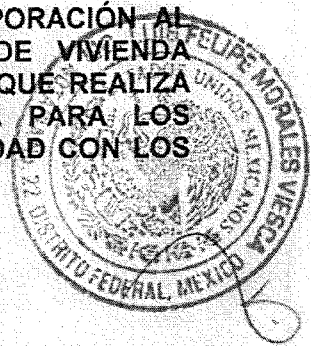


**OFERTA PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA DE GARANTÍAS A LA ENTREGA CONTINUA DE VIVIENDA VERTICAL Y SUSTENTABLE (en lo sucesivo, el "CONTRATO"), QUE REALIZA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (en lo sucesivo "INFONAVIT"); DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**



### ANTECEDENTES

**Primero.-** Mediante Resolución RCA-1392-02/06 de fecha 22 de febrero de 2006, el H. Consejo de Administración aprobó el Programa de Entrega Continua de Vivienda, que se opera a través de Nacional Financiera, S.N.C.

**Segundo.-** Mediante Resolución RCA-3772-05/12 de fecha 29 de mayo de 2012, el Comité de Riesgos del H. Consejo de Administración de INFONAVIT, aprobó la ampliación del Programa de Entrega Continua de Vivienda (PECV) para incluir garantías de pago por parte de INFONAVIT de operaciones anticipadas de crédito, para aquellos desarrolladores y viviendas que cumplan con los criterios de selección establecidos, permitiendo a éstos descontar dichas garantías para anticipar el pago de las viviendas.

### DECLARACIONES

- I. El **INFONAVIT** declara, por conducto de su representante, que:
  - A) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que ha sido creado por la Ley del INFONAVIT, y que tiene como objeto fundamental (i) administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y (ii) operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito para la adquisición de viviendas cómodas e higiénicas;
  - B) Está plenamente facultado, conforme a lo dispuesto en la ley que lo creó y en la legislación aplicable, para realizar la presente oferta de contratación y cumplir con sus obligaciones bajo la misma;
  - C) La realización de esta oferta y el cumplimiento de sus obligaciones bajo la misma, no contraviene ninguna ley, reglamento, decreto, circular, acuerdo, contrato, convenio o licencia aplicable al o del que sea parte;
  - D) Alfredo Rabell Mañón cuenta con las facultades necesarias y suficientes para la celebración del presente Contrato y para obligarlo, mismas que no le han sido revocadas ni modificadas, según lo acredito con la escritura pública 42,348 de fecha 10 de junio del año 2010, otorgada ante la fe del Notario Público 86 del Distrito Federal, Lic. Jose Daniel Labardini Schettino.
  - E) Es su voluntad realizar la presente oferta para participar en el Programa de Garantías a la Entrega Continua de Vivienda Vertical y Sustentable (en lo sucesivo el "PROGRAMA").

En virtud de las declaraciones que anteceden, INFONAVIT realiza una oferta para contratar en términos de las siguientes:



## CLÁUSULAS

**Primera.- Definiciones.** Para efectos del presente Contrato, los términos con mayúscula inicial que a continuación se señalan tendrán el significado que se les atribuye en la presente Cláusula y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

"Cadenas Productivas" significa, los productos y servicios a través de un sistema en Internet desarrollado y perteneciente a NAFIN para entre otras cosas, operar el PECV, consultar información, intercambiar datos, enviar mensajes de datos y realizar transacciones financieras.

"Costo Financiero" significa, la cantidad a ser descontada del valor de la Cuenta por Pagar por la Entidad Financiera.

"Crédito INFONAVIT" significa, el contrato de crédito celebrado entre el INFONAVIT y sus derechohabientes.

"Depósitos Referenciados INFONAVIT" significa, el mecanismo de pago a favor de INFONAVIT a través de depósitos referenciados.

"Cuenta por Pagar" significa la garantía que otorga el INFONAVIT de que 60 días hábiles contados a partir de su emisión, liquidará a las Entidades Financieras el monto que éstas le entregaron al Desarrollador a través del PECV, como anticipo de la adquisición de las Viviendas Sujetas a Garantía.

"Desarrollador", significa la persona moral dedicada a la construcción y desarrollo de vivienda que: (i) cumpla con los requisitos establecidos en la Cláusula Sexta y, (ii) acepta la presente oferta en términos de la Cláusula Séptima.

"Día hábil" significa, todos los días excepto sábados y domingos, en los que están obligados a abrir las oficinas y sucursales de las instituciones de crédito, de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV en el Diario Oficial de la Federación.

"Entidades Financieras" significa aquellas entidades financieras que participan en el PECV.

"Información Confidencial" significa, toda la información, documentación legal o descriptiva relacionada con este Contrato.

"NAFIN" significa, Nacional Financiera, S.N.C.

