previsión social que reúnan los requisitos de deducibilidad que se establezcan en las disposiciones fiscales correspondientes.

Las condiciones financieras de los créditos que otorguen las entidades financieras en cofinanciamiento deberán ser previamente revisadas y aprobadas por el Instituto y establecerse en el convenio a que se refiere el primer párrafo de esta regla.

El Instituto se reservará en todo momento la facultad de verificar que el crédito de que se trate haya sido otorgado conforme a los parámetros previamente acordados con la entidad financiera que corresponda. En el caso de que la entidad financiera incumpla las condiciones financieras establecidas en los convenios formalizados con el Instituto, este último ejercerá las acciones legales correspondientes para dar cumplimiento a los acuerdos convenidos. En ningún caso, se desprotegerá al derechohabiente respecto a la adquisición de su vivienda, ya sea facilitándole el otorgamiento de crédito con otra entidad financiera participante u otorgando financiamiento para su adquisición.

DECIMA. El trabajador que obtenga un crédito en cofinanciamiento podrá utilizar el saldo de la subcuenta de vivienda:

1. Como forma contingente de pago de los créditos que reciba en cofinanciamiento, cumpliendo con lo establecido en las reglas cuarta, quinta, sexta y séptima.

Los recursos que integren el saldo de la subcuenta de vivienda únicamente se destinarán al pago de ambos créditos en el caso de incumplimiento de pago por el trabajador por haber éste perdido su relación laboral. Los pagos se aplicarán de manera proporcional al saldo insoluto que al momento tenga cada crédito, o

2. Como pago inicial del crédito otorgado por el Instituto, incluyendo para dicho pago inicial el Fondo de Ahorro INFONAVIT.

DECIMA PRIMERA Para que los trabajadores estén en condiciones de destinar el saldo de su subcuenta de vivienda como pago inicial del crédito que otorgue el Instituto, deberán instruir a éste, para que aplique al pago inicial del crédito que otorgue al trabajador el saldo de su subcuenta de vivienda.

La instrucción a que se refiere el párrafo anterior se consignará en la cláusula del contrato de crédito respectivo.

DECIMA SEGUNDA. Los trabajadores que podrán obtener crédito del Instituto en cofinanciamiento serán aquellos que cumplan con el puntaje mínimo establecido por el Consejo de Administración del Instituto, de conformidad con las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT vigentes, y que no hayan recibido crédito del Instituto.

DECIMA TERCERA. El crédito que otorgue el Instituto en cofinanciamiento podrá ser otorgado en condiciones financieras equivalentes a las del crédito que otorgue la entidad financiera.

El valor máximo de las viviendas que podrán ser objeto de los créditos que otorgue el Instituto en cofinanciamiento será de trescientas veces el salario mínimo mensual del D. F. a nivel nacional y para el caso del Distrito Federal hasta trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual del D. F.

DECIMA CUARTA. Cuando el trabajador haya optado por destinar el saldo de su subcuenta de vivienda como pago inicial del crédito que el Instituto le otorgue, el monto de crédito que éste podrá otorgarle en cofinanciamiento será la cantidad que pueda ser amortizada con las aportaciones patronales subsecuentes, más el saldo de la subcuenta de vivienda del trabajador.

Cuando la entidad financiera otorgue crédito con base en los ingresos del trabajador que no estén considerados como parte integrante de su salario base, el crédito que otorgue el Instituto podrá ser hasta del 100% del monto máximo de crédito a que se refiere la regla décima octava de las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT.

DECIMA QUINTA. El plazo máximo para la amortización de los créditos otorgados por el Instituto en cofinanciamiento será hasta de 30 años de pagos efectivos.

DECIMA SEXTA. Los gastos, comisiones, impuestos, derechos de registro y costo de avalúo que se causen u originen por la compra-venta o construcción de la vivienda y por la apertura de crédito que otorgue la entidad financiera serán a cargo del trabajador.

Para el crédito que otorgue el Instituto, los gastos de titulación, financieros y de operación del crédito no excederán del 5% del monto de aquél, como lo dispone la regla vigésima segunda de las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT.

DECIMA SEPTIMA. Los créditos otorgados en cofinanciamiento deberán estar asegurados, por lo menos en lo que respecta al saldo insoluto de los créditos, para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, así como para el caso de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más o invalidez definitiva, que liberen al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto y/o de la entidad financiera. El costo de la prima del seguro antes referido, será a cargo del Instituto, en la proporción que le corresponda por el crédito otorgado por el propio Instituto, y a cargo del trabajador, por lo que se refiere a la parte proporcional del crédito otorgado por la entidad financiera.

Asimismo, la vivienda dada en garantía hipotecaria deberá contar con un seguro de daños que cubra el valor destructible del mismo cuyos beneficios, en su caso, se distribuirán entre el Instituto y la entidad financiera de manera proporcional al saldo insoluto de los créditos otorgados en cofinanciamiento al momento de realizarse el siniestro. El costo de la prima de este seguro será a cargo del trabajador acreditado.

