

APENDICE A

EXTRACTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

APENDICE A

EXTRACTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Extracto de la escritura pública, firmada a los (16) dieciséis días del mes de diciembre de (1992) mil novecientos noventa y dos.

Cláusulas

Primera: ...traspasan a favor de..., libre de todo gravamen, el inmueble descrito...

Segunda: Ambas partes contratantes fijan como precio de esta Operación la cantidad de \$23,625,000.00 (Veintitrés millones seiscientos veinticinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Apartado Fiscal

Impuesto Sobre la Renta

En la presente operación no se calcula, ni se retiene este impuesto, en virtud de la enajenante es una persona moral y presenta su declaración global anual.

Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

Por esta operación corresponde pagar la cantidad de \$92,644.00 (Noventa y dos mil seiscientos cuarenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Impuesto al Valor Agregado

No lo causa en virtud de que el inmueble enajenado es terreno.

APENDICE B

EXTRACTO DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON INTERES Y
GARANTIA HIPOTECARIA

APENDICE B

EXTRACTO DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA

Extracto de escritura pública, celebrada a los (16) dieciséis días del mes de diciembre de (1992) mil novecientos noventa y dos.

Declaraciones

- a) Solicitud de crédito: ...hasta por la cantidad de \$728,100,000.00 (Setecientos veintiocho millones cien mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- b) Aprobación del préstamo: ...se otorga de conformidad con el régimen aplicable a los créditos para la vivienda "Tipo Medio".

Cláusulas

Primera:

En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ni los gastos que se obliga a cubrir la "Parte Acreditada" a el "Banco".

Segunda:...

Al efecto "El Banco" entrega al momento de la firma de la presente escritura, la cantidad de \$180,000,000.00 (ciento ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Quinta: "La Parte Acreditada" ejerce en la fecha de firma del presente contrato el crédito señalado en la Cláusula Primera, por la cantidad de \$8,100,000.00 (Ocho millones cien mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a la comisión pactada en la Cláusula Novena...

Sexta: "La Parte Acreditada" podrá ejercer en las fechas en que deba cubrir los intereses señalados en la Cláusula Octava, del crédito señalado en la Cláusula Primera, hasta por la cantidad de \$540,000,000.00 (Quinientos cuarenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), mediante disposiciones mensuales, cada una de ellas hasta la cantidad positiva que resulte de restar al importe de los intereses ordinarios que mensualmente se causen conforme a dicha Cláusula Octava, el pago mensual del mes de que se trate según la Cláusula Séptima.

Séptima:...

El pago mensual inicial que se obliga a cubrir “La Parte Acreditada”, es por la cantidad de \$1,881,000.00 (Un millón ochocientos ochenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional).

El pago mensual determinado en esta Cláusula, se incrementará al 1.1% uno punto uno por ciento en forma mensual, tomando como base el pago del mes inmediato anterior, durante la vigencia del crédito.

Octava: Las cantidades ejercidas por “La Parte Acreditada” causarán intereses sobre saldos insolutos del crédito, de acuerdo a lo siguiente:

A partir de la fecha de firma del presente Contrato, la tasa de interés anual que resulte mayor de acuerdo a los incisos a) y b) de esta Cláusula, la cual para los efectos de este contrato se denominará “Tasa de Interés Líder”.

a) La tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 1.35 (uno punto treinta y cinco) la estimación del Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP), del mes inmediato anterior a el mes en que se devenguen los intereses.

El Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP), anteriormente señalado lo da a conocer mensualmente el Banco de México a través del “Diario Oficial de la Federación”, según resolución del propio Banco, publicado en ese mismo diario el veinte de octubre de mil novecientos ochenta y uno.

b) La tasa de interés anual que resulte de multiplicar 1.35 (uno punto treinta y cinco) la tasa ponderada primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 (veintiocho) días, de la emisión del último día hábil del mes inmediato anterior, a el mes en que se devenguen los intereses.

Los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), son instrumentos emitidos por el Gobierno Federal y las tasas de rendimiento, son dadas a conocer por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público los días hábiles de cada mes.

La tasa que resulte aplicable de conformidad con los incisos a) y b) anteriores, no podrá ser inferior al resultado de sumarle 6 (seis) puntos a la “Tasa de Interés Líder”, a que se ha hecho mención en esta cláusula.

Novena: Además de los intereses pactados en la Cláusula Octava, “La Parte Acreditada” pagará a “El Banco” por única vez y a la firma del presente Contrato, una comisión del 4.5% (cuatro punto cinco) por ciento sobre el monto del crédito señalado en la Cláusula Segunda, es decir, la cantidad de \$8,100,000.00 (Ocho millones cien mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Décima: “La Parte Acreditada” se obliga a pagar a el “Banco”, el saldo insoluto del crédito mediante amortizaciones mensuales vencidas, a partir de la fecha de firma del presente contrato, cuyo monto mínimo será igual a la cantidad positiva que resulte de

restar al pago mensual del mes de que se trate, según la Cláusula Séptima, el monto de los intereses ordinarios del mismo mes, conforme a la Cláusula octava. Estos pagos se efectuarán el mismo día en que se cubran los intereses del crédito.

Atento a lo dispuesto en el artículo ciento seis, fracción XVIII, de la Ley de Instituciones de crédito. El plazo máximo del crédito será de 20 años. Si transcurrido dicho plazo, contado a partir de la fecha de firma del presente contrato, existiere algún saldo insoluto del crédito a cargo de “La Parte Acreditado”, ésta se obliga a cubrir íntegramente a “El Banco” la totalidad del crédito adeudado.

Décima Segunda: “La Parte Acreditada” se obliga a pagar e “El Banco” en caso de mora, es decir, si faltare al pago puntual de las cantidades a que se está obligado a cubrir, una tasa de interés anual igual a la que resulte conforme a lo estipulado en la Cláusula octava de este contrato, más el 25% (veinticinco) porciento adicional de la propia tasa de interés aplicable sobre el capital insoluto.

