

ANEXO CINCO

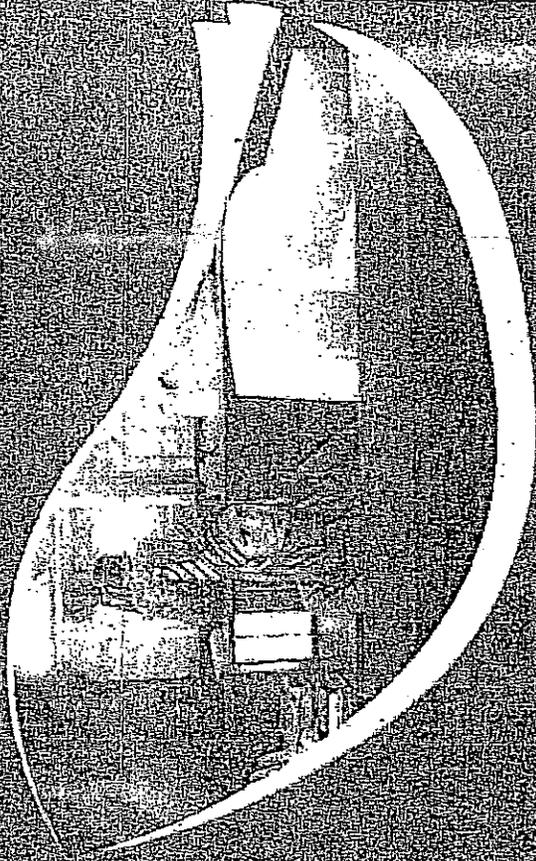


Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-2016





Guía de Responsabilidad Social de
los proveedores del Instituto del Fondo
Nacional de la Vivienda para los Trabajadores



INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES

FE SE [Signature]

Guía de Responsabilidad Social de
los proveedores del Instituto del Fondo
Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Estimado Proveedor:

Como organismo tripartito y autónomo, el Infonavit tiene la gran responsabilidad de administrar el Fondo Nacional de la Vivienda, propiedad de millones de trabajadores de derecho habientes.

Los derechos habientes, las empresas que realizan aportaciones a favor de sus empleados y la sociedad, en su conjunto, exigen de nosotros una conducta transparente y honesta a la institución.

Ello nos compromete a regímenes por estrictos principios éticos, por lo que el vínculo con nuestros proveedores debe basarse en conductas lícitas por ambas partes.

En esta Guía de Responsabilidad Social se explicita lo que esperamos de nuestros proveedores y lo que éstos deben exigir de nosotros, identificando los valores esenciales del Instituto. X Los principios de responsabilidad que rigen nuestras actividades cotidianas.

La Guía es un complemento del Código de Ética que todos nuestros proveedores deben conocer y cumplir.

Confiamos en que, como proveedor del Infonavit, usted, como persona, mantendrá altos estándares éticos que nos permitan cumplir.

Compañeros en nuestro política de cero tolerancia a las violaciones éticas, para que el Infonavit siga siendo una institución sólida, exitosa y al servicio del país.

Victor Manuel Borrás Seidán
Director General

Conducta ética

La Guía de Responsabilidad Social, proporciona a los proveedores un marco para comprender qué se espera de ustedes en cuanto al desempeño y a la toma de decisiones.

Detalla principios claves y conductas de apoyo que surgen de nuestros valores esenciales.

Los principios de responsabilidad social del proveedor, están basados en el Código de Ética del Infantvit y buscan resaltar los principios y comportamientos que refinan nuestra relación con los proveedores.

Nuestros proveedores deberán difundir dentro de su organización la presente Guía y fomentar su aplicación.



Conductas ante derecho habientes, acreditados, patronos y sociedad en general

El Infantvit espera que sus proveedores satisfagan los requerimientos y/o necesidades del Instituto, con comportamientos que vayan alineados a la vocación social y al servicio al servicio que se presta, para lo cual es imprescindible que se conduzcan siempre a los siguientes comportamientos:

El comportamiento de la seriedad del patrimonio del Instituto, comunicando con oportunidad cualquier necesidad, recursos, instituciones del que tenga conocimiento.

Evitar discriminación y realizar solo documentos hechos en forma legal a que tenga acceso y conocimiento.