DECIMA OCTAVA. Los trabajadores podrán realizar pagos anticipados para la amortización de sus créditos durante toda la vida de éstos, sin ninguna penalización, y se aplicarán al saldo insoluto que al momento tenga cada crédito.

DECIMA NOVENA. La garantía hipotecaria que otorgue el trabajador sobre la vivienda que se adquiera o se construya con el crédito que otorgue el Instituto en cofinanciamiento deberá constituirse en primer lugar en favor del propio Instituto, quien podrá compartir la prelación de dicha garantía con la entidad financiera que otorgue el crédito en cofinanciamiento o bien, en su caso con la Sociedad Hipotecaria Federal, si la entidad financiera utiliza recursos de ésta para otorgar el crédito en cofinanciamiento, en la misma proporción correspondiente al crédito otorgado por el Instituto y al crédito otorgado por dicha entidad financiera, según el saldo insoluto que hubiere de los créditos en cofinanciamiento al momento del incumplimiento de la obligación de pago por el trabajador.

DE LAS APORTACIONES PATRONALES SUBSECUENTES

VIGESIMA. Cuando se otorgue un financiamiento puro, el trabajador podrá elegir, respecto del destino de las aportaciones subsecuentes, alguna de las siguientes opciones:

1. Que las aportaciones subsecuentes incrementen el saldo de la subcuenta de vivienda que se haya destinado como forma contingente de pago del crédito.
2. Que las aportaciones subsecuentes se apliquen para amortizar el principal del crédito otorgado por la entidad financiera.

Cuando el trabajador haya optado porque las aportaciones 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.

VIGESIMA PRIMERA. Cuando se otorguen créditos en cofinanciamiento, las aportaciones que se efectúen a la subcuenta de vivienda con posterioridad al otorgamiento de los créditos se aplicarán a cubrir el saldo insoluto del crédito que haya otorgado el Instituto. Cuando éste se haya liquidado y exista un saldo insoluto del crédito otorgado por la entidad financiera, podrán destinarse a amortizar el principal de dicho crédito.

CREDITOS CONYUGALES

VIGESIMA SEGUNDA. Se podrán otorgar créditos conyugales bajo el esquema de cofinanciamiento, siempre y cuando el cónyuge cumpla con los requisitos establecidos en las presentes Reglas. El monto máximo de crédito que se otorgue al cónyuge será hasta el 75% de los montos previstos en la regla décima cuarta de las presentes, más en su caso, el saldo de la subcuenta de vivienda.

DE LOS DESCUENTOS

VIGESIMA TERCERA. El Instituto, previo convenio con las entidades financieras, podrá solicitar al patrón que efectúe el descuento al salario del trabajador correspondiente al pago del crédito otorgado por la entidad financiera en términos de las presentes Reglas, a partir de la formalización del crédito respectivo. En este convenio se pactarán los servicios que el Instituto prestará a la entidad financiera para este efecto, así como la retribución correspondiente a favor del Instituto.

El trabajador deberá otorgar al Instituto la autorización para que éste solicite a su patrón realizar el descuento correspondiente. Esta autorización se documentará por escrito en una carta de autorización irrevocable, y asimismo se consignará en una cláusula específica del contrato de crédito respectivo.

TRANSITORIAS

PRIMERA.- Estas Reglas entrarán en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación**.

SEGUNDA.- A la entrada en vigor de las presentes Reglas, se abrogan 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 H. Consejo de Administración y publicadas en el **Diario Oficial de la Federación** el día 7 de diciembre de 1998, así como las demás disposiciones que se opongan a estas Reglas.

TERCERA.- 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.

CERTIFICACION

CERTIFICO que el H. Consejo de Administración, en su sesión número 636 ordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2004, tomó las siguientes:

RESOLUCION RCA-0890-05/04

SE APRUEBA EL DICTAMEN DE LA COMISION DE SEGUIMIENTO DE METAS, CORRESPONDIENTE A LA SESION NUMERO CIENTO CINCUENTA Y CINCO, CELEBRADA EL DIA TRECE DE MAYO DE DOS MIL CUATRO, CON RELACION A LA PROPUESTA DE MODIFICACION A LAS "REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS, AL AMPARO DEL ARTICULO CUARENTA Y TRES BIS DE LA LEY DEL INFONAVIT".

RESOLUCION RCA-0891-05/04

SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES A LAS "REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS, AL AMPARO DEL ARTICULO CUARENTA Y TRES BIS DE LA LEY DEL INFONAVIT", EN LOS TERMINOS DEL DOCUMENTO QUE SE ANEXA AL DICTAMEN APROBADO MEDIANTE RESOLUCION RCA-0890-05/04.

Atentamente

México, D.F., a 16 de agosto de 2004.- El Secretario General, **Carlos Acedo Valenzuela**.- Rúbrica.- El Prosecretario General, **Carlos Gabriel Maury González**.- Rúbrica.

(R.- 199798)