

699
707

17.20
& ASOCIADOS
C/ANEXOS
AL TRABAJO

DENUNCIANTE: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.
INCUPLADO: QUIEN RESULTE RESPONSABLE.
PROBABLES DELITOS: USO ILÍCITO DE ATRIBUCIONES Y FACULTADES Y/O LOS QUE RESULTEN.
CARPETA DE INVESTIGACIÓN:
FED/SEIDF/UNAI-CDMX/1015/2019.

CIUDADANO AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN LICENCIADO SERGIO DANIEL CALLEJAS SANTOS, TITULAR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN Y LITIGACIÓN UEIDCSPCAJ "D" CCSPF DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

JESÚS VÁZQUEZ BIBIAN, en mi calidad de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, personalidad que tengo reconocida en la carpeta de investigación citada al rubro, ante Usted, con el debido respeto comparezco y expongo:

Que, por oficio número UEIDCSPCAJ-381/2019, de fecha siete de noviembre de dos mil diecinueve, se requirió a mi poderdante para que dentro del plazo de cuatro días hábiles presente documentación tendiente a robustecer las líneas de investigación, a lo cual manifiesto lo siguiente:

Por medio del presente, vengo a exhibir la documentación siguiente:

1. Acta de la Sesión ordinaria número 766 con la Resolución RCA-4963-02/15.
2. La Justificación de Compra Directa relacionada con la Resolución RCA-4963-02/15.
3. Acta de Sesión Ordinaria número 767 con la resolución RCA-4986-03/15.
4. La Justificación de Compra Directa relacionada con la resolución RCA-4986-03/15.
5. Dictamen del comité de riesgos del Consejo de Administración correspondiente a la sesión ordinaria número 104, celebrada el 25 de agosto de 2015.

Por lo expuesto y fundado, A USTED CIUDADANO AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, atentamente solicito se sirva:

700
700

ÚNICO. Tenerme por presentado en mi carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, exhibiendo la documentación mencionada en el cuerpo de este escrito.

Ciudad de México, a catorce de noviembre de dos mil diecinueve.

PROTESTO LO NECESARIO

A handwritten signature in black ink is written over a solid black rectangular redaction box. The signature is cursive and appears to be a name with a surname.

(2) y (3)
2
7/2/15



25 de febrero de 2015
Consejo de Administración
Secretaría General

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 766

En la ciudad de México, Distrito Federal, siendo las diez horas del día veinticinco de febrero de dos mil quince, se reunieron, en la Sala de Consejo del edificio sede del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ubicado en avenida Barranca del Muerto número doscientos ochenta, colonia Guadalupe Inn, código postal 01029, delegación Álvaro Obregón, a efecto de celebrar la sesión ordinaria número setecientos sesenta y seis del Consejo de Administración, los siguientes participantes:

Por el Sector de los Trabajadores:

Diputado Carlos Aceves del Olmo	Miembro Propietario
Señor Filemón P. Arcos Suárez	Miembro Propietario
Señor Marco Antonio Bazarte Maya	Miembro Propietario
Señor José Carlos Torres García	Miembro Propietario
Señor Eduardo Vázquez Martínez	Miembro Suplente en Funciones
Licenciado Arturo Contreras Cuevas	Miembro Suplente
Licenciado Pedro Alberto Salazar Muciño	Miembro Suplente
Diputado Fernando Salgado Delgado	Miembro Suplente
Señor Armando Vera López	Miembro Suplente
Señor Abelardo Carrillo Zavala	Director Sectorial de los Trabajadores

Por el Sector Empresarial:

Señor Juan Fernando Abusaid Quinard	Miembro Propietario
Actuario Juan Pablo Castañón Castañón	Miembro Propietario
Licenciado Ricardo Navarro Benitez	Miembro Propietario
Ingeniero Enrique Solana Senties	Miembro Propietario
Licenciado José María Andrés Villalobos	Miembro Suplente
Ingeniero Carlos Gálvez Herrera	Miembro Suplente
Ingeniero Arturo López Arroyo	Miembro Suplente
Señor Sebastián B. Fernández Cortina	Director Sectorial Empresarial

Por el Sector Gobierno:

Licenciado Enrique Alcocer Valle	Miembro Suplente en Funciones
Licenciado Javier Guerrero García	Miembro Suplente en Funciones
Maestro Raúl Eduardo Rendón Montemayor	Miembro Suplente en Funciones
Licenciado Luis Ignacio Torcida Amero	Miembro Suplente en Funciones
Doctor Óscar Ernesto Vela Treviño	Miembro Suplente en Funciones

Por la Administración:

Maestro Alejandro Ismael Murat Hinojosa	Director General
Licenciado Héctor Franco Rey	Secretario General

De acuerdo con la Ley del Infonavit, correspondió la Presidencia al Sector Empresarial y, dentro de éste, al ingeniero Enrique Solana Senties.

El licenciado Héctor Franco Rey informó que existía el quórum reglamentario para celebrar la sesión.

15. Consideración y aprobación, en su caso, del dictamen de la sesión número 009 del Comité de Inversiones, celebrada el 24 de febrero de 2015.

RESOLUCIÓN
RCA-4962-02/15

-----El Consejo de Administración se da por enterado de los informes presentados en la sesión del Comité de Inversiones. Asimismo, este Órgano Colegiado aprueba y ratifica en todos sus términos el contenido del dictamen de la sesión número nueve del Comité de Inversiones, celebrada el veinticuatro de febrero de dos mil quince. Este documento se anexa al acta con el número **catorce**.-----

16. Presentación, en su caso, de los dictámenes del Comité de Riesgos, con facultades de aprobación otorgadas por el Consejo de Administración, con relación a:

- 16.1. Propuesta de esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominado "Programa de Movilidad Hipotecaria", en cumplimiento a la resolución RCA-4919-01/15, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 765, celebrada el 28 de enero de 2015.

RESOLUCIÓN
RCA-4963-02/15

-----Con fundamento en la resolución RCA-4919-01/15, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y cinco, celebrada el veintiocho de enero de dos mil quince, este Órgano Colegiado turnó para su análisis y aprobación al Comité de Riesgos el "Programa de movilidad hipotecaria".-----
Resultado de lo anterior, se aprueba el "Programa de movilidad hipotecaria" ("Programa"), en los términos del documento que se anexa al dictamen con el número uno, y conforme a lo siguiente:-----

- 1). Se aprueba el Programa que tendrá como objetivo promover el intercambio de viviendas entre los acreditados del Instituto, de manera que el acreditado pueda tener movilidad en su vivienda, buscando que la misma se ajuste a las necesidades en cuanto a ubicación y tamaño durante su vida laboral.-----
- 2). El Programa consiste en el desarrollo de una plataforma informática y un conjunto de servicios conexos que apoyen la movilidad de los acreditados mediante el intercambio de sus viviendas; a través de dicha plataforma los acreditados podrán registrar sus viviendas y buscarán la vivienda que cubra sus necesidades. A la plataforma también podrán tener acceso desarrolladores inmobiliarios y otros particulares que estén interesados en intercambiar o comercializar su vivienda.-----
- 3). Se autoriza a la Administración para que realice las acciones necesarias para que el Infonavit participe en el Comité Técnico de un fideicomiso, mediante el cual se realizará intercambio de vivienda, en donde los acreditados aportarán su vivienda para tener derecho a recibir otra a cambio; los fideicomitentes serán los acreditados que aportan sus viviendas y el administrador en la medida en que aporte recursos para la operación del servicio o la adquisición de viviendas; los fideicomisarios serán los acreditados que aportan sus viviendas y el administrador siempre que hubiere aportado recursos; y el patrimonio del fideicomiso serán las viviendas y recursos en líquido aportados por los fideicomitentes. Asimismo, el Comité Técnico se integrará por cinco miembros: un miembro designado por cada sector del Instituto y dos designados por el Administrador. El Instituto contará con una mayoría de miembros en el Comité Técnico. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos.-----



