

Productos de Crédito INFONAVIT

Gerencia de Administración y Operación de Asesores Externos

Identificación de cambios	Integra información referente a: Seguro de Protección de Pagos Referencia: Pág. 19
Fecha de Modificación	04 de mayo 2007

Productos de Crédito INFONAVIT

Este módulo está conformado por cuatro temas:

1. Crédito INFONAVIT.
2. Cofinavit.
3. Cofinavit Ingresos Adicionales.
4. Apoyo INFONAVIT.

Objetivo general:

Conocer los beneficios, requisitos de obtención, características y destinos de los créditos INFONAVIT, para ayudar a los derechohabientes a elegir el producto de crédito, de acuerdo a sus posibilidades de pago y necesidades de vivienda.

¿Qué es el crédito INFONAVIT?

Es un derecho o prestación que tiene los trabajadores afiliados al INFONAVIT, este crédito se otorga bajo el cumplimiento de las Reglas de Otorgamiento de Crédito explicadas en el módulo 1.

Entre los elementos relevantes para determinar la factibilidad de otorgamiento de crédito, así como la determinación del monto, tasa de interés y plazo del mismo, están los siguientes:

- Edad y salario del trabajador.
- Tiempo de permanencia laboral de manera continua.
- Tiempo de permanencia laboral en el mismo empleo.
- Monto del saldo de subcuenta de vivienda.

Requisitos para obtener un crédito INFONAVIT.

- Ser derechohabiente del INFONAVIT, con relación laboral vigente con ingresos desde un salario mínimo en adelante.
- Cumplir con la puntuación mínima requerida de 116 puntos. Recuerda que la puntuación puede ser modificada por el Consejo de Administración.
- El valor de vivienda a adquirir, construir, ampliar, remodelar o a saldar con alguna otra entidad financiera no puede rebasar las 350 veces el salario mínimo en el D.F. o las 300 veces salario mínimo en el interior de la República Mexicana.
- No haber tenido con anterioridad un crédito del INFONAVIT.

- La vivienda deberá ser de uso habitacional exclusivamente. No deberá tener locales comerciales, ni estar asentada en zonas de riesgo.
- La vida útil de la vivienda deberá ser de por lo menos 30 años.
- Es importante informar al derechohabiente la obligación que adquiere al momento de obtener un crédito, así como los pagos y gastos que tendrá que cubrir.

Características del crédito INFONAVIT.

- Es un préstamo que se realiza en veces salario mínimo y con tasas de interés que van desde el 4 al 9%, dependiendo del ingreso salarial del trabajador.
- Únicamente puede destinarse a comprar, construir, remodelar o pagar la deuda hipotecaria de una vivienda.
- Se otorga una sola vez en la vida.
- Cuenta con un componente de gran relevancia: el saldo de Subcuenta de Vivienda, el cual puede utilizarse de diversas maneras dependiendo de la decisión del trabajador y del producto de crédito elegido:
 - Puede utilizarse como amortización inicial del crédito.
 - Puede utilizarse como garantía en el caso de elegir un crédito con Apoyo INFONAVIT.
- Su autorización está automatizada y se sustenta en la estabilidad laboral del trabajador, en la calidad de la vivienda a adquirir y en la situación jurídica de la vivienda.
- Su trámite se inicia con el mínimo de documentos, en cualquier oficina del INFONAVIT.
- Es el medio a través del cual los derechohabientes del INFONAVIT pueden adquirir una vivienda.
- Los créditos de trabajadores con menos ingresos, así como los créditos destinados a la adquisición de vivienda económica (*) tienen preferencia en la autorización de recursos.
- Los trabajadores de menores ingresos podrán recurrir a un subsidio otorgado por CONAVI para la adquisición de vivienda. (**)

* Vivienda económica: es la vivienda cuyo valor según avalúo no rebasa los 117.06 veces salario mínimo.

** Los subsidios otorgados por CONAVI son destinados a trabajadores de menores ingresos, CONAVI establece convenios con los organismos de vivienda, en los cuales se establecen los requisitos, condiciones y localidades de aplicación de cada convenio.

Beneficios del Crédito INFONAVIT.