Actuar con honestidad y credibilidad en todo momento con el público en general y en el ejercicio de sus funciones.

El trato y la cordialidad respecto a los proveedores son comportamientos esenciales para los derechos habientes, acreditados y patronos.

Handwritten signature and initials.

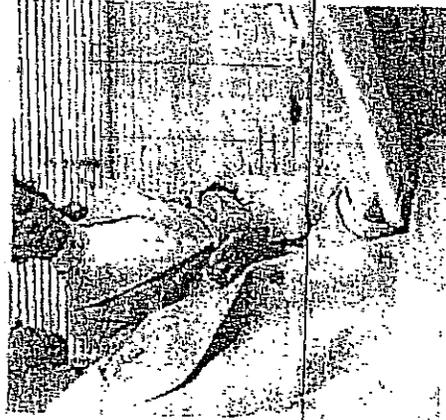
Handwritten signature.

Conductas con respecto al Instituto

Garantizar que los registros, informes y controles financieros reflejen de manera fidedigna y exhaustiva todos los aspectos relacionados con la condición financiera y los resultados de las operaciones del proveedor, observando rigurosamente las normas prácticas y principios contables.

En caso de acceder a sistemas de cómputo e informática propiedad del Instituto, debe cumplir con las políticas institucionales de seguridad. El acceso a los sistemas, el procesamiento y almacenamiento de datos, así como el hardware y software que de manera individual tienen asignado, deben utilizarse sólo para los propósitos autorizados.

La información que generen y desarrollen, como resultado de sus actividades, es propiedad del Instituto de acuerdo con el contrato de servicios estipulado y firmado.



Conductas en el centro de trabajo

Es deseable que los proveedores promuevan en sus organizaciones un ambiente de trabajo donde tengan cabida las diferencias en el que se abren las relaciones laborales. En el que se respetan los derechos con dignidad y respeto por el trabajo en el centro de trabajo en el que no se permite la discriminación por razones de raza, religión, nacionalidad, sexo, orientación sexual, edad o cualquier otra condición.

Velar por el respeto a los derechos humanos y de ninguna forma propiciar el desarrollo de situaciones de cualquier tipo de acoso o intimidación en las relaciones laborales, profesionales o contractuales establecidas en el ejercicio de sus funciones.

Deben comprometerse a mantener altos niveles de productividad y eficiencia por lo que un clima laboral armonioso debe orientarse a prevenir el abuso del control y el consumo de drogas y sustancias químicas ilegales.

Adoptar las mejores prácticas en materia de salud y prevención de riesgos laborales, asumiendo la obligación de mantener su lugar de trabajo seguro y saludable, así como desarrollar una conciencia de seguridad individual y colectiva.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Conductas ante empleados y funcionarios del Instituto

En cualquier asunto en el que tengan posible conflicto de intereses deben manifestarlo y abstenerse de toda intervención. Igualmente, deben abstenerse de promover o participar a título personal, en la atención de solicitudes, planteamientos o recursos que cualquier tercero promueva ante el Instituto.

Los proveedores deben evitar:

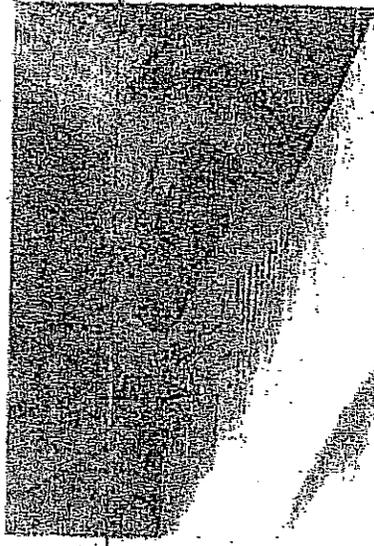
- Realizar transacciones comerciales en donde exista un interés económico, personal, familiar o del grupo que represente de manera directa o indirecta.
- Ofrecer regalos o comidas que tengan un valor nominal superior al valor acumulado en el año equivalente a 10 veces el salario mínimo diario vigente.
- Obsequiar dinero en efectivo.
- Recibir servicios a título personal de trabajadores y funcionarios del Instituto.