Décima Tercera: “La Parte Acreditada” podrá pagar por anticipado, total ó parcialmente, el crédito a su cargo, en las fechas en que deba cubrir intereses del crédito señalado en la Cláusula Octava, sin que “El Banco” pueda hacer algún cargo adicional por ese concepto.

Para la procedencia de cada pago anticipado parcial, el importe del mismo no deberá ser menor a un pago mensual del mes de que se trate según la Cláusula Séptima. Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del día primero del mes inmediato siguiente a la fecha en que se efectúe el pago anticipado.

Décima Sexta: “La Parte Acreditada”, sin perjuicio de la obligación general de responder con todos sus bienes, garantiza a “El Banco”, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, establecidas en este contrato o derivadas de él.

Con hipoteca especial y expresa en primer y único lugar a favor de “El Banco”... sobre el inmueble... sin que se requiera de aval o responsable solidario alguno...

...las partes convienen en que la hipoteca que se constituye sobre el inmueble antes mencionado, garantice inicialmente la cantidad de \$728,100,000.00 (Setecientos veintiocho millones cien mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Décima Séptima: “La Parte Acreditada” se obliga a contratar un seguro contra los riesgos de incendio y rayo, terremoto y erupción volcánica, explosión granizo, ciclón y huracán o vientos tempestuosos, caída de avión o de objetos transportados por él, vehículos, siempre y cuando no sean propiedad del asegurado, humo, caída de árboles,..., este seguro responderá hasta por el saldo insoluto del crédito.

Asimismo se obliga a tomar un seguro de vida e invalidez total y permanente, estos seguros responderán hasta por el saldo insoluto del crédito, y se contratarán a través de...

Las coberturas que pague “El Banco” por los conceptos a que se refiere el párrafo anterior por cuenta de “La Parte acreditada”, deberán ser reembolsados por cuenta de “La Parte Acreditada”, deberán ser reembolsados por ésta junto con el pago mensual a que se refiere la Cláusula Séptima del presente contrato.

“El banco” quedará designado beneficiario único e irrevocable de todos los derechos amparados por los seguros a que se refieren los párrafos que anteceden.

Décima Octava: “El Banco” tendrá derecho a dar por vencidas anticipadamente las obligaciones a cargo de “La Parte Acreditada” en los siguientes casos:

- a) Si “La Parte Acreditada” faltare al puntual cumplimiento de algunos de los pagos mensuales o pagos anuales, o de las amortizaciones e intereses pactados en esta escritura o alguno de los pagos de las primas de los seguros estipulados en la Cláusula Décima Séptima o si requerida por “El Banco” no justifique dentro de los tres días hábiles que siguen a dicho requerimiento, el cumplimiento de estas obligaciones.
- b) Si “La Parte Acreditada” no mantiene al corriente el pago de sus contribuciones prediales o por servicio de agua del inmueble materia de la garantía hipotecaria y de las demás contribuciones, impuestos y derechos que afecten el inmueble o si no acredita éstos a satisfacción de “El Banco”.
- c) Si la “Parte Acreditada” arrendare el inmueble que sirve de garantía en este contrato, sin consentimiento expreso de “El Banco”.
- d) Si la “Parte Acreditada” enajena, grava o en cualquier otra forma transmite el uso o disfrute del inmueble a que se refiere este contrato, sin previo consentimiento de “El Banco”, dado por escrito, pues dicho inmueble debe servir como casa-habitación de la “Parte Acreditada” y de los familiares que de ésta dependan.
- e) Si el inmueble a que se refiere este contrato es embargado a la “Parte Acreditada”.
- f) Si “La Parte Acreditada” destina a un fin distinto del establecido en la Cláusula Segunda de este contrato, el dinero que se le preste aún cuando sólo sea parte del mismo.
- g) Si “La Parte Acreditada” no cubre a “El Banco” los gastos derivados de las ampliaciones e inscripciones de la hipoteca a que se refiere la Cláusula Décima Sexta.
- h) Si “La Parte Acreditada”, su cónyuge, concubina o dependientes económicos fueren propietarios de otra casa-habitación, adquirida con anterioridad al otorgamiento del presente crédito.

- i) Si “La Parte Acreditada” dejare de llenar los requisitos para ser considerada como sujeto de crédito para este tipo de vivienda.

Décima Novena: “El Banco”, si lo estima conveniente podrá aceptar la sustitución de la “Parte Acreditada” cuando la persona que pretenda subrogarse en los derechos y obligaciones del deudor original, reúnan los requisitos necesarios para que se le considere como sujeto de crédito para este tipo de vivienda.

Vigésima: Si “El Banco” exigiere judicialmente las obligaciones a cargo de “La Parte Acreditada” podrá:

- a) Elegir la vía procesal.
- b) Señalar los bienes que deban embargarse sin sujetarse al orden establecido en el artículo quinientos treinta y seis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito federal y de la fracción primera del artículo quinientos treinta y siete de dicho Código.
- c) Designar depositario del inmueble hipotecado o de los bienes que se embarguen y tomar inmediatamente posesión de ellos sin necesidad del otorgamiento de fianza.
- d) Proceder al remate o venta del inmueble hipotecado sirviendo como base la cantidad que como valor comercial resulte del avalúo que al efecto se realice.
- e) Optar por los procedimientos establecidos en el artículo setenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito.

APENDICE C

EXTRACTO DE CONVENIO MODIFICATORIO DEL
CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON
INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA

APENDICE C

EXTRACTO DE CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA

Extracto de escritura pública, celebrada a los 11 (once) días del mes de diciembre de (1995) mil novecientos noventa y cinco.