- El Saldo de Subcuenta de Vivienda puede utilizarse como amortización inicial total o parcial del crédito, o bien, sumarlo al crédito que otorga el instituto.
- Las aportaciones bimestrales del 5 por ciento posteriores a la obtención del crédito, se destinan a pagar el saldo del mismo.
- Si un trabajador llegara a perder el empleo, puede recurrir a las prórrogas de crédito, las cuales se le otorgarán a partir de la fecha en que haya dejado de percibir ingresos salariales.
 - Para tal efecto, el acreditado deberá solicitar la prórroga dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales.
 - Durante dichas prórrogas los pagos y los intereses ordinarios que se generen, se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. En caso de que el trabajador no solicite la prórroga en el plazo de 30 días, ésta no se autorizará.
 - Es necesario explicar claramente el procedimiento para el otorgamiento de las prórrogas a los trabajadores, ya que un trabajador mejor asesorado será un cliente que tratará de estar el día en su crédito y formará parte de una sana cartera.
 - Se deberá explicar a los trabajadores que la solicitud de prórrogas implica una capitalización de la deuda y los intereses aún no pagados.
 - Las prórrogas que se otorguen al trabajador de conformidad con el párrafo anterior no podrán ser mayores de doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.
 - Con el fin de proteger el patrimonio de los trabajadores, el INFONAVIT contrata por cuenta del acreditado el seguro de daños de la vivienda en garantía. Los riesgos que cubre el seguro son: incendio, terremoto, inundación, explosión, huracán, ciclón, entre otros. La prima correspondiente de \$8.00 (ocho pesos) bimestrales se cubrirá junto con las amortizaciones que el patrón descuenta. Al obtener el crédito, el derechohabiente sin costo adicional, cuenta con un seguro para los casos de incapacidad total permanente y fallecimiento así como para invalidez definitiva o incapacidad parcial permanente cuando la dictaminación emitida por el IMSS es del 50 por ciento o más.

¿Qué es el crédito conyugal?

Es una facilidad que otorga el INFONAVIT a derechohabientes que están civilmente casados, con el fin de incrementar su capacidad de compra.

Esta modalidad de otorgamiento de crédito consiste en que cada uno de los cónyuges obtenga su crédito INFONAVIT para adquirir la misma vivienda.

Para tramitar el crédito conyugal es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- Ambos cónyuges deben contar con una relación laboral vigente.
- No es necesario que el régimen conyugal sea mancomunado, ni tampoco es necesario demostrar antigüedad conyugal.
- El cónyuge podrá obtener un crédito hasta por el setenta y cinco por ciento del monto máximo de crédito.
- Utilizando la precalificación en la modalidad de crédito conyugal podrás encontrar cuál es el mejor esquema de aplicación dependiendo de los ingresos de cada cónyuge, es decir, podrás realizar varias pruebas para determinar el titular que mejor convenga a la pareja.
- Es necesario que el cónyuge 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.
- Al cónyuge sólo se le otorgará hasta el 75 por ciento, del monto del crédito al que tiene derecho.

Recomendaciones para facilitar la obtención del crédito INFONAVIT.

Se deberán hacer las siguientes recomendaciones a los derechohabientes con el fin de facilitar el trámite:

- Que no se cambie de empleo mientras está realizando el trámite.
- Que se asegure que el nombre registrado en el INFONAVIT, coincide con el nombre asentado en el acta de nacimiento del trabajador o trabajadores –en el caso del crédito conyugal.
- Que la vivienda que va a adquirir no está intestada y que el vendedor no tenga ningún impedimento jurídico para realizar la venta.
- Que la vivienda no está en zona de riesgo.
- Que la vivienda esté ubicada en una zona con todos los servicios municipales, tales como agua, drenaje, energía eléctrica y banquetas.
- Que la vivienda tenga una vida útil de por lo menos 30 años.
- Que el valor de la vivienda no rebase los montos estipulados para cada producto de crédito.

Recomendaciones para la firma del contrato de compra-venta.

Antes de firmar el contrato de compra-venta, debes asegurarte que el derechohabiente comprende y está de acuerdo con lo pactado en dicho contrato.

A continuación te mostramos una serie de recomendaciones que deberás hacerle al trabajador con el fin de asegurar que tomará la mejor decisión al elegir su vivienda:

- Que exista escritura de propiedad a nombre de la persona física o moral que venda.

- Que exista escritura de constitución de condominio si la vivienda está ubicada con otras viviendas en un solo domicilio.
- Que la vivienda a adquirir se encuentre libre de gravámenes. De no ser así, que exista un compromiso de cuándo se cancelarán éstos y especificar que el incumplimiento de este compromiso será causa de revocación del contrato sin penalización para el trabajador.
- Que ha comprobado la identidad de los vendedores y que éstos coincidan con quien aparece como propietario del inmueble en el contrato de compra-venta. En el caso de existir representantes de los vendedores, en el contrato se deberán especificar sus facultades para comparecer a nombre de éstos últimos.
- Que el nombre del trabajador esté completo.
- La identificación e individualización de la vivienda objeto de la adquisición (calle, número y colonia, superficie de terreno y construcción, cajón de estacionamiento, etc.).
- Las características técnicas y especificaciones de la construcción.
- Los acabados y características adicionales en detalle.
- El precio total de la compra-venta y su forma de pago.
- Los cargos adicionales al precio final de la vivienda en su caso.
- Los montos de penalización para el vendedor y el comprador en el caso de incumplimiento.
- La fecha de terminación de la vivienda, en el caso de estar en proceso de construcción.
- La fecha de entrega de la vivienda.
- En el caso de vivienda nueva, especificar si cuenta con seguro de calidad.
- Revisar un borrador del documento antes de firmarlo.
- Antes de firmar el contrato de compra-venta definitivo, asegurarse que incluya todo lo convenido, incluyendo las modificaciones que procedan.
- Firmar el contrato de compra-venta por duplicado y conservar un ejemplar firmado por todas las partes que intervengan.
- Si el trabajador realizara pagos por anticipado, asegurarse de que le sean entregados los recibos correspondientes, en los cuales debe especificarse el nombre o denominación de la persona que vende, así como el nombre del trabajador y el concepto del pago.