-
-
- 4). Se autoriza a la Administración a contratar a un experto inmobiliario que será el Administrador del Programa, el cual deberá contar con amplio conocimiento de la normatividad y la operación del Instituto, experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida y con un grupo de ejecutivos expertos en desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles y que, adicionalmente, hayan desarrollado y operen un fideicomiso inmobiliario en México que se encuentre entre los primeros tres lugares en monto de activos.-----
 - 5). Se solicita a la Administración obtener un dictamen de viabilidad jurídica de la Subdirección General Jurídica y del Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit, con respecto a los datos a los que pueda tener acceso el Administrador para el correcto funcionamiento del Programa, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. y los Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.-----
 - 6). Presentar al Comité de Riesgos, en un período máximo de seis meses, el análisis del impacto financiero al Instituto de subsidiar los gastos de titulación para aquellos trabajadores cuyos ingresos no superen los 2.6 VSM (dos punto seis veces salario mínimo), con la finalidad de establecer su viabilidad financiera, en concordancia con la Política Nacional de Vivienda dos mil quince. Asimismo, gestionar ante la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) el otorgamiento de subsidios para los derechohabientes que adquieran vivienda bajo este programa, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para ello.-----
 - 7). Requisitos.- Para participar en el Programa en una etapa inicial:-----
 - A). El acreditado deberá estar al corriente de los pagos de su crédito; no haber tenido alguna reestructura a su crédito; no haber tenido incumplimientos en su crédito; y, registrar su vivienda en la plataforma.-----
 - B). La vivienda deberá encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad; estar al corriente en el pago de sus impuestos y servicios en el momento de la transacción; y, adicionalmente, el administrador del programa podrá establecer requisitos adicionales a la vivienda cuando, por las condiciones de mercado, se trate de viviendas no atractivas para su intercambio.-----
 - 8). Los componentes del Programa en una etapa inicial serán:-----
 - A). Un Administrador que tendrá como funciones, entre otras (i) el diseño y desarrollo de la plataforma informática; (ii) proponer, hasta su autorización, el nombre, logotipo, eslogan, imagen, entre otros, del Programa. Asimismo, cubrir los costos relacionados con ello; (iii) la promoción y difusión del programa; (iv) gestionar la incorporación de las viviendas al fideicomiso; y, (v) gestionar la formalización de los intercambios.----- Asimismo, el Administrador tendrá (i) derecho al cobro de una comisión por cada uno de los intercambios efectivamente realizados por hasta el diez por ciento del valor del inmueble adquirido la cual será pagada por el acreditado que realice el intercambio; (ii) la exclusividad como Administrador del programa hasta por cinco años, a partir del inicio de operaciones de la plataforma. Para efectos de lo anterior, el Administrador deberá, al menos, iniciar la operación de la plataforma para el intercambio de viviendas a más tardar nueve meses después de la firma del contrato con el Infonavit y realizar al menos cien mil intercambios en los primeros sesenta meses a partir del inicio de operaciones de la plataforma.-----
-
-
-



En caso de incumplimiento en el lapso de nueve meses para iniciar la operación de la plataforma mencionada o en la realización de al menos cien mil intercambios en los primeros sesenta meses a partir del inicio de operaciones de dicha plataforma, el Administrador perderá la exclusividad para operar el servicio; (iii) acceso a las bases de datos de los derechohabientes con una hipoteca otorgada por el Instituto. Dicho acceso sería acotado a la información necesaria para el éxito del programa, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y los Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores previo dictamen de la Subdirección General Jurídica y del Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit; (iv) permiso para promover el programa utilizando el nombre del "Infonavit"; y, (v) derecho a que se incluya el programa como parte de la oferta de productos que ofrece el Instituto a través de sus distintos canales.-----

- B). La plataforma tecnológica que integre la base de datos de las viviendas disponibles para el intercambio. Dicha plataforma será desarrollada por el Administrador y, desde un inicio, será propiedad del Infonavit. Asimismo, estará disponible en línea para los acreditados y derechohabientes; deberán tener acceso a la plataforma todos los interesados en participar de la misma a efecto de intercambiar viviendas.-----
 - C). Un inventario de viviendas que estará integrado por (i) las viviendas que sean aportadas por los acreditados; (ii) cualquier vivienda del mercado abierto que sea aportada o registrada en el fideicomiso, ya sea nueva o usada; (iii) la vivienda recuperada que, en su caso, el Instituto desee registrar (sin que inicialmente tenga que aportarse al fideicomiso); y, (iv) la vivienda que el fideicomiso adquiera con recursos del Administrador.-----
- 9). Se instruye a la Administración para que:-----
- A). Contrate a un experto inmobiliario que será el Administrador del Programa el cual deberá contar con amplio conocimiento de la normatividad y la operación del Instituto, experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida y con un grupo de ejecutivos expertos en desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles y que, adicionalmente, hayan desarrollado y operen un fideicomiso inmobiliario en México que se encuentre entre los primeros tres lugares en monto de activos.-----
 - B). Supervise que el Administrador del Programa establezca los mecanismos de comunicación necesarios para que los acreditados conozcan los beneficios, costos y funcionamiento total del Programa, así como las implicaciones fiscales de las transacciones.-----
 - C). Supervise que el Administrador del Programa utilizará la base las bases de datos de los derechohabientes con una hipoteca otorgada por el Instituto con base en las limitaciones dispuestas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y los Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.-----
 - D). Detalle los términos definitivos tanto del Programa como de los documentos legales necesarios para su implementación y formalización, para lo cual deberá considerar los comentarios y observaciones de los Sectores de los Trabajadores, Empresarial y Gobierno.-----
 - E). Informe semestralmente al Consejo de Administración, a través del Comité de Riesgos, sobre las funciones y avances en la implementación del Programa.-----
- -----



F). Se valore la eventual participación de otras instancias del sector vivienda para incorporar inmuebles ampliando la oferta de intercambio y, en su caso, se sometan a la consideración del Comité de Riesgos las modificaciones al programa.-----
Este documento se anexa al acta con el número **quince**.-----

16.2. Propuesta denominada "Esquema de adquisición de vivienda recuperada a través del programa Arrendavit" (Arrendavit para vivienda recuperada), en cumplimiento a la resolución RCA-4878-12/14, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 764, celebrada el 9 de diciembre de 2014.