Antecedentes

Unidades de Inversión: de conformidad con el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha (1º) Primero de abril de (1995) mil novecientos noventa y cinco, se establece que las obligaciones de pago en Moneda Nacional podrán denominarse en una Unidad de Cuenta, llamada Unidad de Inversión (en lo sucesivo UDI o UDIS), cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente al Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones denominadas en Unidades de Inversión se solventarán entregando su equivalente en Moneda Nacional que corresponda al día en que efectivamente se realicen los pagos.

Declaraciones

Continúa declarando “El Deudor” que conoce el Programa de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca, el Programa de Apoyo Crediticio para Deudores de Créditos de Vivienda, el acuerdo celebrado entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación de Banqueros de México que creó dicho Programa, así como la demás reglamentación que se ha dado ha conocer al público en general mediante diversas publicaciones, por lo que está de acuerdo en que la reestructuración de su adeudo se realice a través de dicho Programa, conforme a los términos del mismo.

Datos del crédito original

X. Declaran las partes que los datos del presente Convenio son los siguientes:

- a) Monto del crédito otorgado: \$728,100,00.00 (Setecientos veintiocho millones cien mil Pesos 00/100 MONEDA NACIONAL) o su equivalente N\$ 728,100.00 (Setecientos veintiocho mil cien Nuevos Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- b) Fecha del contrato: (16) dieciséis de diciembre de (1992) mil novecientos noventa y dos.

Datos de la presente reestructura

- c) Saldo total que adeuda: N\$ 403,278.60 (Cuatrocientos tres mil doscientos setenta y ocho Nuevos Pesos 60/100 Moneda Nacional).
- d) Equivalencia en UDIS del saldo total que adeuda: 306,463.43 (trescientos seis mil cuatrocientos sesenta y tres punto cuarenta y tres UDIS).
- e) Fecha de firma de la reestructura: (11) once de diciembre de (1995) mil novecientos noventa y cinco.
- f) Plazo: (30) Treinta años.
- g) Esquema de amortización: Tradicional.
- h) Valor de la UDI a la fecha de firma: 1.315911.

Cláusulas

Primera: En relación al crédito que se menciona en la Declaración I Primera de este Convenio, y en su caso a las modificaciones al mismo, “El Deudor” está de acuerdo en que el saldo que adeuda a “El Banco” es por la cantidad mencionada en el inciso c) de la Declaración X Décima, determinada con números a la fecha establecida en el inciso e) de la misma Declaración X Décima.

Segunda: “El Deudor” se obliga a pagar a “El Banco” el saldo total del crédito a que se refiere la cláusula anterior en un plazo que no excederá del estipulado en el inciso f) de la Declaración X Décima, contado a partir de la fecha del presente Convenio, mediante pagos mensuales, en UDIS, de acuerdo con los periodos de pago que se establecen en la Cláusula Tercera de este Convenio.

Tercera: El saldo total del crédito contempla doce periodos en el año, lo que equivale a un pago cada mes. Los periodos de pago de cada mes vencerán el (16) dieciséis de cada mes.

El pago correspondiente a cada periodo, se integrará por los montos correspondientes al pago de intereses y amortización de capital, que se determinarán de conformidad con el saldo insoluto en UDIS del crédito.

Cuarta:

Durante los primeros (12) doce meses, contados a partir de la presente reestructura, la tasa aplicable será la que resulte de lo siguiente, considerando el saldo del adeudo a la fecha de firma del presente Convenio:

- a) Multiplicar 165,000.00 UDIS por 6.5.
- b) El monto de UDIS excedente se multiplicará por 10.0.

- c) Los resultados antes obtenidos se suman y se dividen entre el monto total del adeudo en UDIS.
- d) El resultado numérico de todo lo anterior es el porcentaje que representará la tasa anual.

A partir del 13º. Mes, la tasa que aplicará será la que resulte de lo siguiente, considerando el saldo del adeudo a la fecha de firma del presente Convenio:

- a) Multiplicar 165,000.00 UDIS por 8.75.
- b) El monto de UDIS excedente se multiplica por 10.0.
- c) Los resultados antes obtenidos se suman y dividen entre el monto total del adeudo en UDIS.
- d) El resultado numérico de todo lo anterior es el porcentaje que representará la tasa anual.

Quinta: “El deudor” podrá efectuar prepagos del adeudo ya sea en forma parcial o total, en cualquier momento de la vigencia del presente Convenio, sin que ese hecho lo exima de la obligación de efectuar los siguientes pagos.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito... . “El Deudor” podrá escoger si el saldo en su contra a partir del pago anticipado que realice, lo pagará mediante amortizaciones iguales en cantidad a la que había venido realizando y por lo tanto se le reducirá el plazo para el pago, o que se reduzca la cantidad a pagar en cada amortización mensual conservando el plazo pactado en la Cláusula segunda.

Sexta: Convienen las partes en que la garantía otorgada en el Contrato que se modifica por virtud del presente Convenio, se reserva y mantienen en pleno vigor y no sufre modificación alguna, por lo que garantiza el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

- a) El pago del principal del Crédito...
- b) El pago de los intereses ordinarios...
- c) Los intereses moratorios...
- d) Los gastos, comisiones y honorarios que se generen con motivo de esta operación...
- e) En su caso, los gastos de cobranza...
- f) Cualquier otra obligación o responsabilidad de “El Deudor”...

Octava: Convienen las partes en que con excepción de las modificaciones en los términos aquí establecidos, las demás cláusulas del Contrato de Crédito a que se refiere la Declaración I Primera, y en su caso las modificaciones al mismo, quedan con todo su valor y fuerza legal, por lo que expresamente reconocen que el presente Convenio no produce ningún efecto novatorio.