Condiciones financieras.

- El crédito INFONAVIT, no se presta en pesos, se presta en veces salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal.
- La tasa de interés es fija y podrá establecerse del 4 al 9 por ciento anual sobre saldos insolutos, la determinación de la tasa a aplicar es con base en la edad y salario del derechohabiente.
- El plazo máximo de pago es de 30 años.
- La amortización del crédito se realiza mediante descuentos vía nómina que los patronos aplican y entregan al INFONAVIT.
- El INFONAVIT descuenta el 5 por ciento del monto del crédito por concepto de gastos de de operación; en el caso de la vivienda económica se descuenta el 3 por ciento.
- El saldo del crédito y el descuento se actualizan en la misma proporción en que se incrementa el salario mínimo del Distrito Federal.
- En el caso de retraso en el pago de la mensualidad, se cobrarán intereses moratorios del 9 por ciento anual.
- La aplicación de prórrogas implica la capitalización de la deuda y los intereses aún no pagados.

Destinos del crédito INFONAVIT.

Existen distintas opciones de Crédito INFONAVIT. Una vez explicadas, el derechohabiente elegirá la que más se adecue a sus necesidades.

Las opciones del Crédito INFONAVIT son:

- **Comprar una vivienda nueva a un particular o una vivienda usada.**

La vivienda podrá ser cualquiera puesta a la venta por un vendedor particular, o ser parte de un conjunto habitacional autorizado por el INFONAVIT.

Las alternativas de vivienda deben cumplir con los siguientes requisitos:

- El valor de la vivienda no puede ser superior a los 350 veces salario mínimo en el D.F. ó 300 veces salario mínimo si la vivienda a adquirir está ubicada el interior de la República Mexicana.
- Debe estar ubicada en una zona urbanizada y contar con todos los servicios municipales (agua, drenaje y energía eléctrica).
- Que no se encuentre en zona de riesgo.
- Que sea de uso habitacional exclusivamente.

- o Que tenga una vida útil remanente mínima de 30 años.
- o Que cuente con título de propiedad a nombre del vendedor.
- o Que se encuentre al corriente en los pagos de consumo de agua y predial, solicitando la última boleta de los servicios pagados.
- o Que se encuentre libre de gravámenes (hipotecas, embargos, etc.) al momento de la firma de la escritura.
- o Antes de ingresar la solicitud de crédito, la vivienda debe contar con un avalúo, el cual debe estar vigente al momento de la inscripción.
- o La vivienda debe contar con un Dictamen Técnico de Calidad con una calificación mínima de 70 puntos.
- o Presentar la documentación requerida para iniciar el trámite: Solicitud de Inscripción de crédito, original del Acta de Nacimiento y del cónyuge -en el caso de crédito conyugal- copia de identificación oficial y del cónyuge en el caso de crédito conyugal, original del Acta de Matrimonio, en el caso de crédito conyugal y el avalúo de la vivienda a adquirir.

* Credencial de elector (IFE), pasaporte vigente, cartilla del Servicio Militar Nacional o Cédula Profesional.

** En el sitio Internet, en el apartado dedicado a los asesores certificados, podrás obtener el formato, los requisitos y la lista de entidades valuadoras para solicitar el avalúo.

- **Comprar una vivienda nueva que forma parte de un conjunto de la oferta registrada.**

En el caso de que el trabajador adquiriera una vivienda nueva de la oferta registrada en el INFONAVIT, la vivienda deberá cumplir con los requisitos mencionados en el rubro anterior, considerando las siguientes particularidades:

- o La vivienda debe contar con el DTU (Dictamen Técnico Único), el cual es otorgado por una empresa supervisora de obra, en lugar del dictamen técnico de calidad.
- o El avalúo es solicitando directamente por el Oferente.
- o Los comprobante de pagos de agua y predial el Oferente los entrega directamente al notario.

- **¿Qué es una zona de riesgo?**

La zona de riesgo evalúa las condiciones de ubicación o colindancia del terreno en donde se ubica la vivienda, bajo los siguientes conceptos:

Zona de afectación: Una vivienda está en una zona de afectación si el terreno donde está construida colinda con depósitos de combustibles, ductos subterráneos o líneas de alta tensión.

Áreas inundables: Cuando la vivienda está construida en un predio colindante con ríos, lagunas, arroyos o pantanos.

Restricciones: Es cuando la vivienda está construida en un terreno ubicado sobre cavernas, hondonadas, taludes, fallas geológicas, rellenos sanitarios, terrenos sobrecargados, terrenos compresibles, arcillosos o contaminados.