**RESOLUCIÓN
RCA-4964-02/15**

-----Con fundamento en la resolución RCA-4878-12/14, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y cuatro, celebrada el nueve de diciembre de dos mil catorce, mediante la cual se otorgaron facultades de aprobación al Comité de Riesgos, se aprueba el dictamen de la sesión número noventa y ocho del Comité de Riesgos, celebrada el veinticuatro de febrero de dos mil quince, con relación a la propuesta denominada "Esquema de adquisición de vivienda recuperada a través del programa Arrendavit" ("Arrendavit para vivienda recuperada").-----
Asimismo, se aprueba el esquema de Arrendavit para vivienda recuperada, en los términos del documento que se anexa con el número uno al dictamen y conforme a lo siguiente:-----

- 1). Se autoriza un programa piloto para colocar hasta mil operaciones en dos mil quince, del producto de adquisición de vivienda recuperada a través del producto Arrendavit entre derechohabientes, en los estados de Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Hidalgo, Jalisco, México, Nayarit, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora y Veracruz.-----
- 2). El programa de Arrendavit para vivienda recuperada tendrá las siguientes características:-
 - A). Dirigido a.- derechohabientes que aún no han ejercido su primer crédito hipotecario, y que requieren una solución temporal a sus necesidades de vivienda. Para participar deberán ser pre-calificados y cumplir con características que marca el programa Arrendavit.-----
 - B). Viviendas.- Las viviendas que hayan sido recuperadas legalmente y que formen parte del Inventario de Vivienda Recuperada del Instituto.-----
 - C). Rehabilitación.- La rehabilitación de los inmuebles será coordinada por la Subdirección General de Administración de Cartera en apego a las facultades establecidas en el Estatuto Orgánico del Infonavit.-----
 - D). Vigencia de los contratos.- Los contratos se podrán celebrar con una vigencia de doce hasta sesenta meses con opción para ejercer la compra vía Crédito Infonavit al final del plazo. En caso de movilidad laboral se puede rescindir el contrato o formalizar otro con un nuevo inmueble con las mismas características respetando el plan de pagos original y los pagos erogados. No hay penalidad para el trabajador.-----
 - E). Monto de la renta.- Se determinará tomando en cuenta el nivel de ingreso del derechohabiente, su salario diario integrado, su saldo en la subcuenta de vivienda y la disponibilidad de subsidio del Gobierno Federal.-----



Justificación de Compra Directa



La estructura tripartita del Infonavit está fundamentada en las prácticas generales de derecho social, establecidas en la fracción XII párrafo segundo, del artículo 123 constitucional, que establece "Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del gobierno federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda"

El Infonavit, desde su creación en 1972, en su carácter de organismo social ha centrado sus actividades en dar cumplimiento a su objeto, que es ofrecer a los trabajadores y sus familias soluciones de vivienda acordes a sus necesidades; por lo que en concordancia con la transformación y las nuevas estrategias de mejora continua planteadas por la Administración del Instituto, y en busca de fomentar e implementar programas que generen valor para los trabajadores, sus familias y comunidades, permitiéndoles incrementar su patrimonio y su calidad de vida a lo largo de su vida laboral y durante su retiro, el 14 de junio de 2014 formalizó un Convenio de Colaboración con la empresa Telra Realty S.A.P.I. de C.V., siendo su objeto establecer las bases de colaboración y coordinación para (i) la creación, desarrollo e impulso de programas mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las viviendas abandonadas, para ser ocupadas por acreditados y derechohabientes del Infonavit; y (ii) la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los acreditados y derechohabientes del Infonavit, con opción a compra, y/o el intercambio de las viviendas entre éstos, a través de la creación de los Fideicomisos creados para dicha finalidad, y cuyo Comité Técnico estará integrado por representantes del Infonavit y del proveedor, quedando facultado éste último para designar al Administrador del Fideicomiso y contando con los derechos exclusivos para su desarrollo e implementación.

En este contexto, el H. Consejo de Administración, en su sesión ordinaria número 766 de fecha 25 de febrero de 2015, mediante la Resolución RCA-4963-02/15, emitió la aprobación del "Programa de Movilidad Hipotecaria" (el Programa), que tendrá como objetivo promover el intercambio de viviendas entre los acreditados del Instituto, de manera que el acreditado pueda tener movilidad en su vivienda, buscando que la misma se ajuste a sus necesidades en cuanto a ubicación y tamaño durante su vida laboral,¹ indicándose en el punto 2) de la misma, que dicho Programa "consiste en el desarrollo de una plataforma informática y un conjunto de servicios conexos que apoyen la movilidad de los acreditados mediante el intercambio de sus viviendas; a través de dicha plataforma los acreditados podrán registrar sus viviendas y buscarán la vivienda que cubra sus necesidades. A la plataforma también podrán tener acceso desarrolladores inmobiliarios y otros particulares que estén interesados en intercambiar o comercializar su vivienda".

En el punto 3) de la referida Resolución, se autoriza a la Administración para que realice las acciones necesarias para que el Infonavit participe en el Comité Técnico de un Fideicomiso, mediante el cual se realizará la movilidad hipotecaria dentro del Programa.

Igualmente, en el punto 4), se autoriza a la Administración a contratar a un experto inmobiliario que será el Administrador del programa, el cual deberá contar con amplio conocimiento de la normatividad y la operación del Instituto, experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida y con un grupo de ejecutivos expertos en desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles y que, adicionalmente, hayan desarrollado y operen un Fideicomiso Inmobiliario en México que se encuentre entre los primeros tres lugares en monto de activos.

Con objeto de dar cumplimiento a la Resolución RCA-4963-02/15 antes citada, así como a lo establecido en el Convenio de Colaboración formalizado entre el Infonavit y Telra Realty S.A.P.I. de C.V., se requiere la formalización del contrato que permita al Proveedor el desarrollo, implementación y administración del Programa de Movilidad Hipotecaria.

¹ Con fundamento en la Resolución RCA-4919-01/15, tomada por el Consejo de Administración en la sesión ordinaria número 765, celebrada el 28 de enero de 2015, se turnó para su análisis y aprobación al Comité de Riesgos el "Programa de Movilidad Hipotecaria" (El Programa), misma que fue aprobada por dicho Comité en su Sesión Ordinaria No. 098, llevada a cabo el 24 de febrero de 2015, emitiendo el Dictamen correspondiente, y en los términos del documento que se anexa al dictamen con el número uno, se aprueba el Programa.

Justificación de Compra Directa



Por lo anterior, la Subdirección General de Canales de Servicio solicita contratar mediante el proceso de compra directa a Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., toda vez que no es licitable ya que dicho proveedor cuenta con derechos exclusivos derivados del Convenio de Colaboración referido.

Cabe mencionar que Telra Realty cumple con las características establecidas en el punto 4) de la mencionada Resolución del H. Consejo de Administración, en cuanto al desarrollo de productos inmobiliarios, y estructura financiera y jurídica.

Por lo antes expuesto y con base en las "Políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", se acredita la excepción a la licitación indicada en el Artículo 10, Fracción II, que a la letra señalan:

Artículo 10. Excepciones a los procedimientos de contratación.