Décima: Convienen las partes que “El Banco” sufragará el cincuenta por ciento de los gastos notariales y de Registro del presente Convenio. Dichos gastos notariales y de Registro serán financiados por “El Banco” a “El Deudor”; para el reembolso del cincuenta por ciento de los gastos mencionados “El Banco” abonará al saldo de “El Deudor” el monto equivalente.

APENDICE D

EXTRACTO DEL DECRETO EN DONDE SE CREA

LA UNIDAD DE INVERSION

APENDICE D

EXTRACTO DEL DECRETO EN DONDE SE CREA LA UNIDAD DE INVERSION²⁵

EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA: SE ESTABLECEN LAS OBLIGACIONES QUE PODRAN DENOMINARSE EN UNIDADES DE INVERSION Y REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION Y DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

ARTICULO PRIMERO.- Las obligaciones de pago de sumas en moneda nacional convenidas en las operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios, las contenidas en títulos de crédito, salvo en cheques y, en general, las pactadas en contratos mercantiles o en otros actos de comercio, podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión, cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. Las obligaciones denominadas en unidades inversión se considerarán de monto determinado.

ARTICULO SEGUNDO.- Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación, expresado en las citadas unidades de inversión, por el valor de dicha unidad correspondientes al día en que se efectúe el pago.

ARTICULO TERCERO.- Las variaciones del valor de la Unidad de Inversión deberán corresponder a las del Índice Nacional de Precios al Consumidor, de conformidad con el procedimiento que el Banco de México determine y publique en el Diario Oficial de la Federación.

El Banco de México calculará el valor de las unidades de inversión de acuerdo con el citado procedimiento. Dicho procedimiento deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

²⁵ Publicada en el DOF el 01 de abril de 1995

SEGUNDO.- A las obligaciones contraídas conforme a las normas previstas en el artículo primero del presente Decreto no les son aplicables las disposiciones que se opongan a dichas normas.

APENDICE E

PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO Y PUBCACION DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LA UNIDAD DE INVERSION

APENDICE E

PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO Y PUBLICACION DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LA UNIDAD DE INVERSION²⁶

El Banco de México, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo tercero del Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta; con fundamento en los artículos 8o. y 10o. de su Reglamento Interior, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el Decreto antes citado las variaciones de valor de la Unidad de Inversión (UDI) deben corresponder a las del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC);

Que para efectos de lo previsto en el párrafo anterior se requiere que el valor de la Unidad de Inversión se calcule con base en observaciones de precios ya realizadas; Que es deseable que las variaciones del valor de la UDI tengan el menor rezago posible respecto de las variaciones observadas del INPC;

Que es conveniente que el valor de la UDI se publique en el Diario Oficial de la Federación en las mismas fechas en las que se publica la variación quincenal del INPC, dando a conocer el valor que corresponda para cada día de dicho periodo de publicación con base en la variación del INPC en la quincena inmediata anterior a la fecha de publicación;

Que la variación porcentual del valor de la UDI del final de un periodo de publicación al final del periodo inmediato siguiente, debe coincidir con la variación porcentual del INPC de la quincena respectiva;

Que la variación porcentual del valor de la UDI dentro de cada periodo de publicación debe de ser uniforme, a fin de que los acreedores y deudores sean indiferentes respecto de la celebración de operaciones en los días correspondientes a cada periodo; y Que en la elaboración del Índice Nacional de Precios al Consumidor, el Banco de México debe ajustarse a los lineamientos establecidos en el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación; ha resuelto expedir el siguiente:

²⁶ Publicado en el DOF del 04 de abril de 1995

PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO Y PUBLICACIÓN DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LA UNIDAD DE INVERSIÓN.

1. El Banco de México publicará en el Diario Oficial de la Federación el valor en moneda nacional de la Unidad de Inversión (UDI), para cada día, conforme a lo siguiente:
 - a. a más tardar el día 10 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes, y
 - b. a más tardar el día 25 de cada mes publicará al valor correspondiente a los días 26 de ese mes, al 10 del mes inmediato siguiente.

2. La variación porcentual (en lo sucesivo cuando se diga variación debe entenderse porcentual) del valor de la UDI del 10 al 25 de cada mes, será igual a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación del valor de la UDI del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente, será igual a la variación del INPC en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la UDI correspondientes a los demás días de los periodos de publicación, la variación quincenal del INPC inmediata anterior a cada uno de esos periodos, se distribuirá entre el número de días comprendidos en el periodo de publicación de que se trate, de manera que la variación del valor de la UDI en cada uno de esos días sea uniforme.

APENDICE F

**PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES A LOS DEUDORES DE
CREDITOS PARA LA VIVIENDA**

APENDICE F

PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES A LOS DEUDORES DE CREDITOS PARA LA VIVIENDA²⁷

Beneficiarios

El Programa beneficiará a los deudores de créditos para vivienda denominados en Unidades de Inversión (UDIS), que a continuación se indican:

- i. Los otorgados o reestructurados con anterioridad al 30 de abril de 1996 y
- ii. Los que reestructuren en dicha unidad de cuenta a más tardar el 30 de septiembre de 1996, siempre que hubieran sido otorgados con anterioridad al 30 de abril de 1996.

Descuento en los pagos

Para aliviar las presiones ocasionadas por el deterioro real de los salarios, se establece un esquema de descuentos en los pagos durante los próximos 10 años, conforme a la siguiente tabla:

Año	Descuento en los pagos
1	30%
2	25%
3	20%
4	20%
5	15%
6	15%
7	10%
8	10%
9	5%

El diferencial entre el pago a efectuar por el acreditado de conformidad con el contrato de crédito respectivo y el que resulte una vez hecho el descuento lo cubrirá el Gobierno Federal por cuenta del deudor a la banca, la que lo aplicará al pago de principal e intereses del propio crédito en los términos y condiciones pactados.