Si surge un problema ético o de cumplimiento legal que le genere dudas, usted tiene la responsabilidad de plantearlo a la Contraloría Interna del Instituto.

Responsabilidad del proveedor

Como proveedor, su rol comienza pero no finaliza con la comprensión del Código de Ética y los valores del Infonavit.

Denuncie cualquier violación al Código de Ética y de este, aquí en el Sitio de Internet del Infonavit: www.infonavit.org.mx
Puede hacerlo en forma anónima.



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Objetivo

Contratar los servicios profesionales de un proveedor que lleve a cabo los servicios necesarios y convenientes para: (i) el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad; y (ii) el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.

2. Alcance

Nacional.

3. Especificaciones técnicas

I. DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD

El proveedor se obligará a desarrollar, implementar, operar y administrar el Programa de Movilidad cuya finalidad es desarrollar e impulsar un sistema de comercialización y promoción para: (i) el intercambio de viviendas entre los acreditados; (ii) el intercambio de viviendas entre los acreditados y derechohabientes; (iii) la comercialización y promoción de vivienda nueva o de vivienda del M.A.I.; y (iv) la promoción de la vivienda en renta con opción de compra.

El Programa de Movilidad tiene por objeto promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los acreditados mediante el intercambio, compra, venta, o renta con opción a compra de su Vivienda, entre los usuarios de la plataforma.

A través del Programa de Movilidad se busca que el crédito del acreditado lo acompañe a lo largo de su vida laboral permitiéndole sustituir la garantía hipotecaria a favor del Infonavit, gravando la vivienda del acreditado que en ese momento satisfaga sus necesidades habitacionales, de forma que factores como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de su familia, no sean causa de: (i) Deterioro en la calidad de vida del acreditado y su familia; (ii) Abandono de la Vivienda con riesgo de invasión o rapiña; (iii) Fomento de la renta irregular; (iv) fomento de trabajo en el sector informal; y (v) incremento en el nivel de incumplimiento de los créditos.

II. DE LA PLATAFORMA INFORMÁTICA

El Proveedor con recursos propios se obligará a diseñar, crear y desarrollar la Plataforma Informática en un plazo de nueve meses (en lo sucesivo el "Período de Desarrollo"), contados a partir de la fecha en que el Proveedor y el Infonavit suscriban el acta de entrega – recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente que el Infonavit debe proporcionar al Proveedor para desarrollar la Plataforma Informática; incluyendo sin limitar, el acceso a las Bases de Datos del Infonavit.

Al terminar el Período de Desarrollo el Proveedor iniciará el Período de Pruebas Integrales para: (i) cerciorarse del adecuado y correcto funcionamiento de la Plataforma Informática; y (ii) confirmar que el Infonavit cuenta con la capacidad de atender a los Derechohabientes y Acreditados que requieran información o asistencia en la inscripción al Programa de Movilidad, a través de los diferentes canales con los que cuenta el Infonavit.

Dicho periodo de pruebas será de un plazo de hasta seis meses, que inicia a partir del día siguiente a la fecha en que concluya el Período de Desarrollo, durante el cual el Proveedor revisará y ajustará la Plataforma Informática.

Una vez concluido el Período de Pruebas Integrales, el proveedor dará inicio a las Operaciones del Programa (en lo sucesivo "Fecha de Inicio de Operaciones").

El uso de la Plataforma será a través de la página Web, los Centros de Servicio del Infonavit (en lo sucesivo "CESI's") y el Infonatel del Infonavit, los "Usuarios de la Plataforma" podrán: (i) registrar sus Viviendas en el Programa de Movilidad; y/o (ii) seleccionar la Vivienda que mejor cubra sus necesidades para adquirirla, intercambiarla o rentarla con opción a compra. El intercambio, compra o renta de Viviendas se realizará en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Movilidad.

Se entenderá como "Usuarios de la Plataforma" a todos los acreditados, derechohabientes, desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona interesada en comprar, vender, intercambiar o rentar su Vivienda a través del Programa de Movilidad.

Dicha plataforma informática será para atender el ingreso y acceso a la información (en lo sucesivo "*Front End*"). Dicho módulo es el componente que contiene el ambiente tecnológico necesario para el intercambio de datos con el o los sistemas de información asociados con el Infonavit, utilizando diferentes vías de acceso tales como el web site del Infonavit, los módulos de atención en los CESI's, así como a través del servicio de atención Infonatel.