El Instituto podrá contratar adquisiciones, arrendamientos y servicios mediante compras directas cuando:

II. El contrato sólo pueda celebrarse con un determinado Proveedor por tratarse de obras de arte o debido a que posee la titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos.

Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., es una empresa comprometida a brindar un servicio de la más alta calidad, tomando en cuenta como factor principal las necesidades de sus clientes, desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida; ofreciendo las siguientes ventajas en la prestación de sus servicios.

- Cuenta con un equipo de ejecutivos con gran experiencia en el sector, altamente calificados y preparados para desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles, con la más alta tecnología, ya que sus Accionistas forman parte del grupo denominado e-Group, que es un conjunto de entidades mexicanas, formadas por individuos y empresas las cuales se encuentran verticalmente integradas, y que se dedican a la adquisición, desarrollo, renta y operación de desarrollos inmobiliarios, cuyos fundadores son: Moisés El-Mann Arazi, Rafael Zaga Tawil, André El-Mann Arazi y Teófilo Zaga Tawil; cuentan con más de 40 años de experiencia de gestión y han recaudado más de \$88 mil millones de pesos para invertir en propiedades inmobiliarias.

Siendo así, que la amplia experiencia de dicho grupo abarca, por mencionar algunas, lo siguiente:

- Cartera diversificada en términos de segmento de mercado, ubicación geográfica, base de inquilinos y generación de ingresos.
- Altas tasas de crecimiento, manteniendo eficiencia y rentabilidad.
- Presencia en 31 de los 32 estados de México.
- Su equipo cuenta con 45 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Desarrollaron y operan el fideicomiso inmobiliario más importante de México en cuanto a valor de mercado y a m² de áreas rentables.
- A través de los años, ha evolucionado en el mercado inmobiliario, consolidándose como uno de los grupos más grandes en el sector con más de 200 desarrollos alrededor de la República Mexicana.
- En el año 2010 el Grupo evoluciona con el lanzamiento de FIBRA UNO, la FIBRA más importante de México.
- Desarrollos de gran escala en todas las tipologías: Corporativo, Industrial, Comercial y vivienda

Justificación de Compra Directa



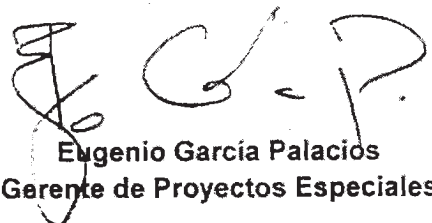
713

- Por su amplia experiencia, actualmente se posiciona como líder en el desarrollo e implementación de proyectos sofisticados y de gran escala.

Cabe mencionar que el respaldo de la experiencia, fortaleza financiera y el capital humano reconocido por su experiencia en el desarrollo, administración, operación y promoción en el sector inmobiliario y financiero, del grupo e-Group, permitirá a Telra Realty S.A.P.I. de C.V., prestar los servicios requeridos para el desarrollo, implementación y administración del Programa de Movilidad Hipotecaria, con los más altos estándares técnicos y de calidad y oportunidad, cumplimentando así lo indicado en la Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración.

Por lo anterior, se considera procedente la contratación mediante el procedimiento de compra directa, del proveedor Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., para la prestación de los servicios profesionales para llevar a cabo el desarrollo, implementación y administración del Programa de Movilidad Hipotecaria, derivado de que cuenta con los derechos exclusivos para ello, aunado a que otorga las mejores condiciones al Instituto en cuanto a capacidad y experiencia en el ramo.

Atentamente


Eugenio Garcia Palacios
Gerente de Proyectos Especiales

4
4
714



24 de marzo de 2015
Consejo de Administración
Secretaría General

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 767

En la ciudad de México, Distrito Federal, siendo las diez horas del día veinticuatro de marzo de dos mil quince, se reunieron, en la Sala de Consejo del edificio sede del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ubicado en avenida Barranca del Muerto número doscientos ochenta, colonia Guadalupe Inn, código postal 01029, delegación Álvaro Obregón, a efecto de celebrar la sesión ordinaria número setecientos sesenta y siete del Consejo de Administración, los siguientes participantes:

Por el Sector de los Trabajadores:

Señor Filemón P. Arcos Suárez	Miembro Propietario
Señor Marco Antonio Bazarte Maya	Miembro Propietario
Señor José Carlos Torres García	Miembro Propietario
Señor Agustín Serna De León	Miembro Propietario
Licenciado Arturo Contreras Cuevas	Miembro Suplente
Licenciado Pedro Alberto Salazar Muciño	Miembro Suplente
Señor Eduardo Vázquez Martínez	Miembro Suplente
Señor Armando Vera López	Miembro Suplente
Contador Público Germán Francisco Moreno Pérez	Miembro Propietario y Presidente del Comité de Auditoría
Señor Abelardo Carrillo Zavala	Director Sectorial de los Trabajadores

Por el Sector Empresarial:

Señor Juan Fernando Abusaid Quinard	Miembro Propietario
Licenciado Ricardo Navarro Benitez	Miembro Propietario
Ingeniero Arturo López Arroyo	Miembro Suplente en Funciones
Ingeniero Carlos Gálvez Herrera	Miembro Suplente
Señor Sebastián B. Fernández Cortina	Director Sectorial Empresarial

Por el Sector Gobierno:

Maestro Rodrigo Alejandro Nieto Enriquez	Miembro Propietario
Licenciado Enrique Alcocer Valle	Miembro Suplente en Funciones
Maestro Raúl Eduardo Rendón Montemayor	Miembro Suplente en Funciones
Doctor Óscar Ernesto Vela Treviño	Miembro Suplente en Funciones
Licenciado Luis Ignacio Torcida Amero	Miembro Suplente

Por la Administración:

Maestro Alejandro Ismael Murat Hinojosa	Director General
Licenciado Héctor Franco Rey	Secretario General

De acuerdo con la Ley del Infonavit, correspondió la Presidencia al Sector Gobierno y, dentro de éste, al maestro **Rodrigo Alejandro Nieto Enriquez**.

El licenciado **Héctor Franco Rey** informó que existía el quórum reglamentario para celebrar la sesión.

- -----

- 2). El programa se aplicará en los mismos términos y condiciones aprobados en las resoluciones RCA-4619-05/14 y RCA-4794-09/14, tomadas por el Consejo de Administración en sus sesiones ordinarias número setecientos cincuenta y siete y setecientos sesenta y uno, celebradas los días veintiocho de mayo y veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, respectivamente.-----
 - 3). Se reitera que el beneficio sólo aplica para el inventario del Infonavit y se otorgará por única vez en la vida del crédito.-----
 - 4). Se instruye a la Administración que informe semestralmente al Consejo de Administración, a través del Comité de Riesgos, los resultados de la aplicación del programa durante dos mil quince.-----

Este documento se anexa al acta con el número **doce**.-----

13. **Consideración y aprobación, en su caso, de la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso".**

RESOLUCIÓN
RCA-4986-03/15

-----Se faculta al Comité de Riesgos para que estudie y apruebe, en su caso, la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso". Este documento se anexa al acta con el número **trece**.-----

14. **Consideración y aprobación, en su caso, del dictamen de la sesión número 010 del Comité de Inversiones, celebrada el 23 de marzo de 2015.**