"PECV" significa, el esquema de Cadenas Productivas para la Entrega Continua de Vivienda y Dispersión de Pagos, al cual el Desarrollador deberá encontrarse adherido como requisito para participar en el Programa.

"Viviendas Sujetas a Garantía" significa, aquellas viviendas que (i) se encuentran en proceso de construcción por el Desarrollador; (ii) cumplen con los requisitos establecidos en la Cláusula Quinta, y (iii) se encuentran vinculadas con un derechohabiente de INFONAVIT en el Registro de Oferta.

"Solicitud de Crédito" significa, el registro en los sistemas de originación de crédito de INFONAVIT de un derechohabiente que cumple con los requisitos de otorgamiento de crédito y en la cual se consigne la solicitud de financiamiento para la adquisición de las Viviendas Sujetas a Garantía y en la cual se señale como beneficiario del pago por la venta a INFONAVIT.

**Segunda.- Obligaciones de INFONAVIT.** Mediante la realización de la presente oferta, el INFONAVIT se obliga con el Desarrollador a lo siguiente:

- a) Emitir una Cuenta por Pagar respecto de las Viviendas Sujetas a Garantía y registrarla dentro del PECV para que pueda ser descontada por el Desarrollador ante las Entidades Financieras, en términos de la mecánica operativa descrita en la Cláusula Quinta;
- b) Conforme el Desarrollador concluya el proceso constructivo de las Viviendas Sujetas a Garantía y se proceda a la formalización del Crédito Infonavit, retendrá el pago del mismo y liquidará en la fecha comprometida a las Entidades Financieras el descuento realizado y entregará el remanente al Desarrollador, y
- c) En el supuesto en que a la fecha de vencimiento de alguna Cuenta por Pagar el INFONAVIT no cuente con suficientes recursos retenidos o entregados por el Desarrollador para liquidarla, procederá a realizar su pago a las Entidades Financieras con recursos propios, lo cual constituirá financiamiento al Desarrollador en términos del artículo 42 de la Ley de Infonavit.

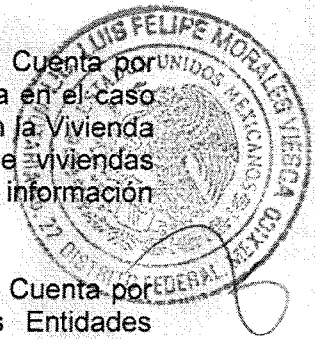
**Tercera.- Obligaciones del Desarrollador.** Mediante la aceptación de la presente oferta, el Desarrollador adquiere las siguientes obligaciones:

- a) Terminar la construcción de las Viviendas Sujetas a Garantía y llevar a cabo la formalización del Crédito Infonavit, en un término de 60 días contados a partir de la fecha de emisión de la Cuenta por Pagar;
- b) Previo a la formalización del Crédito Infonavit, liquidar cualquier gravamen que pese sobre las Viviendas Sujetas a Garantía de tal manera que al momento de celebrar la escritura la vivienda se encuentre libre de cualquier gravamen, y
- c) En el supuesto en que cuatro días hábiles antes de la fecha de vencimiento de una Cuenta por Pagar, el INFONAVIT no cuente con recursos suficientes retenidos al Desarrollador para su liquidación; deberá depositar mediante un Depósito Referenciado Infonavit en un término de 1 Día Hábil, la cantidad faltante que le fue requerida.

**Cuarta.- Mecánica Operativa.** Con la celebración del presente contrato, las partes acuerdan llevar a cabo la siguiente mecánica operativa:

- a) Una vez que de acuerdo al Registro Único de Vivienda (RUV) el avance en la construcción de las Viviendas Sujetas a Garantía se encuentre al 70% y que se

haya registrado una Solicitud de Crédito, INFONAVIT emitirá una Cuenta por Pagar por el equivalente al 70% del cheque que le correspondería en el caso de que el crédito le sea otorgado al derechohabiente vinculado con la Vivienda en los casos de viviendas verticales y 50% en los casos de viviendas horizontales. Así mismo dará de alta en Cadenas Productivas la información correspondiente a la Cuenta por Pagar.



- b) El Desarrollador revisará en su cuenta de Cadenas Productivas la Cuenta por Pagar dada de alta por INFONAVIT y podrá solicitar a las Entidades Financieras su descuento. El descuento de una Cuenta por Pagar se podrá llevar a cabo hasta 5 días antes de su vencimiento.
- c) En la fecha de vencimiento de la Cuenta por Pagar, INFONAVIT pagará a la Entidad Financiera el importe total de la misma, siempre y cuando la Entidad Financiera haya notificado a través del esquema de PECV, la realización del descuento. En el caso de que la Entidad Financiera no notifique el descuento, se cancelará la obligación de INFONAVIT de realizar el pago de la Cuenta por Pagar y cualquier retención relacionada con la misma se le devolverá al Desarrollador.