²⁷ Comunicado de prensa del 15 de mayo de 1996. Fuente : SHCP

El descuento en los pagos previstos en este Programa, se aplicará únicamente a las primeras 500,000 UDIS del saldo total del adeudo del acreditado. Este beneficio estará limitado en cada institución a un crédito hipotecario por deudor.

Aquellos deudores de créditos denominados en UDIS que se encuentren al corriente recibirán el beneficio del descuento en el pago, retroactivo al 1o. de enero de 1996 o a la fecha en que se hubieren otorgado o reestructurado dichos créditos, cuando ésta fuese posterior al citado 1o. de enero.

El beneficio antes señalado no se aplicará a los pagos anticipados hechos con anterioridad al 31 de mayo de 1996.

Los deudores de créditos denominados en UDIS que no estén al corriente en sus pagos podrán recibir los beneficios del Programa pagando sus obligaciones vencidas.

Los deudores recibirán un descuento del 10% cuando realicen pagos anticipados hasta el 31 de mayo de 1999.

Los deudores conservarán los beneficios de este Programa, siempre y cuando se mantengan al corriente en el pago de sus obligaciones.

Esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas

Dicho esquema, a instrumentarse por cada banco, deberá contar con la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a más tardar el 31 de julio de 1996 y ajustarse a los principios siguientes:

- a) Se dará por liquidado el total del adeudo del acreditado que afecte su vivienda en un fideicomiso a más tardar el 31 de diciembre de 1996, quien obtendrá el beneficio de continuar habitándola, siempre que se mantenga al corriente en el esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas. En el contorno respectivo deberá estipularse el derecho del cliente para readquirir la vivienda.
- b) Los inmuebles de que se trate deberán ser valuados por un perito valuator previamente a su afectación en fideicomiso, ajustándose a los lineamientos que dé a conocer la propia CNNV.
- c) El monto de los pagos mínimos mensuales equivalentes a rentas se determinará en moneda nacional, considerando los incrementos en el valor de la UDI, sin que pueda exceder del 0.9% del valor que arroje el avalúo practicado al inmueble.
- d) Sólo podrán participar de los beneficios de este esquema los deudores con inmuebles cuyo valor no exceda de 500,000 UDIS conforme al avalúo respectivo.
- e) El plazo máximo a contratarse bajo el esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas y, en consecuencia, el relativo para ejercer el derecho a readquirir la vivienda es de 6 años, contado a partir de la fecha de su afectación en fideicomiso.

- f) Al momento en que se decida readquirir el inmueble, será valuado nuevamente por perito valuador, ajustándose a lo señalado en el punto 2 anterior.
- g) Al ejercer el derecho de readquisición los bancos otorgarán crédito, siempre y cuando consideren la viabilidad en el pago por parte del cliente.

Otros compromisos de la banca

La banca mantendrá los beneficios establecidos en el ADE, consistentes en la condonación de intereses moratorios y la no exigibilidad de garantías adicionales al suscribir con el deudor del Convenio de Reestructuración.

APENDICE G

NUEVOS PROGRAMAS DE APOYO A DEUDORES

APENDICE G

NUEVOS PROGRAMAS DE APOYO A DEUDORES²⁸

Programa para créditos a la vivienda

Los beneficios de este programa se otorgarán a deudores de vivienda media y residencial cuyos créditos en pesos o en UDIS hayan sido contratados antes del 30 de abril de 1996.

Estos créditos recibirán un descuento del 50% sobre las primeras 165 mil UDI's del saldo y un descuento del 45% sobre el monto restante hasta 500 mil UDI's. cabe mencionar, que con el propósito de apoyar más a los pequeños deudores, la banca absorberá el costo adicional del 5% para aquellos créditos menores a 165,000 UDI's.

Los pagos que se realicen a partir de esa fecha se determinarán sobre el saldo una vez considerando el descuento. A las quitas al saldo derivadas de este programa se le deducirán aquellas que se hayan otorgado con anterioridad.

El apoyo estaría sujeto a que el deudor se mantenga al corriente en sus pagos, de no hacerlo así, se reintegrará al principal la porción del descuento que corresponda.

Apoyos complementarios a los deudores a través del INFONAVIT

En términos de lo dispuesto por la ley del INFONAVIT y sus disposiciones complementarias, los trabajadores que tengan una relación laboral sujeta al régimen del INFONAVIT y hayan recibido créditos de instituciones de banca múltiple, tienen el derecho de solicitar al Instituto un crédito para pagar los pasivos que hayan contratado con dichas instituciones.

Lo anterior permitirá que los trabajadores acreditados de los bancos que sean derechohabientes del INFONAVIT y que actualmente se encuentren en cartera vencida, puedan aprovechar, además de los beneficios que ofrece el nuevo programa de apoyo a deudores, las ventajas que implican las condiciones financieras de los créditos que otorga el Instituto. Esta posibilidad se encuentra sujeta a las disposiciones que rigen al INFONAVIT, así como al monto de recursos con que cuente para estos efectos.

²⁸ Comunicado del 16 de diciembre de 1998. Fuente: SHCP

Estos programas representan el esfuerzo último y definitivo que el gobierno y la banca presentan en apoyo a los deudores.