RESOLUCIÓN
RCA-4987-03/15

-----El Consejo de Administración se da por enterado de los informes presentados en la sesión del Comité de Inversiones. Asimismo, este Órgano Colegiado aprueba y ratifica en todos sus términos el contenido del dictamen de la sesión número diez del Comité de Inversiones, celebrada el veintitrés de marzo de dos mil quince. Este documento se anexa al acta con el número **catorce**.-----

15. **Presentación del dictamen del Comité de Planeación, con facultades de aprobación otorgadas por el Consejo de Administración, con relación a la convocatoria, orden del día y la documentación de los asuntos que habrán de presentarse a la Asamblea General en su próxima sesión ordinaria número 109, prevista para llevarse a cabo en el mes de abril de 2015, en cumplimiento a la resolución RCA-4959-02/15, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 766, celebrada el 25 de febrero de 2015.**

RESOLUCIÓN
RCA-4988-03/15

-----Con fundamento en la resolución RCA-4959-02/15, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y seis, celebrada el veinticinco de febrero de dos mil quince, mediante la cual se otorgaron facultades de aprobación al Comité de Planeación, se aprueba el dictamen de la sesión número cuarenta y cinco de este Comité, celebrada el día veintitrés de marzo de dos mil quince, con relación a la documentación para la sesión ordinaria número ciento nueve de la Asamblea General.-----
Asimismo, se aprueba lo siguiente:-----



(2) (4)

708
716

Justificación de Compra Directa



La estructura tripartita del Infonavit está fundamentada en las prácticas generales de derecho social, establecidas en la fracción XII párrafo segundo, del artículo 123 constitucional, que establece "Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del gobierno federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda".

El Infonavit, desde su creación en 1972, en su carácter de organismo social ha centrado sus actividades en dar cumplimiento a su objeto, que es ofrecer a los trabajadores y sus familias soluciones de vivienda acordes a sus necesidades; por lo que en concordancia con la transformación y las nuevas estrategias de mejora continua planteadas por la Administración del Instituto, el H. Consejo de Administración, en su sesión ordinaria número 767 de fecha 24 de marzo de 2015, mediante la Resolución RCA-4986-03/15, emitió el "Dictamen de Aprobación del Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso" (el "Programa"); de igual forma el 25 de agosto de 2015 se emitió el Dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración, correspondiente a la Sesión Ordinaria Número 104, celebrada el 25 de agosto de 2015, mediante el cual se aprueba el "Programa" conforme a lo indicado en el mismo, siendo ratificado el 9 de diciembre de 2015, con el objetivo de propiciar que los acreditados REA puedan conservar su patrimonio al otorgarles una oportunidad adicional para regularizar su situación crediticia mediante el otorgamiento de soluciones financieras y legales que faciliten el pago o liquidación de su crédito y que, en caso de incumplimiento por dichos acreditados de los compromisos crediticios adoptados, los tiempos y costos de adjudicación de viviendas al Instituto se vean disminuidos y simplificados con plena seguridad y certeza jurídica para el Infonavit y los propios acreditados.

En ese contexto, y con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución RCA-4986-03/15 antes citada, y estar en posibilidad de poner en operación el "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso", se requiere la contratación de un proveedor que cuente con amplia experiencia en el ramo Inmobiliario, capacidad técnica y de recursos humanos requerida para atender Programas de este tipo, y con la estructura financiera y jurídica necesarias para administrar el "Programa" y coadyuvar a la creación del Fideicomiso mediante el cual operará.

De igual forma, es preciso mencionar que para este proyecto, tanto para la elaboración de la propuesta como para la operatividad del Programa, se requiere el acceso a información relativa a un "Programa Piloto" no determinado como definitivo, lo que implícitamente forma parte de un proceso deliberativo del Instituto y de sus Órganos de Gobierno; aunado a lo anterior, implica el desarrollo e implementación de una estrategia procesal administrativa y judicial cuyo conocimiento y divulgación puede afectar la labor de recuperación de cartera, afectando económicamente la estabilidad financiera del Instituto, al establecerse incentivos negativos al pago. Lo anterior, determina el carácter de información considerada de naturaleza reservada y confidencial, la cual debe ser protegida, lo que se acredita con el Dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración correspondiente a la Sesión Ordinaria Número 104, celebrada el 25 de Agosto de 2015, adjunto.

Por lo anterior, la Subdirección General de Administración de Cartera determinó no llevar a cabo una licitación o concurso, y contratar mediante el proceso de compra directa al proveedor **Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.**, quien cumple con las características requeridas en cuanto a experiencia y estructura financiera y jurídica.

En ese tenor, de acuerdo a los "Lineamientos de transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", aprobados por la H. Asamblea General en su sesión ordinaria número 102, celebrada el 27 de abril de 2012, Capítulo III, la Información reservada y confidencial es:

Artículo 11. Como información reservada podrá clasificarse aquella cuya difusión pueda:

III. Causar un serio perjuicio a las funciones de:

c) Las estrategias procesales en procesos judiciales, administrativos, o aquellos seguidos en forma de juicio en tanto las resoluciones no causen estado.

W

Justificación de Compra Directa



Artículo 12.- También se considerará como información reservada:

V.- La que contenga las opiniones, recomendaciones o puntos de vista que formen parte del proceso deliberativo del Instituto y de sus órganos de gobierno, hasta en tanto no sea adoptada la decisión definitiva, la cual deberá estar documentada, ...

Por lo antes expuesto y con base en las "Políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", se acredita la excepción a la licitación indicada en el Artículo 10, Fracción IX, y Art. 21 Bis Fracción IX de los Lineamientos, que a la letra señalan:

Artículo 10. Excepciones a los procedimientos de contratación.

El Instituto podrá contratar adquisiciones, arrendamientos y servicios mediante compras directas cuando:

IX Se trate de servicios de consultoría, asesoría, estudios, investigaciones o servicios profesionales, cuya difusión pudiera afectar o comprometer información de naturaleza confidencial para el Instituto de acuerdo a la normatividad aplicable.

Artículo 21 bis. De las excepciones mediante Compra Directa.

Las excepciones previstas en el artículo 10 de las Políticas se acreditarán conforme a lo siguiente:

IX. Las contrataciones de servicios de consultoría, asesoría, estudios, investigaciones o servicios profesionales, cuya difusión pudiera afectar o comprometer información de naturaleza clasificada, se acreditarán con la identificación de los documentos clasificados como reservados o confidenciales que estime necesarios para elaborar la proposición, la presentación de los documentos que acrediten tal clasificación y la identificación de las posibles afectaciones o compromisos de información que pudieran generar con su difusión, en términos de lo previsto por la normatividad aplicable en materia de Transparencia, Acceso a la Información, Archivos y Protección de Datos Personales;

Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., es una empresa comprometida a brindar un servicio de la más alta calidad, tomando en cuenta como factor principal las necesidades de sus clientes, desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida; ofreciendo las siguientes ventajas en la prestación de sus servicios:

- Cuenta con un equipo de ejecutivos con gran experiencia en el sector, altamente calificados y preparados para desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles, con la más alta tecnología, ya que sus Accionistas forman parte del grupo denominado e-Group, que es un conjunto de entidades mexicanas, formadas por individuos y empresas las cuales se encuentran verticalmente integradas, y que se dedican a la adquisición, desarrollo, renta y operación de desarrollos inmobiliarios, cuyos fundadores: Moisés El-Mann Arázi, Rafael Zaga Tawil, André El-Mann Arázi y Teófilo Zaga Tawil; cuentan con más de 40 años de experiencia de gestión y han recaudado más de \$88 mil millones de pesos para invertir en propiedades inmobiliarias.