- **¿Qué es el seguro de calidad?**

Es un seguro que contrata el oferente o desarrollador a una institución de seguros reconocida por la **AMIS (Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros)** y aplica únicamente para las viviendas en construcción o terminadas que pertenecen a algún conjunto de la oferta registrada en el INFONAVIT.

- o Cobertura del seguro.

Este seguro responde por daños estructurales (edificación del inmueble)

durante un período de 10 años y por 2 años en vicios ocultos, tales como instalaciones eléctricas, instalaciones hidro-sanitarias, gas e impermeabilización.

- o Si la vivienda elegida por el trabajador cuenta con el seguro de calidad, deberás informar al trabajador lo siguiente:

- El procedimiento a seguir para hacer efectivas las garantías del seguro.
- Que revise que esté su nombre en el "Certificado de Garantía de Construcción"
- Que en el caso de que venda la vivienda, el acreditado deberá ceder estos derechos a favor del comprador.

- **Construcción de una vivienda en terreno propio.**

El Crédito INFONAVIT ofrece al trabajador la opción de construir en su propio terreno, o en el de su cónyuge si está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, la construcción se puede llevar a cabo de dos maneras:

- Eligiendo un constructor del padrón de contratistas de INFONAVIT.
- Integrándose a un grupo de trabajadores para ejercer simultáneamente los créditos que se otorguen para desarrollar vivienda promovida por constructora o desarrolladora –en su caso-.

En esta modalidad de crédito deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- El valor comercial del terreno más el valor registrado en el estudio de valor, no podrá ser superior a los 350 veces salario mínimo en el D.F. y 300 veces salario mínimo en el interior de la República Mexicana.
- El valor de la operación será el valor del presupuesto solicitado.

- Sólo existirá un beneficiario de pago, persona física y éste será únicamente el derechohabiente o el titular en caso de crédito conyugal.
- Si la obra ya está iniciada, ésta por ningún motivo debe presentar características de habitabilidad.
- El terreno debe estar ubicado en una zona urbanizada y contar con todos los servicios municipales (agua, drenaje y energía eléctrica), además de no encontrarse en zona de riesgo.
- El trabajador debe ser el propietario del terreno o su cónyuge, si están casados por bienes mancomunados y debe contar con el título de propiedad.
- La escritura del terreno deberá estar registrada en el Registro Público de la Propiedad.
- Si el crédito que desea es conyugal y está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, el terreno debe estar escriturado a su nombre o al de su cónyuge.
- El terreno debe estar al corriente en los pagos de consumo de agua y predial y debe estar libre de gravámenes (hipotecas, embargos, etc.), al momento de la firma de la Escritura.
- Al solicitar su crédito, el avalúo y el estudio de valor deben estar vigentes.
- El costo del avalúo será cubierto por el solicitante a la unidad de valuación y se emitirá junto con el dictamen técnico del terreno y el estudio de valor.
- El valor del presupuesto según el estudio de valor será el que determine la operación crediticia, por lo que deberá de ser igual al registrado en la solicitud de inscripción de crédito en el monto del presupuesto para la construcción.
- El asesor certificado debe informar al trabajador que en esta modalidad el trabajador debe pagar el 2 por ciento del presupuesto de su vivienda por concepto de cuota de registro y que solamente será devuelto el 1.5 por ciento de esa cuota en el caso de que no se concrete el crédito.
- El destino de esta cuota es para pagar el servicio de supervisión del avance de la obra.
- El plazo máximo para terminar la construcción de la vivienda es de 180 días.
- El importe de la operación crediticia se prorrateará en 5 ministraciones de acuerdo a los siguientes avances de obra :
 - 30% de la ministración 1, al 0 % acumulado de obra
 - 20% de la ministración 2, al 30 % acumulado de obra
 - 20% de la ministración 3, al 50 % acumulado de obra
 - 15% de la ministración 4, al 70 % acumulado de obra
 - 15% de la ministración 5, al 100 % acumulado de obra
- Se escriturará para el pago de la primera ministración.

- El Aviso para la Retención de Descuentos se solicitará para el pago de la última ministración y la pérdida de la relación laboral no será impedimento para el pago de la misma.

Documentación requerida para el ejercicio de esta modalidad de manera individual:

- Solicitud de Inscripción de Crédito.
- Original del Acta de Nacimiento (y del cónyuge en el caso de crédito conyugal).
- Copia de identificación oficial y del cónyuge en el caso de crédito conyugal.
- Original del Acta de Matrimonio (en el caso de crédito conyugal).
- Contrato de Obra a Precio Alzado y Tiempo Determinado, con el constructor que edificará la vivienda.
- Ficha de Pago Referenciado de Cuota Única de Inscripción.
- Fianza revolvente.
- Estudio de Valor de la construcción y Dictamen Técnico del Terreno.
- Proyecto Arquitectónico de lo que desea construir.
- Cédula de Presentación y Ficha Técnica, el Programa de Obra y Físico Financiero así como el Presupuesto de Obra.
- Licencia o permisos de construcción.