**Quinta.- Características de la Vivienda.** Las Viviendas Sujetas a Garantía tanto verticales como horizontales deberán cumplir con los requisitos mínimos que de tiempo en tiempo establezca el INFONAVIT y comunique al Desarrollador.

**Sexta.- Requisitos del Desarrollador.** Para poder aceptar la presente oferta y celebrar el Contrato, el Desarrollador deberá tener tres años de operación continua con el Infonavit con un mínimo de 150 viviendas individualizadas al año, y que el índice de cartera vencida de los créditos originados para la adquisición de su vivienda no sea mayor al promedio del Estado en donde se encuentra la Vivienda Sujeta a Garantía en los tres años anteriores.

El número de Viviendas Sujetas a Garantía que participen en el Programa no podrá exceder en un mismo momento del 10% de las viviendas individualizadas por el Desarrollador mediante Créditos Infonavit durante el año inmediato anterior.

**Séptima.- Aceptación de la Oferta.** El desarrollador deberá manifestar su voluntad en aceptar la presente oferta y perfeccionar el Contrato, mediante la entrega al INFONAVIT en el domicilio señalado para recibir notificaciones, del formato que acompaña al presente documento como **Anexo 1** firmado ante Notario Público, incluyendo todos los datos que en el mismo se requieren. INFONAVIT se reserva el derecho a revisar que la información requerida esté completa y su veracidad y en caso de que la información no esté completa o no sea veraz, podrá rechazar la aceptación de oferta y no suscribir el Contrato.

**Octava.- Inspección.** El Desarrollador autoriza al INFONAVIT a inspeccionar todas sus viviendas con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos del Programa y la normativa aplicable.

**Novena.- Consecuencias del Incumplimiento.** En el supuesto en que el Desarrollador incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato, el INFONAVIT estará facultado para suspenderlo de forma permanente del Programa sin previo aviso o notificación.



Así mismo, en el supuesto en que el Desarrollador no cumpla con la obligación a su cargo establecida en la Cláusula Tercera, inciso c) del presente Contrato, éste deberá pagar a INFONAVIT una pena convencional equivalente al 1% del monto adeudado, por cada día de retraso en su cumplimiento.

El Desarrollador autoriza al INFONAVIT a que en caso de incumplimiento, éste pueda retener cualquier pago a su favor derivado de operaciones o contratos relacionados con el INFONAVIT, incluyendo sin limitar, el pago de cualquier crédito otorgado por INFONAVIT a sus derechohabientes para la adquisición de vivienda propiedad del Desarrollador o sus afiliados, accionistas o subsidiarias. Si derivado de las inspecciones a que hace referencia la Cláusula Novena INFONAVIT encuentra que las Viviendas Sujetas a Garantía no cumplen con alguno de los requisitos para ser sujetas al Programa, podrá desincorporar del Programa al Desarrollador así como dejar de otorgar crédito para adquirir sus viviendas.

**Décima.- Condición Suspensiva.** La presente oferta se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que el Consejo Directivo de NAFIN autorice la ampliación al PECV para incluir las operaciones a que hace referencia el presente documento o que NAFIN autorice el uso del sistema de cadenas productivas y las Entidades Financieras acepten participar en el esquema señalado en el presente instrumento, realizando el descuento de las Cuentas por Cobrar. En el caso en que ninguno de dichos supuestos ocurra, la presente oferta dejará de surtir efectos legales.

**Décima Primera.- Vigencia.** El presente Contrato surte efectos a partir de su fecha de firma y su vigencia estará sujeta a la vigencia del Programa. No obstante lo anterior, INFONAVIT lo podrá dar por terminado sin necesidad de causa o justificación mediante la notificación al respecto que haga al Desarrollador con 10 días hábiles de antelación. Las obligaciones adquiridas por las partes antes de que surta efectos la terminación, les serán exigibles hasta su total cumplimiento.

**Décima Segunda.-Notificaciones.** Cualquier notificación o comunicación a INFONAVIT con respecto a la presente oferta o al Contrato, deberá hacerse por escrito y dirigida al destinatario al domicilio señalado a continuación, o a cualquier otro domicilio que el INFONAVIT notifique por escrito con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la notificación respectiva. La recepción de cualquier comunicación deberá constar en un acuse de recibo y será efectiva el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que sea recibida.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores  
Barranca del Muerto No. 280 Oficina 409  
Colonia Guadalupe Inn  
Delegación Álvaro Obregón  
México, D.F. 01029  
Atención.: Alfredo Rabell Mañón  
Tel.: 53226964

Cualquier notificación al Desarrollador será realizada a través de la publicación por parte de INFONAVIT de la misma en su portal de Internet en la página [www.infonavit.org.mx/desarrolladores](http://www.infonavit.org.mx/desarrolladores)

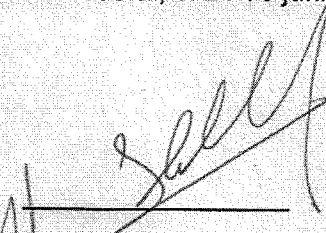
**Décima Tercera.- Ilegalidad de ciertas Disposiciones.** Cualquier disposición del presente Contrato que resulte estar prohibida por la ley o que sea inenajenable en cualquier jurisdicción, será ineficaz en la medida de dicha prohibición o falta de exigibilidad pero no afectará, alterará o invalidará las demás disposiciones del presente Contrato o la exigibilidad de las mismas.