Siendo así, que la amplia experiencia de dicho grupo abarca, por mencionar algunas, lo siguiente:

- Cartera diversificada en términos de segmento de mercado, ubicación geográfica, base de inquilinos y generación de ingresos.

47

309
7/17

Justificación de Compra Directa

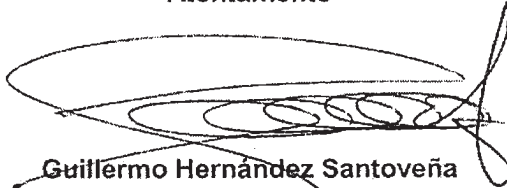


- Altas tasas de crecimiento, manteniendo eficiencia y rentabilidad.
- Presencia en 31 de los 32 estados de México.
- Su equipo cuenta con 45 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Desarrollaron y operan el fideicomiso inmobiliario más importante de México en cuanto a valor de mercado y a m² de áreas rentables.
- A través de los años, ha evolucionado en el mercado inmobiliario, consolidándose como uno de los grupos más grandes en el sector con más de 200 desarrollos alrededor de la República Mexicana.
- En el año 2010 el Grupo evoluciona con el lanzamiento de FIBRA UNO, la FIBRA más importante de México.
- Desarrollos de gran escala en todas las tipologías: Corporativo, Industrial, Comercial y vivienda
- Por su amplia experiencia, actualmente se posiciona como líder en el desarrollo e implementación de proyectos sofisticados y de gran escala,

Cabe mencionar que el respaldo de la experiencia, fortaleza financiera y el capital humano reconocido por su experiencia en el desarrollo, administración, operación y promoción en el sector inmobiliario y financiero, del grupo e-Group, permitirá a Telra Realty S.A.P.I. de C.V., prestar los servicios requeridos para el **Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso**, con los más altos estándares técnicos y de calidad y oportunidad, cumplimentando así lo indicado en la Resolución RCA-4986-03/15 del Consejo de Administración.

Por lo anterior, se considera procedente la contratación mediante el procedimiento de compra directa, del proveedor **Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.**, para la prestación de los servicios profesionales para llevar a cabo el desarrollo, implementación y administración del **Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso**, otorgando las mejores condiciones en cuanto a capacidad, experiencia, oportunidad y garantizando el adecuado manejo de la información confidencial a la que tenga acceso durante la prestación de los servicios solicitados.

Atentamente



Guillermo Hernández Santoveña
Gerente de Recuperación Especializada

4

5
718



México, D.F., a 25 de agosto de 2015

Consejo de Administración
Comité de Riesgos
Secretaría General

**DICTAMEN DEL COMITÉ DE RIESGOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN,
CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 104, CELEBRADA EL 25 DE
AGOSTO DE 2015.**

Debidamente instalada la sesión, presidida por el señor Juan Fernando Abusaid Quinard, representante del Sector Empresarial, se procedió a someter a la consideración de este grupo de trabajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

2. Propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso", en cumplimiento a la resolución RCA-4986-03/15, emitida por el Consejo de Administración en su Sesión Ordinaria número 767, celebrada el 24 de marzo de 2015.

DICTAMEN

C O N S I D E R A N D O :

1. Que mediante resolución RCA-4986-03/15, emitida por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 767, celebrada 24 de marzo de 2015, dicho Órgano Colegiado facultó al Comité de Riesgos para estudiar y aprobar, en su caso, la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso".
2. Que de enero de 2007 a diciembre 2014 en el portafolio administrado del Instituto el número de acreditados en REA incrementó de un 17.22% a un 23.35% (en saldos el cambio fue de 19.77% a 27.78% para el mismo periodo). El Instituto pasó de 2,901,932 a 5,233,522 créditos activos. Se espera que este crecimiento de cuentas en REA continúe en los próximos años.
3. Que del universo de créditos REA que conforman el 23.35% de participación en el portafolio administrado a diciembre 2014 (1,222,060 créditos), se observa que el 71% son acreditados que en el momento de la originación ganaban 4 VSM o menos.

Dictamen
Sesión Ordinaria Número 104
Comité de Riesgos

- Hoja 1 de 8 -

25 de agosto de 2015

4. Que en el portafolio administrado del Instituto, la edad promedio ha incrementado de 5.39 años (enero 2007) a 7.51 años (diciembre 2014), lo que ha presionado el deterioro del ICV en al menos 1.70 pp atribuible a ese efecto y generado reservas adicionales por aproximadamente \$17,811 millones.
5. Que una vez que nuestros acreditados agotan la Cobranza Social del Infonavit sin llegar a algún acuerdo de pago del crédito hipotecario se inician los procesos de recuperación de las garantías. Estos procesos de recuperación incluyen: Daciones en Pago, Entregas de Vivienda con Poder Notarial, Procesos Administrativos de Ejecución o Adjudicaciones Judiciales.
6. Que el presente programa aplicará a créditos ya otorgados que hayan agotado la Cobranza Social y que vayan a iniciar un proceso de recuperación así como aquéllos que previsiblemente tendrán problemas de pago en el futuro, a pesar de la Cobranza Social.
7. Que se propone la implementación de un programa para acreditados en REA que, después de haber agotado la Cobranza Social del Instituto, ayude a disminuir los tiempos y los costos de recuperación de las garantías a través de la aportación de las viviendas a un fideicomiso. Asimismo, para el acreditado el programa presenta el beneficio de ser una oportunidad adicional para mantener su vivienda.
8. Que el Instituto determinará con base en su experiencia el perfil del acreditado que podrá y/o deberá incorporarse al programa, así como las condiciones y el momento oportuno para ser incorporados al mismo.
9. Que es importante señalar que el programa no implica cambio alguno en los beneficios de la cobranza social; solamente fortalece los mecanismos para el cumplimiento de las obligaciones que adquieren las partes.
10. Que el objetivo del programa piloto es propiciar que los acreditados conserven su patrimonio y otorgar una oportunidad adicional para regularizar su situación crediticia, en caso contrario disminuir los tiempos y costos de adjudicación de viviendas del Instituto de aquellos acreditados en REA que (i) a la fecha hayan agotado la Cobranza Social y vayan a iniciar un proceso de recuperación así como aquéllos que (ii) previsiblemente tendrán problemas de pago en el futuro, a pesar de la Cobranza Social.
11. Que el 25 de agosto de 2015, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número 104 del Comité de Riesgos, en donde se analizó la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso", en cumplimiento a la resolución RCA-4986-03/15, emitida por el Consejo de Administración en su Sesión Ordinaria número 767, celebrada el 24 de marzo de 2015

Atento a lo anterior, se establece lo siguiente:

Dictamen
Sesión Ordinaria Número 104
Comité de Riesgos

- Hoja 2 de 8 -

25 de agosto de 2015

719

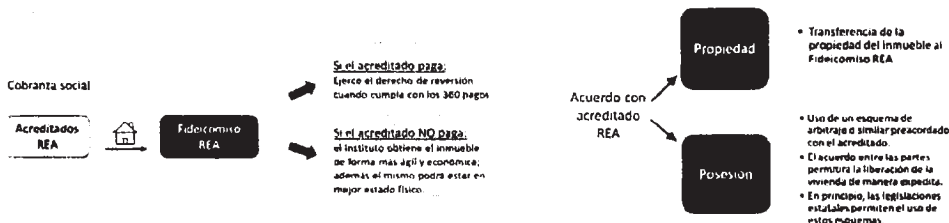


RESOLUCIÓN

-----Con fundamento en la resolución RCA-4986-03/15, emitida por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y siete, celebrada veinticuatro de marzo de dos mil quince, se aprueba el dictamen de la sesión número ciento cuatro del Comité de Riesgos, celebrada el veinticinco de agosto de dos mil quince, con relación a la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso".-----

Asimismo, se aprueba el Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso" ("Programa"), en los términos del documento que se anexa al dictamen con el número uno, y conforme a lo siguiente:-----

- A. El programa consiste en ofrecer a los acreditados, que han agotado la cobranza social, una reducción en el pago de su hipoteca a cambio de la aportación de la vivienda, con derecho de reversión, a un fideicomiso del Instituto.-----
- B. El acreditado sigue habitando la vivienda en calidad de depositario o mediante cualquier otra figura jurídica que conforme a la ley local aplicable facilite la recuperación de la vivienda.-----
- C. El acreditado puede ejercer su derecho de reversión al haber realizado sus trescientos sesenta pagos al crédito, si incumple en el pago del crédito, la adjudicación de la vivienda por parte del Instituto se podrá realizar de una manera más ágil y económica.-



- D. El acreditado podrá acceder al programa por dos medios:-----
 - 1) Referenciado por el mismo Instituto como parte del proceso de cobranza social.-----
 - 2) Referenciado por el (los) Administrador (es) del programa respecto a los grupos de acreditados REA que le indique el Instituto.-----
- E. Una vez establecido el nuevo factor de pago de la hipoteca, el (los) Administrador (es) del programa gestiona(n) la aportación de la vivienda por parte del acreditado al fideicomiso REA. A cambio de ello, el acreditado recibe certificados por los derechos fideicomisarios que adquiere del fideicomiso. El acreditado sigue habitando la vivienda y; asume la responsabilidad de mantenerla en las mismas condiciones físicas en las que la recibió. -----
- F. El acreditado realiza los pagos del crédito mensualmente conforme al monto acordado y mediante los mismos canales de pago que tiene el Instituto. En todo momento, el acreditado mantiene sus obligaciones bajo el crédito INFONAVIT.-----

Dictamen
Sesión Ordinaria Número 104
Comité de Riesgos

- Hoja 3 de 8 -

25 de agosto de 2015

- G. En caso de que el acreditado incumpla con el pago del crédito y agotadas las instancias de cobranza social, el (los) Administrador (es) retira (n) al acreditado la posesión del inmueble (previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso) y ejecuta la garantía.-----
- H. Con el fin de proveer una oportunidad adicional al acreditado para que mantenga su vivienda se propone la posibilidad de que su cónyuge o un tercero, en caso de cumplir con las políticas del Instituto, se convierta en el nuevo acreditado.-----
- I. Una vez que cuente con la posesión del inmueble, el fideicomiso lo entrega al Instituto para su comercialización.-----
- J. Se propone la creación de un fideicomiso con las siguientes características generales:-
- 1) Las partes:-----
 - a) Fideicomitentes. Los acreditados que aporten sus viviendas. El (los) Administrador (es) en la medida en que aporte (n) recursos para la operación del fideicomiso.-----
 - b) Fideicomisarios. Los acreditados que aportaron sus viviendas. El FONAVIT como acreedor de las garantías hipotecarias. El (los) Administrador (es), siempre que hubiere (n) aportado recursos.-----
 - c) Fiduciario. Por definir.-----
 - 2) Patrimonio:-----
 - a) Las viviendas y recursos en líquido aportados por los fideicomitentes.-----
 - 3) Comité Técnico Tripartita:-----
 - a) Se integrará por tres miembros, un miembro designado por cada sector. El (los) Administrador (es) tendrá (n) voz pero no voto.-----
 - b) Las decisiones se tomarán por mayoría de votos.-----
- K. Se considera la contratación de uno o varios expertos en la materia para administrar el programa y operar el fideicomiso, por lo cual no habrá exclusividad en la prestación de este servicio.-----
- 1) Entre sus funciones están:-----
 - a) Diseñar e implementar los procesos para la operación del programa, incluyendo el desarrollo de la estrategia legal para la recuperación de las viviendas.-----
 - b) Proponer, hasta su autorización por el Infonavit, el nombre, logotipo, eslogan, imagen, etc. del programa. Asimismo, cubrir los costos relacionados con ello.-----
 - c) Realizar la promoción del programa entre los acreditados REA que apruebe el Instituto.-----
 - d) Diseñar, implementar y ejecutar los procesos jurídicos del programa de recuperación de viviendas REA.-----
 - e) Entregar las viviendas a los acreditados bajo el título que se determine.-----
 - f) En caso de impago y previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso, realizar las actividades necesarias para recuperar la vivienda y entregarla al Instituto.-----

120



- g) En su caso, gestionar la reversión de las viviendas aportadas.-----
- 2) Entre sus derechos están:-----
- a) Cobro de las siguientes comisiones que serán pagadas directamente por parte del Instituto:-----
- i. Un monto determinado cuando la aportación sea generada por el mismo Administrador.-----
 - ii. Un monto (menor) cuando sea referida por la Subdirección General de Administración de Cartera. Esta comisión se pagará con cada aportación que se realice.-----
 - iii. Un monto determinado por cada vivienda que recupere y entregue al Instituto.--

Concepto	Propuesta de comisión	Justificación
Comisión por aportación al fideicomiso	Cuando la aportación sea parte del proceso de cobranza social: \$5,000.00	Se estima que el valor de aportación de una vivienda al fideicomiso es de 2% del valor de la vivienda. No obstante, se consideró que este monto no debiera variar de acuerdo con el valor de la vivienda, con el objeto de eliminar incentivos a recibir recursos adicionales por incorporar viviendas de mayor valor. El cálculo de la comisión propuesta se hizo estimando un 2% de una vivienda de \$250,000. Con este monto se cubrirían los costos de la revisión de la documentación legal de la propiedad y los gastos notariales y fiduciarios.
	Cuando la aportación sea generada por el administrador: \$10,000	Considerando las gestiones de venta del programa que deberá realizar el Administrador, se propone otorgar una comisión de "éxito" adicional de \$5,000 por cada vivienda aportada.
Comisión por recuperación de la vivienda	\$45,000.00	La comisión se estimó considerando los costos en los que incurre actualmente el Instituto y una prima de éxito: 1. El Instituto paga a las empresas que lo apoyan en la cobranza, un mínimo de \$23,834 por cada dación en pago que gestionan. 2. Adicionalmente el costo de desalojo de una vivienda invadida en el que incurre el Instituto se estima en \$18,000. 3. Los montos anteriores suman \$41,834. La diferencia con los \$45,000, equivalente a \$3,166 es la prima de éxito.