Documentación requerida para construcción de vivienda en oferta registrada.

También es para construir la vivienda del trabajador y a diferencia de la opción anterior, la iniciativa de los proyectos es efectuada por sindicatos u organizaciones empresariales y deben contar con la aprobación del Consejo de Administración del INFONAVIT.

En oferta registrada los trabajadores ejercerán sus créditos de manera conjunta y simultánea para el desarrollo de sus viviendas.

Una vez otorgados los créditos, se deberá constituir un Fideicomiso de Inversión y Administración con los créditos que otorgue el Instituto.

Este Fideicomiso además de dar certeza jurídica al trabajador, funge como:

1. Administrador de los recursos de los créditos, que se ejercerán en 7 ministraciones.
2. Encargado de contratar al constructor y al supervisor de obra.
3. Transmisor de la propiedad a los trabajadores al concluir la obra.

Requisitos en Oferta Registrada.

Se deberá cumplir con los siguientes requisitos cuando el derechohabiente solicite un crédito en oferta registrada:

- El valor de vivienda no puede rebasar las 350 veces el salario mínimo en el D.F. o las 300 veces salario mínimo en el interior de la República Mexicana.
- Las características que debe cumplir el terreno deben ser cubiertas para la aprobación del paquete; esta actividad es efectuada por el desarrollador.
- El terreno debe contar con todos los servicios (agua, drenaje y energía eléctrica) o en su caso, con factibilidad de servicios vigentes, esta verificación la realiza el desarrollador.
- El terreno no debe ubicarse en zona de riesgo, esta verificación la realiza el desarrollador.
- Si el crédito que desea es conyugal y está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, el inmueble debe estar escriturado a su nombre o al de su cónyuge.
- Si el crédito que desea es individual y está casado por bienes separados, el inmueble debe estar escriturado únicamente a su nombre.
- Si el crédito que desea es individual y está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, el inmueble puede estar escriturado a nombre de cualquiera de los cónyuges.
- Se aceptará su lote y el de los otros integrantes de la oferta registrada sin escritura, únicamente en aquellas localidades cuya legislación no permita la escrituración de lotes sin urbanización y tendrá que constituir un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio. (no olvidar que la escrituración del predio en donde se desarrollará todo el conjunto sí debe contar con escrituras)- Desarrolladora.
- Se encuentre al corriente en los pagos de consumo de agua y predial.
- Se encuentre libre de gravámenes (hipotecas, embargos, etc.), al momento de la firma de la Escritura.
- No presente obra iniciada. Se verifica previo a la aprobación del paquete.
- Suscribir la carta de adhesión a la oferta registrada.
- El plazo máximo para terminar la construcción de la vivienda debe ser de 180 días.
- Pagar el 2 por ciento del presupuesto de las viviendas por concepto de cuota de registro. Solamente será devuelto el 1.5 por ciento de esa cuota en el caso de que no se concreten las viviendas (con cargo a esta cuota se pagará el servicio de supervisión del avance de la obra).

Documentación que deberán presentar los derechohabientes:

- Solicitud de Inscripción de Crédito.
- Original del Acta de Nacimiento (y del cónyuge en el caso de crédito conyugal).
- Copia de identificación oficial y del cónyuge en el caso de crédito conyugal.
- Original del Acta de Matrimonio (en el caso de crédito conyugal).
- Carta de adhesión.

Documentación a presentar por el desarrollador:

- Proyecto ejecutivo.
- Cédula de Presentación y Ficha Técnica.
- Programa Físico Financiero.
- Documentación jurídica y técnica del terreno.
- Lista de trabajadores.
- Estudio de valor.

Ampliar, remodelar o mejorar su vivienda.

Con el crédito INFONAVIT el trabajador puede ampliar, remodelar o mejorar su vivienda y así aumentar el patrimonio y mejorar las condiciones de vida de su familia.

Requisitos a cumplir por el derechohabiente para ampliar, remodelar o mejorar la vivienda a través del Crédito INFONAVIT.

Requisitos:

- El valor de vivienda ya remodelada o ampliada no puede rebasar las 350 veces el salario mínimo en el D.F. o las 300 veces salario mínimo en el interior de la República Mexicana.
- La vivienda debe estar ubicada en una zona urbanizada y contar con todos los servicios (agua, drenaje y energía eléctrica).
- La vivienda no debe estar ubicada en zona de riesgo.
- La vivienda debe contar con sala-comedor, cocina y baño y debe ser de uso habitacional exclusivamente.
- La vivienda debe tener una vida útil remanente mínima de 30 años.
- El derechohabiente debe contar con el título de propiedad de la vivienda debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad.
- Si el crédito que desea es conyugal y está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, la vivienda debe estar escriturada a su nombre o al de su cónyuge.