APENDICE H

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS AL AMPARO DEL
ARTICULO 43-BIS DE LA LEY DEL INFONAVIT

APENDICE H

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS AL AMPARO DEL ARTICULO-43 BIS DE LA LEY DEL INFONAVIT²⁹

**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

Que corresponde al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y establecer un sistema de financiamiento para la adquisición y la construcción de vivienda a favor de los trabajadores;

Que el Programa de Vivienda 1995-2000 elaborado por el Ejecutivo Federal establece como una de las principales acciones a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores el avanzar en su redimensión financiera, promoviendo acciones que le permitan potenciar sus recursos y realizar una mejor asignación de los créditos;

²⁹ Página de internet: www.infonavit.gob.mx

Que con fecha 6 de enero de 1997 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores con el objeto de incorporar, entre otras cosas, mecanismos que permitan potenciar los recursos financieros administrados por el Instituto, a fin de estar en condiciones de atender a un mayor número de trabajadores, así como instrumentos que faciliten a los trabajadores, que así lo deseen, el acceso al crédito de entidades financieras, y

Que resulta necesario establecer los términos bajo los cuales el Instituto otorgará a los trabajadores crédito en cofinanciamiento con entidades financieras y definir los procedimientos para que los trabajadores destinen el saldo de su subcuenta de vivienda, como forma de garantizar el pago de los créditos que obtengan de ésta, así como para incluir en el descuento al salario del trabajador acreditado el importe que corresponda a su amortización, el H. Consejo de Administración 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:

I. Establecer el procedimiento que deberán seguir los trabajadores para destinar el saldo de su subcuenta de vivienda con forma contingente de pago de los créditos que obtengan en términos del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de las presentes reglas, así como los términos en que las entidades financieras recibirán pagos de amortizaciones de los créditos que concedan con cargo a los recursos que integran la subcuenta de vivienda;

II. Definir los términos bajo los cuales el Instituto podrá otorgar a los trabajadores, créditos en cofinanciamiento con entidades financieras, y

III. Establecer el procedimiento mediante el cual el Instituto convendrá con las entidades financieras la inclusión, en el porcentaje de descuento que le patrón efectúe al salario del trabajador acreditado, del importe que corresponda a la amortización de los créditos otorgados por éstas en cofinanciamiento.

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. Créditos, los que otorguen el Instituto a las entidades financieras para la adquisición o construcción individual de vivienda de los trabajadores, en términos de las presentes reglas;
- IV. Descuentos, las cantidades que el patrón retiene del salario base del trabajador acreditado y entera al Instituto para amortización de los créditos otorgados 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 fracción XII del artículo 24 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- VII. Instituto, al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- VIII. Ley, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- IX. Patrones, las personas que tengan ese carácter en términos de la Ley Federal del Trabajo;
- X. Salario base, al que se refiere la fracción II del artículo 29 de la ley;
- XI. Subcuenta de vivienda, a 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 éste administra para dar cumplimiento a las disposiciones de la ley, y
- XII. Trabajadores, las personas que la Ley Federal del Trabajo define como tales y cuenten con una relación laboral sujeta al régimen del Instituto.

DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA

TERCERA. Los trabajadores al solicitar un crédito a una entidad financiera podrán, en caso de así decidirlo, destinar únicamente el saldo de su subcuenta de vivienda como forma contingente de pago de créditos que reciban, sin más requisitos de los que se establecen en las presentes reglas. En todo caso, el valor total de las subcuentas de vivienda afectadas como forma contingente de pago en un año, no representará más de un 10% de los recursos totales del Instituto para la inversión en créditos hipotecarios del año de que se trate.

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.

CUARTA. Para que los trabajadores estén en condiciones de destinar el saldo de su subcuenta de vivienda como forma contingente de pago de créditos otorgados por una entidad financiera o en cofinanciamiento, 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 y su contenido se insertará, como una cláusula específica, en el contrato de crédito respectivo. Por el desempeño de esta instrucción el Instituto no percibirá retribución alguna.

QUINTA. El trabajador que solicite crédito de una entidad financiera, en su caso, deberá solicitar al Instituto el informe sobre el saldo de su subcuenta de vivienda.

SEXTA. En caso de que el trabajador haya optado por destinar 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, así como el informe a que se refiere la regla anterior.

SEPTIMA. La entidad financiera que autorice crédito a un trabajador, deberá presentar al Instituto, la instrucción irrevocable a que se refiere la regla cuarta, así como el documento en el que conste la autorización respectiva del crédito, el 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.

OCTAVA. Las aportaciones subsecuentes incrementarán el saldo de la subcuenta de vivienda que se haya destinado como forma contingente de pago de algún crédito, con excepción de lo dispuesto en las reglas vigésima tercera y vigésima cuarta.

NOVENA. Una vez que el Instituto reciba noticia de la baja de un trabajador dispondrá de 5 días hábiles para efectuar los retiros anticipados del saldo de la subcuenta de vivienda del mismo, de conformidad con el último descuento que se haya realizado para cubrir las amortizaciones correspondientes del crédito de que se trate. Para estos efectos, el Instituto proporcionará a las entidades financieras la información correspondiente.

Los abonos que realice el Instituto a la cuenta, que al efecto hay indicado la entidad financiera, liberarán al trabajador de realizar los pagos en la proporción y cuantía que corresponda.

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 cubra directamente ante la entidad financiera sus obligaciones o, en su caso, cuando se agoten los recursos que la integren.

DECIMA. La distribución entre el Instituto y la entidad financiera en el pago de los créditos con cargo a los recursos que integren la subcuenta de vivienda, en caso de cofinanciamiento, se hará en función del porcentaje que cada crédito represente del total del monto cofinanciado considerado al momento de su formalización.

DECIMAPRIMERA. Los trabajadores podrán realizar pagos anticipados para la amortización de sus créditos durante toda la vida de éstos. Estos pagos, en su caso, se aplicarán en términos de la regla trigésima segunda.

Los pagos anticipados deberán de efectuarse por el trabajador en los términos que acuerden las partes, debiendo la entidad financiera entregar al Instituto la parte que le corresponda dentro de los 5 días hábiles siguientes a que ocurra dicho pago.

DECIMASEGUNDA. El Instituto no asumirá ninguna responsabilidad que no derive de las obligaciones previstas en las presentes reglas o de la instrucción a que se refiere la regla cuarta.