- b) Es importante señalar que esta comisión solamente se pagará una vez que la vivienda sea recuperada y entregada deshabitada al Instituto.-----
- c) Acceso a las bases de datos de los acreditados REA del Instituto señalados en el universo del programa, y en su caso de los cónyuges o terceros, con base en los Lineamientos de Transparencia y Acceso a la Información, Archivos y Protección de Datos Personales del Instituto.-----
- d) No habrá exclusividad en la prestación de este servicio.-----
- e) Permiso para promover el programa utilizando el nombre del "INFONAVIT".-----
- f) Derecho a que se incluya el programa como parte de la oferta de productos que ofrece el Instituto en los mismos términos en los que se ofrecen los demás productos.-----
- g) El (los) Administrador (es) se comprometerá (n), entre otras cosas, a realizar una reducción significativa en los costos y tiempos de recuperación de las viviendas

para el Instituto. En caso de incumplimiento, el (los) Administrador (es) podría (n) perder el contrato para operar el servicio.-----

h) Las comisiones al (los) Administrador (es) serán pagadas directamente por parte del Instituto.-----

L. El funcionamiento de este programa piloto consiste en lo siguiente:-----

a) El Instituto identificará a los acreditados con las características descritas con anterioridad y asigna al (los) Administrador (es) del Fideicomiso para la gestión domiciliaria de la solución, ya sea para que sean canalizados a este programa cuando ya presentan interés en reestructurar, o bien, para que a los no interesados se les invite a participar.-----

b) El beneficio para el acreditado REA en este grupo consiste en que se le da una última oportunidad adicional de reestructurar antes de iniciar con el procedimiento formal de adjudicación.-----

i. Al acreditado podrá otorgársele el factor de pago que resulte de un estudio socioeconómico o de un dictamen de capacidad de pago como factor REA por el simple hecho de adherirse a este fideicomiso.-----

ii. Si el acreditado recupera la relación laboral, éste tendrá que cubrir el mayor entre el nuevo factor de pago REA acordado y el veinticinco por ciento de su nuevo salario. En ningún caso el factor de descuento ROA podrá exceder el treinta por ciento de su nuevo salario.-----

c) El acreditado interesado en la solución firma un convenio de reestructura con productos similares a los que se ofrecen en un proceso de cobranza social por lo cual no se está incurriendo en un gasto adicional en reservas por este tipo de reestructuras.-----

d) En dicho convenio se establecerá el reconocimiento del adeudo por parte del acreditado y la aportación de la vivienda al Fideicomiso.-----

e) Solo existe derecho de reversión si el acreditado cumple con sus trescientos sesenta pagos al crédito. Si recupera relación laboral se mantendrá en el fideicomiso.-----

f) En caso de perder la relación laboral nuevamente el acreditado tendrá que pagar el factor REA establecido en el convenio.-----

g) Si existe un incumplimiento en el pago del crédito establecido en este convenio el Comité Técnico del Fideicomiso podrá solicitar al Administrador del Fideicomiso la adjudicación de la vivienda, la cual se podrá realizar de una manera más ágil y a menor costo.-----

M. La implementación del presente programa se llevará a cabo de la siguiente manera:---

a) Como parte de la reestructura del crédito, el acreditado aportará el inmueble al Fideicomiso REA con derecho de reversión sujeto a la condición de liquidar la totalidad del crédito.-----

721



- b) En el mismo acto las partes de común acuerdo designarán a un depositario del inmueble o cualquier otra figura jurídica que conforme a la ley local aplicable facilite la recuperación de la vivienda.-----
 - c) El depositario del inmueble celebrará con el acreditado, dependiente de cada localidad, convenios transaccionales (por vía judicial o mediación) en el cual el acreditado se obligará a pagar el crédito, a cambio de habitar el inmueble.-----
 - d) Una vez celebrados estos actos jurídicos continuará el proceso de "cobranza social".-----
 - e) En caso de que el acreditado liquida la totalidad de su crédito, ya sea como "REA al corriente " o como ROA, derivado de recuperar su relación laboral, tendrá derecho a la reversión del Inmueble y la cancelación de la hipoteca.-----
 - f) Una vez agotados todos y cada uno de los procesos de la cobranza social y previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso, podrá dar inicio el procedimiento de ejecución de la garantía mediante el procedimiento judicial para que el depositario del inmueble recupere la posesión material del Inmueble y el procedimiento de ejecución fiduciaria para la enajenación del mismo.-----
- N.** Se plantea que participen hasta el treinta y tres por ciento de los créditos que presenten características de morosidad y agotamiento de la Cobranza Social. Este universo consiste en lo siguiente:
- a) El acreditado tenga al menos nueve pagos omisos consecutivos.-----
 - b) Créditos que no hayan sido originados con el producto cofinanciamiento o participación de entidades financieras.-----
 - c) Con incumplimiento de reestructuras administrativas o sin voluntad de pago.-----
 - d) Sin relación laboral (REA) y vencidos.-----
 - e) Se excluyen créditos conyugales y créditos con estatus de vivienda abandonada, deshabitada, vandalizada e invadida siempre y cuando no se ubique al acreditado.-----
- O.** El indicador esperado será el número de soluciones beneficiadas con este esquema de Fideicomiso y que busca la reducción en el costo de la administración de las cuentas, previo a una etapa de demanda judicial.-----
- P.** Los valores de referencia se observan en la siguiente tabla:-----

Conceptos	Cantidad
Gasto de recuperación via Judicial (\$)	75.000
Pago por mantenimiento de convenio Judicial	18.000
Pago al fideicomiso por convenio y administración (\$)	5.000
Pago al fideicomiso por adjudicación de la vivienda (\$)	45.000

Conceptos	Escenarios de adjudicación	
	Recuperación Esp.	Fideicomiso
Viviendas a adjudicarse	1	1
Gasto por convenio y Administración.*	N.A	5.000
Pago por adjudicación de vivienda (\$)	75.000	45.000
Pago por mantenimiento de convenio Judicial	18.000	
Pago por estudio socio económico		1.500
Total Gastos (\$)	93.000	51.500
Ahorro (%)		44.62%

Es importante señalar que existen otros beneficios importantes:-----

- a) Por recuperar las garantías en un periodo de tiempo menor.-----
- b) Una mejor cobranza por los incentivos que genera un convenio de "última" oportunidad.-----

*Pago por convenio en el caso de que todos invitados sean parte del proceso de cobranza social que defina el Instituto.-----

Q. Se haga un monitoreo constante de la legislación local, independiente del análisis que haga la Subdirección General Jurídica en coordinación con la Subdirección General de Administración de Cartera.-----

R. Se instruye a la Administración para que informe semestralmente al Consejo de Administración a través del Comité de Riesgos sobre los avances de este programa.-----

Este dictamen se anexa al acta.-----

ATENTAMENTE

COMITÉ DE RIESGOS