- Si el crédito que desea es individual y está casado por bienes separados, la vivienda debe estar escriturada únicamente a su nombre.
- Si el crédito que desea es individual y está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, la vivienda puede estar escriturada a nombre de cualquiera de los cónyuges.
- La vivienda debe estar al corriente en los pagos de consumo de agua y predial y encontrarse libre de gravámenes (hipotecas, embargos, etc.), al momento de la firma de la escritura.
- Se deberá solicitar un avalúo para iniciar el trámite de crédito y deberá estar vigente hasta el momento de la escrituración.
- La vivienda deberá contar con un dictamen técnico mínimo de 70 puntos, esta dictaminación la realizará la unidad de valuación.
- El constructor que elija el trabajador deberá estar registrado en el padrón de contratistas del INFONAVIT.
- Si los trabajos de ampliación o remodelación que desea realizar afectan la estructura de su vivienda, debe contar con una carta responsiva de seguridad estructural emitida por un perito.
- El plazo máximo para llevar a cabo las obras de ampliación, remodelación o mejora de su vivienda debe ser de 180 días.

Documentación requerida:

- Solicitud de Inscripción de Crédito.
- Original del Acta de Nacimiento (y del cónyuge en el caso de crédito conyugal).
- Copia de identificación oficial y del cónyuge en el caso de crédito conyugal.
- Original del Acta de Matrimonio (en el caso de crédito conyugal).
- Avalúo con Dictamen Técnico de Calidad.
- Cédula de presentación y ficha técnica, el programa de obra y físico financiero así como el presupuesto de obra.
- Licencia o permisos de construcción, cuando apliquen, dependiendo del grado de la remodelación.
- Contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado, con el constructor que edificará la vivienda.
- Croquis o proyecto ejecutivo en su caso, de las obras por realizar.

Pago de pasivo o hipoteca de la vivienda.

Es el crédito que otorga el INFONAVIT para liquidar la deuda que un derechohabiente tiene con un Banco o Sofol, por un préstamo que le otorgó al trabajador para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejora de su vivienda.

Requisitos a cumplir por el derechohabiente al destinar el Crédito INFONAVIT al pago de pasivo de la vivienda.

- El valor de vivienda ya remodelada o ampliada no puede rebasar las 350 veces el salario mínimo en el D.F. o las 300 veces salario mínimo en el interior de la República Mexicana.
- La vivienda debe estar ubicada en una zona urbanizada y contar con todos los servicios (agua, drenaje y energía eléctrica).
- La vivienda no debe estar ubicada en zona de riesgo.
- La vivienda debe tener una vida útil remanente mínima de 30 años.
- La vivienda debe estar al corriente en los pagos de consumo de agua y predial.
- Si el crédito que desea es conyugal y está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, la vivienda hipotecada debe estar escriturada a su nombre o al de su cónyuge.
- Si el crédito que desea es individual y está casado por bienes separados, la vivienda hipotecada debe estar escriturada únicamente al nombre del trabajador.
- Antes de iniciar el procedimiento de inscripción debe solicitar el avalúo, el cual deberá estar vigente hasta el día de la escrituración.
- La vivienda debe contar con un dictamen técnico de mínimo 70 puntos.

Documentación requerida:

- Solicitud de inscripción de crédito.
- Original del acta de nacimiento (y del cónyuge en el caso de crédito conyugal).
- Copia de identificación oficial y del cónyuge en el caso de crédito conyugal.
- Original del Acta de Matrimonio (en el caso de crédito conyugal).
- Avalúo vigente.
- Carta de instrucción de la entidad donde se indica el adeudo que tiene el trabajador.

A continuación te presentamos una tabla que indica la documentación que se requerirá de acuerdo al destino del crédito elegido por el derechohabiente.

Tabla de Documentos Requeridos para cada destino de crédito.

	Compra vivienda	Construcción vivienda	Oferta registrada	Ampliar, remodelar o mejorar	Pago pasivo
Solicitud de Inscripción de Crédito	x	x	x	x	x
Original del Acta de Nacimiento (y del cónyuge en el caso de crédito conyugal).	x	x	x	x	x
Copia de Identificación Oficial y del cónyuge en el caso de crédito conyugal (Credencial de Elector (IFE), Pasaporte vigente, Cartilla del Servicio Militar Nacional o Cédula Profesional).	x	x	x	x	x
Original del Acta de Matrimonio (en el caso de crédito conyugal).	x	x	x	x	x
Avalúo	x	x (del terreno)	-	x (con Dictamen Técnico de Calidad)	x
Proyecto Arquitectónico de lo que desea construir.	-	x	-	x	-
Cédula de Presentación y Ficha Técnica, el Programa de Obra y Físico Financiero así	-	x	-	x	-

como el Presupuesto de Obra.					
Licencia o permisos de construcción.	-	X	-	X	-
Estudio de Valor de la construcción y Dictamen Técnico del Terreno.	-	X	-	X	-
Contrato de Obra a Precio Alzado y Tiempo Determinado, con el constructor que edificará la vivienda.	-	X	-	X	-
Carta de adhesión	-	-	X	-	-
Carta de Instrucción de la Entidad Financiera	-	-	-	-	X

¿Cómo se solicita un avalúo?