**Décima Cuarta.- Encabezados y Anexos.** Los títulos o encabezados de las Cláusulas que aparecen en el presente Contrato han sido insertados por conveniencia o como mera referencia y en ningún caso constituyen interpretaciones o deben tomarse en cuenta para la interpretación de los conceptos aquí contenidos o en cada una de las Cláusulas correspondientes. Para efectos de la interpretación de cada Cláusula del presente Contrato, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título o encabezado. Los anexos del presente Contrato se consideran parte integrante del mismo.

**Décima Quinta.- Legislación y Jurisdicción.** El presente Contrato se regirá por las disposiciones aplicables de la ley mexicana. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de este Contrato, las partes se someten de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales federales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, y en este acto renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que en virtud de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

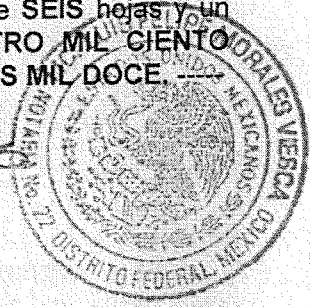
México, Distrito Federal, el 21 de junio de 2012.

  
\_\_\_\_\_  
Alfredo Rabell Mañón

Yo el Licenciado **LUIS FELIPE MORALES VIESCA**, Titular de la Notaría número **VEINTIDOS** de este Distrito Federal, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número **SESENTA**, cuyo Titular es el Licenciado **FRANCISCO DE P. MORALES DIAZ**, **C E R T I F I C O**: Que el "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES" representado en este acto por el señor **ALFREDO RABELL MAÑON**, ratifico en mi presencia su firma y contenido que aparece al calce del presente documento el cual consta de **SEIS** hojas y un anexo.- De lo que levante acta número **OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO** de fecha **VEINTIUNO DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE**.



Handwritten signature of Luis Felipe Morales Viesca.



ACEPTACIÓN DE LA OFERTA DE FECHA (...) REALIZADA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (en lo sucesivo "INFONAVIT") PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA DE GARANTÍAS A LA ENTREGA CONTINUA DE VIVIENDA VERTICAL Y SUSTENTABLE (en lo sucesivo, el "CONTRATO"), QUE REALIZA (...) (en lo sucesivo el "DESARROLLADOR").



El Desarrollador declara por conducto de su representante legal, que:

- A) Es una [sociedad anónima] legalmente constituida y está plenamente facultada para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones bajo el mismo;
- B) La aceptación de la oferta, la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo, no contraviene ninguna ley, reglamento, circular, declaración, acuerdo o convenio aplicable al o del que sea parte;
- C) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no se ha iniciado ningún procedimiento tendiente a declararlo en liquidación;
- D) No tiene conocimiento de la existencia de ningún procedimiento o averiguación en su contra, o que se pretenda iniciar, ante cualquier tribunal competente o cualquiera de sus bienes que tenga como objetivo impugnar la validez o anular el presente Contrato, u obtener una resolución que pueda traer como consecuencia afectar en forma negativa su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato;
- E) No requiere de ningún permiso o autorización corporativa, gubernamental o de cualquier otra naturaleza para la celebración y cumplimiento del presente Contrato, así como para llevar al cabo las operaciones contempladas en el mismo, ni salvo por la autorización de su [asamblea general de accionistas / consejo de administración], la cual ha obtenido con fecha [ ] de [ ] de 2012 y se encuentra en vigor. Una copia certificada del acta de [asamblea general de accionistas / sesión del consejo de administración], se adjunta al presente como Anexo "[A]";
- F) Es su voluntad aceptar la presente oferta y por ende obligarse en términos del Contrato, mismo que conoce y comprende en su totalidad y que se acompaña como Anexo "[B]", y
- G) Su representante cuenta con las facultades suficientes para obligarlo, de conformidad con establecido en la escritura pública número [ ] de fecha [ ] de [ ] de [ ], otorgada ante la fe del licenciado [ ], notario público número [ ] del Distrito Federal, las cuales a esta fecha no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna. Una copia certificada de dicha escritura pública se adjunta al presente como Anexo "[C]"

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*