DE LOS COFINANCIAMIENTOS

DECIMATERCERA. La Administración del Instituto incluirá en los programas de financiamiento y crédito que se presenten anualmente al Consejo de Administración del mismo, el monto de los recursos que se destinarán para participar en cofinanciamientos. En todo caso, este monto no representará más de un 10% de los recursos totales del Instituto para la inversión en créditos hipotecarios del año de que se trate.

DECIMACUARTA. El Instituto dará a conocer periódicamente, mediante publicación en un periódico de circulación nacional y en el Diario Oficial de la Federación, el monto de recursos disponibles para los cofinanciamientos.

DECIMAQUINTA. El Instituto participará en cofinanciamiento con las entidades financieras que así lo soliciten previa formalización del convenio marco que autorice el H. Consejo de Administración, cuando exista suficiencia de recursos en términos de la regla decimatercera.

EL Instituto participará en cofinanciamiento cuando menos con el monto que corresponda a efecto de que se amortice con las aportaciones subsecuentes y en ningún

caso excederá del 50% del monto máximo de crédito que el Instituto pueda otorgar directamente a un trabajador conforme a disposiciones aplicables.

DECIMASEXTA. Los trabajadores que sean atendidos en cofinanciamiento por el Instituto, serán aquellos por quienes sus patrones hayan realizado aportaciones al Instituto por un período mínimo de tres años y que no haya recibido crédito del Instituto.

Los trabajadores a quienes alguna entidad financiera les autorice financiamiento, con base en fondos de ahorro, tendrán preferencia para ser atendidos en cofinanciamiento por el Instituto.

DECIMASEPTIMA. El Instituto otorgará créditos en cofinanciamiento siempre que el trabajador aporte un enganche mínimo del 10% del valor total del inmueble a ser adquirido o construido con el crédito cofinanciado.

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

DECIMANOVENA. Las condiciones financieras a que se sujetarán los créditos otorgados por el Instituto en cofinanciamiento, serán las que rijan el crédito autorizado por la entidad financiera. Para la recuperación de los créditos se utilizará el Régimen Ordinario de Amortización del Instituto, cuando así proceda.

VIGESIMA. Los gastos y comisiones de operación, así como de apertura de los créditos que otorgue el Instituto, no excederán del 5% del monto correspondiente, a su vez, las cantidades que perciban las entidades financieras por estos conceptos no podrá exceder del porcentaje que esta regla fija para el Instituto.

Los gastos y honorarios notariales dependerán de la plaza y de los impuestos vigentes. Tanto las comisiones como los gastos y honorarios notariales serán con cargo al trabajador acreditado.

VIGESIMA PRIMERA. Las entidades financieras que soliciten cofinanciamiento al Instituto, 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 .

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 caso de que el crédito no haya sido otorgado conforme a dichos parámetros, la entidad financiera quedará obligada a adquirir el saldo insoluto del crédito otorgado por el Instituto de forma inmediata y en una sola exhibición en los términos del convenio marco a que se refiere la regla decimaquinta.

VIGESIMA SEGUNDA. Una vez que el Instituto reciba la solicitud de cofinanciamiento de la entidad financiera, le notificará dentro de los 5 días hábiles

siguientes si tiene disponibilidad crediticia, de conformidad con el presupuesto calendarizado, para participar en el cofinanciamiento, en cuyo caso el Instituto dispondrá de 5 días hábiles para acreditar al trabajador. En el supuesto de que transcurrido dicho plazo el Instituto no haga la notificación correspondiente, se considerará que no existe disponibilidad crediticia.

VIGESIMA TERCERA. En el evento de que el Instituto disponga de recursos para otorgar crédito en cofinanciamiento con alguna entidad financiera, las aportaciones subsecuentes se aplicarán a cubrir el saldo insoluto del crédito que haya otorgado el Instituto.

VIGESIMA CUARTA. En caso de que el Instituto no tenga posibilidad de otorgar créditos en cofinanciamiento, en términos de la regla decimatercera, las aportaciones subsecuentes se aplicarán a la amortización del saldo insoluto del crédito que en su totalidad otorgue la entidad financiera, siempre y cuando el monto total de tales aportaciones subsecuentes no represente más de un 10% de los recursos totales del Instituto para la inversión en créditos hipotecarios del año de que se trate.

VIGESIMA QUINTA. El crédito que se otorgue en cofinanciamiento entre el Instituto y una entidad financiera deberá quedar formalizado ante notario público en un solo instrumento que deberá contener, al menos, lo siguiente:

Datos para la identificación del trabajador solicitante: Clave Unica de Registro de Población, número de registro al Seguro Social y Registro Federal de Contribuyentes con homoclave;

Cláusulas relativas al crédito otorgado por el Instituto;

Cláusulas relativas al crédito otorgado por la entidad financiera;

La instrucción irrevocable del trabajador al Instituto a efecto de destinar como forma contingente de pago de sus créditos el saldo de su subcuenta de vivienda;

Una cláusula que establezca que el abono realizado por el Instituto a la cuenta que al efecto haya indicado la entidad financiera, liberará al trabajador de la obligación del pago correspondiente al crédito otorgado por la entidad financiera;

El saldo de la subcuenta de vivienda;

La proporción inicial en la que el Instituto y la entidad financiera participan en el cofinanciamiento;

Las disposiciones para los casos de rescisión e incumplimiento del contrato de crédito, que incluiría que la rescisión para el Instituto implicará la rescisión para la entidad financiera y viceversa;

Forma en que se realizarán los pagos en el Régimen Especial de Amortización;

Forma en que se constituirá la garantía hipotecaria;

Valor de la vivienda financiada;

Condiciones financieras de los créditos;

Seguros contratados y/o autoseguros;

Gastos de originamiento, administración, escrituración y jurídicos;

En su caso, convenio de cobranza entre el Instituto y la entidad financiera, en caso de terminación de la relación laboral, y

Autorización del trabajador para que se realicen los descuentos al salario.