En el sitio Internet de INFONAVIT, se encuentra la lista de Unidades de Valuación autorizadas, así como la solicitud del avalúo.

EL derechohabiente es quien deberá elegir la Unidad de Valuación con la que lo realizará, debido a que él pagará el costo del avalúo.

En el caso de tratarse de créditos en los que se requiere el dictamen técnico de calidad, deberás hacer esta especificación en la solicitud del avalúo.

Las Unidades de Valuación tienen el compromiso de entregar el avalúo y el dictamen técnico de calidad –en su caso- en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Los principales resultados del avalúo para determinar la viabilidad del crédito son: El valor comercial de la vivienda, el dictamen técnico de calidad, la vida útil de la vivienda y la descripción del entorno donde está ubicada la vivienda, con el fin de asegurar que la vivienda no está ubicada en zonas de riesgo y que cuenta con los requisitos establecidos.

La vigencia de los avalúos es de 6 meses, recuerda al trabajador que verifique la vigencia de éste antes de ingresar la solicitud de inscripción de crédito.

¿Qué sucede con los derechohabientes que no alcanzan la puntuación necesaria?

El INFONAVIT ofrece dos alternativas que les permite alcanzar la puntuación mínima.

El INFONAVIT ofrece la opción de ahorro que les permite a los derechohabientes alcanzar la puntuación mínima, mediante un esquema de ahorro llamado **“Crédito Seguro”**.

El Crédito Seguro es un programa de ahorro con entidades financieras participantes, que le ofrece al trabajador la posibilidad de alcanzar la puntuación mínima establecida para obtener su crédito (Bansefi, Fincomun e Interesa).

Los beneficios del Crédito Seguro son:

- El monto que ahorra el derechohabiente se suma al crédito INFONAVIT.
- Antes de iniciar el programa de ahorro, el derechohabiente conoce el monto que necesita ahorrar para obtener su crédito y él determina el plazo para cubrir dicho ahorro.
- Al lograr el ahorro asegura obtener la puntuación.

Los requisitos para obtener el Crédito Seguro son:

- El trabajador debe ahorrar desde el 5 por ciento hasta el 15 por ciento del monto con el que contaría, en un plazo que oscila entre los 4 y 24 meses.
- El trabajador debe seguir los siguientes pasos para solicitarlo:
 - Consultar cuánto tiene que ahorra el trabajador en el Sitio de Internet de INFONAVIT.
 - Contactar a las entidades financieras que participan en el programa, la lista de entidades financieras participantes estará disponible en el sitio Internet de INFONAVIT.
 - Al terminar su ahorro, debe obtener su Certificado de Cumplimiento y continuar con el trámite de crédito INFONAVIT.
 - Si el trabajador cambia de empleo durante su plazo de ahorro, el monto de éste se ajustará máximo al 15 por ciento.

La otra alternativa para alcanzar la puntuación es accediendo al **Crédito INFONAVIT con subsidio CONAVI**.

Esta alternativa consiste en que a la cantidad que te otorga el INFONAVIT como crédito más el saldo de Subcuenta de Vivienda se puede sumar un subsidio de hasta \$37,000.00

Los beneficios del subsidio son:

El Gobierno Federal, a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

- Te otorga un subsidio que puede ser de hasta \$37,000.00
- El monto del subsidio se suma al crédito INFONAVIT para comprar tu vivienda.

Consulta la información referente a Subsidio CONAVI con INFONAVIT.

Seguro de Protección de Pagos

Objetivo:

Permitir al acreditado cumplir con la amortización de la hipoteca en caso de pérdida de relación laboral involuntaria, dándole la opción de no utilizar la prórroga en los primeros años de la hipoteca, ahorrándole costos por concepto de capitalización de intereses.

Este Seguro de Protección de Pagos aplica para los créditos formalizados a partir del 01 de enero de 2007.

Ejemplo de la Precalificación anterior al 01 de enero de 2007

Cálculo anterior

Monto de crédito a Otorgar	190,108.78
+ Saldo de la Subcuenta	135,396.18
- Gastos Financieros	<u>9,505.44</u>
Contaría con	315,999.52

Cálculo con seguro

Monto de crédito según Reglas	190,108.78
+ Costo de la prima del Seguro de Protección de Pagos	<u>1,749.00</u>
Monto de crédito a Otorgar	191,857.78
+ Saldo de la Subcuenta de Vivienda	135,396.18
- Gastos Financieros	9,505.44
- Prima de Seguro de Protección de Pagos	<u>1,749.00</u>
Contaría con	315,999.52

Para el cálculo del Seguro de Protección de Pagos solo se considera el Monto de Crédito según Reglas.

$$(\text{MMC} \times 0.8\%) + 15\% \text{ IVA} = \text{Monto de la Prima}$$

MMC= Monto Máximo de Crédito

En el caso de COFINAVIT este cálculo no incluirá el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

Para los créditos en Línea III Individual en Paquete, el cálculo definitivo de la Prima del seguro se efectuará en el pago de la última ministración.