Los créditos formalizados, así como la garantía hipotecaria deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

VIGESIMA SEXTA. La suma de los descuentos que se efectúen al salario del trabajador para la amortización de los créditos otorgados conforme a las presentes reglas, bajo ninguna circunstancia podrán ser superiores al 25% del salario base del trabajador acreditado.

VIGESIMA SEPTIMA. La garantía hipotecaria que otorgue el trabajador sobre el inmueble que se adquiera o se construya con el crédito en cofinanciamiento, se constituirá en primer lugar en favor del Instituto y de la entidad financiera de que se trate en la misma proporción en la que participen en el cofinanciamiento, al momento de su formalización.

VIGESIMA OCTAVA. El Instituto convendrá con las entidades financieras la forma en la que se llevará a cabo la cobranza de los créditos cofinanciados cuando el trabajador acreditado pierda su relación laboral, así como la forma en que, en su caso, se ejercerá la garantía hipotecaria.

VIGESIMA NOVENA. 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, 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 INFONAVIT en la proporción que le corresponda del crédito y a cargo del trabajador acreditado por lo que se refiere a la parte proporcional del crédito otorgado por la entidad financiera.

Asimismo, el inmueble dado en garantía hipotecaria deberá contar con un seguro de daños que cubra el valor destructible del mismo cuyos beneficios, en su caso, se

distribuirán de manera proporcional entre los acreditantes. El costo de la prima del seguro referido en el presente párrafo, será a cargo del trabajador acreditado.

TRIGESIMA. Las prórrogas previstas en el artículo 41 de la ley son aplicables únicamente al crédito del Instituto y comenzarán a correr a partir de que se agoten los recursos de la subcuenta de vivienda en términos de la regla novena.

DE LOS DESCUENTOS

TRIGESIMA PRIMERA. El Instituto, previo convenio con las entidades financieras, incluirá en el descuento que el patrón efectúe al salario base del trabajador acreditado, la parte que corresponda al pago de los créditos otorgados en cofinanciamiento por alguna entidad financiera en términos de las presentes reglas, a partir de la formalización del crédito respectivo.

TRIGESIMA SEGUNDA. La distribución de los descuentos para pagar los créditos concedidos por el Instituto y la entidad financiera, se hará en función de la proporción inicial con la que hayan participado en el cofinanciamiento.

TRIGESIMA TERCERA. El Instituto, dentro de los 5 días hábiles anteriores a la formalización del crédito, deberá hacer llegar al patrón del trabajador que lo haya solicitado, el aviso para la retención de descuentos, el cual incluirá la parte correspondiente al pago de los créditos otorgados en cofinanciamiento por las entidades financieras, en términos de las presentes reglas. Copia de este aviso se entregará a las entidades financieras al momento de la formalización del crédito.

TRIGESIMA CUARTA. Cuando el Instituto tenga conocimiento que un trabajador acreditado tenga una nueva relación laboral, reactivará automáticamente el procedimiento previsto en la regla trigésima primera.

TRIGESIMA QUINTA. El Instituto estará obligado a entregar a la entidad financiera la parte que le corresponda de la retención patronal dentro de los 5 días hábiles siguientes a que ocurra la identificación individual del entero del descuento respectivo.

El abono que realice el Instituto a la cuenta que al efecto haya indicado la entidad financiera liberará automáticamente al trabajador de su obligación de pago por el período que corresponda.

TRIGESIMA SEXTA. El Instituto no asumirá responsabilidad alguna en caso de que el patrón de un trabajador acreditado en términos de las presentes reglas incumpla con su obligación de realizar y/o enterar los descuentos correspondientes al cofinanciamiento. El Instituto informará a las entidades financieras sobre los créditos respecto de los cuales no se esté enterando el descuento correspondiente.

TRANSITORIAS

PRIMERA. Las presentes reglas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, con excepción de las relativas a la posibilidad de otorgar créditos en cofinanciamiento con entidades financieras, las cuales entrarán en vigor cuando la Administración informe al H. Consejo de Administración que tanto ésta como las entidades financieras cuentan con los sistemas informáticos que le permitan su adecuada operación.

SEGUNDA. Se faculta a la Administración para llevar a cabo los programas piloto que resulten necesarios en tanto se adecua la operación del Instituto para aplicar de manera general las presentes reglas.

TERCERA. Las disposiciones previstas en las presentes reglas serán aplicables sólo a los créditos otorgados con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

CUARTA. Los trabajadores que obtengan subsidios de programas federales para la obtención de créditos a que se refieren las presentes reglas, deberán cubrir el monto del enganche que se establezca en dichos programas.

México, D.F. a 7 de diciembre de 1998.-

El Subdirector General Jurídico y de Fiscalización del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Guillermo Pérez de León Saldaña.- Rúbrica.

RESUMEN AUTOBIOGRAFICO

Ernesto Alcalá Flores

Candidato para el Grado de

Maestro en Contaduría Pública con Especialidad en Finanzas

Tesis: ESTRATEGIAS PARA LIBERAR UN CREDITO HIPOTECARIO DE CASA HABITACION REESTRUCTURADO EN UNIDADES DE INVERSION, PERIODO 1995 - 2001

Campo de Estudio: Finanzas

Biografía:

Datos Personales: Nacido en Monterrey, Nuevo León, el 16 de Junio de 1968, hijo de Marco Antonio Alcalá Vega y Silvia Flores Martínez.

Educación: Egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León, grado obtenido Contador Público y auditor en 1991, examen profesional, El dictamen fiscal.

Experiencia Profesional: Gerente de Finanzas de la empresa North American Tooling Co, S. De R. L. Desde 1995.