Si existiera una pérdida de relación laboral involuntaria antes del pago de la última ministración, el Seguro de Protección de Pagos no aplicaría. Si después del pago de la última ministración, el acreditado tiene una nueva relación laboral, podría aplicar el Seguro si pierde la relación y esta es involuntaria

Si existiera una formalización anticipada, el cálculo de la prima se efectuará sólo por los montos efectivamente ministrados y se efectuará un ajuste al monto de crédito otorgado.

Condiciones

El seguro opera durante los primeros cinco años del crédito y cubre hasta 6 amortizaciones correspondientes al régimen especial de amortización (REA), en forma consecutiva o alternada con un ciclo de pago de una relación laboral presente.

El acreditado deberá solicitar la aplicación del Seguro de Protección de Pagos y su aplicación inicia a partir del 1º de enero del 2007.

Póliza

La póliza del Seguro de Protección de Pagos, en el proceso de otorgamiento de crédito, estará disponible en Internet para que el derechohabiente la imprima junto con el Aviso para la Retención de Descuentos.

Una vez ejercido el crédito podrá obtener impresiones de la póliza en Internet en la consulta de su Estado de Cuenta.

La clave de identificación de su póliza, será su número de crédito.



**CONDICIONES PARTICULARES DEL SEGURO DE PROTECCIÓN DE PAGOS
PÓLIZA MAESTRA INFONAVIT NO. PPI-02-00001**

Número de Crédito:

000000000

Fecha de Otorgamiento del Crédito

12-Jun-2006

Datos del Asegurado

Nombre: _____
 R.F.C. _____
 Calle: _____ No. Ext. _____ No. Int. _____
 Colonia: _____ Código Postal: _____
 Delegación o Municipio: _____ Estado: _____

Beneficiario Irrevocable

"Se hace constar que el Asegurado no podrá cancelar, ni hacer modificación alguna sin la autorización por escrito de:
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
 Razón Social o Apellido Paterno, Apellido Materno y Nombre(s)"

Condiciones Particulares del Seguro de Desempleo Involuntario

GE Seguros, S.A. de C.V., quien en lo sucesivo se denominará "La Compañía", asegura de conformidad con las condiciones generales y particulares y durante la vigencia establecida, contra los riesgos y sumas aseguradas que a continuación se establecen.

Cobertura Desempleo Involuntario	Vigencia: 5 años a partir de la fecha de otorgamiento del crédito
Periodo de espera 30 días	Límite máximo de responsabilidad 6 Mensualidades (REA) del crédito como máximo

Este seguro no aplica si el siniestro es previo a la contratación del seguro.

Aplicación del Seguro

Este seguro aplica en caso de que un empleado se vea en alguna de las siguientes situaciones:

- Despido injustificado.
- Extinción de la fuente de trabajo por muerte o incapacidad del patrón.
- Quiebra de la empresa donde labora.
- Por pérdida definitiva de su fuente de trabajo debido a un desastre natural (Terremoto, Huracán, etc.)
- Por resolución judicial que declara la terminación laboral imputable al patrón.

Este seguro no aplica en los siguientes casos:

Por las causas previstas en el Artículo 47 de la Ley Federal del Trabajo.

- Presentarse al trabajo en estado de ebriedad o _Bajo el efecto de drogas,
- Cometer actos inmorales,
- Desobedecer a sus patrones sin justificación alguna, etc.

En caso de renunciar voluntariamente al trabajo.

Trabajar bajo un contrato provisional o de obra determinada.

Operación del Seguro

Después de 30 días de haber perdido de manera involuntaria la relación laboral, el seguro le ampara hasta un máximo de 6 meses o hasta el momento en el que se restablezca su fuente de ingresos.

Las 6 mensualidades por desempleo involuntario pueden utilizarse de manera continua, o bien, por periodos interrumpidos mientras tenga mensualidades disponibles.

Podrá hacer uso de este beneficio dentro de los primeros 5 años de su crédito.

Como solicitar la aplicación del Seguro

Llenar el formato reclamación que se encuentra en el siguiente vínculo: http://www.infonavit.org.mx/trabajador/seguro_pagos.shtml y proporcionar cualquiera de los siguientes documentos:

- Carta liquidación ó,
- Cheque de Indemnización ó,
- Copia del finiquito
- Donde conste el importe cubierto por el patrón con motivo del despido, o en su caso, copia de la sentencia que declare el despido injustificado.

Dar aviso a Infonavit:

- INFONATEL
- CESIS

El acreditado podrá llamar por teléfono a INFONATEL o acudir a cualquier Centro de Servicio INFONAVIT.