El módulo generará una solicitud formal de acceso que permitirá el intercambio de información en las bases de datos. El "*Front End*" permitirá consultas de información en línea, acceso a planes de movilidad, resolución de solicitudes y cierta información que el derechohabiente o acreditado así como los operadores

de la plataforma puedan requerir. El "Front End" interactúa con las Bases de Datos y será la "cara visible a los Derechohabientes, Acreditados y operadores de la Plataforma Informática". Este tendrá un protocolo de comunicación totalmente expedito y de última generación tanto en su arquitectura como en el control de seguridad para el intercambio de datos y envío de información.

Este módulo correrá en la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativo, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

Titularidad y Operación de la Plataforma

En la Fecha de Inicio de Operaciones el Proveedor iniciará la operación de la Plataforma Informática para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados el Programa de Movilidad y para tales efectos las el Infonavit y el Proveedor convendrán:

- A. Que a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones el Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática;
- B. Que durante el Período de Exclusividad el Proveedor tendrá el derecho exclusivo de: (i) usar, operar, administrar, mantener, actualizar y controlar la Plataforma Informática; (ii) acceder a las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados la venta, intercambio o renta con opción a compra de las Viviendas; y (iii) administrar, modificar, actualizar y operar el Programa de Movilidad; y
- C. Al término del Período de Exclusividad y hasta la terminación de la vigencia del Contrato, el Proveedor podrá continuar utilizando la Plataforma Informática y las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados los Programas de Vivienda del Proveedor.

III. DEL FIDEICOMISO DE MOVILIDAD

Algunas de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad se requerirán operar a través de un fideicomiso, por lo que se obligarán a celebrar el Fideicomiso de Movilidad conforme a los siguientes términos y condiciones:

A. Partes:

- i. **Fideicomitentes Fundadores:** (a) El Infonavit, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad las Viviendas Recuperadas que estime necesarias y suficientes para fomentar y facilitar las Opciones de Intercambio; y (b) el Proveedor, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad los recursos necesarios para su celebración y prestará los servicios indicados en este instrumento

para promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los Acreditados.

- ii. **Fideicomitentes "A":** Los acreditados que cumplan con los Requisitos de los Participantes y cuyas Viviendas cumplan a su vez con los Requisitos de las Viviendas; quienes en tal carácter, se adherirán al Fideicomiso de Movilidad y aportarán a su patrimonio y con derecho de reversión, sus respectivas Viviendas (en lo sucesivo y conjuntamente con las Viviendas Recuperadas que aporte el Infonavit denominadas las "Viviendas de Movilidad"), para tener derecho a ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad y adquirir así una Vivienda Operada que cumpla con sus necesidades habitacionales y las de su familia.

Los Fideicomitentes "A" aportarán las Viviendas de Movilidad con la hipoteca que pesa sobre ellas a favor del Infonavit; en el entendido de que mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio: (i) continuará realizando el pago de las amortizaciones mensuales de su Crédito; (ii) mantendrá su Vivienda Movilidad al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, gastos de conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la Vivienda de Movilidad de que se trate; y (iii) mantendrán su Vivienda Movilidad libre de adeudos, gravámenes, reservas y limitaciones de dominio, salvo la hipoteca a favor del Infonavit, misma que se cancelará hasta el momento en que el Acreditado ejerza alguna de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad.

El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A", se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio y simultáneamente se les escriture la Vivienda Operada que a cada uno de ellos corresponda, en el entendido de que, las Viviendas de Movilidad sobre las que se haya perdido el derecho de reversión (las "Viviendas Intercambiadas"), continuarán afectas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Movilidad en beneficio del Infonavit.

- iii. **Fideicomisarios "A":** Serán Fideicomisarios "A" los propios Fideicomitentes "A", quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la aportación al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad de sus respectivas Viviendas de Movilidad, tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio; en el entendido de que, dependiendo de la Opción de Intercambio que ejerzan, los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al Infonavit o al propietario que corresponda, la contraprestación que deban pagar por la adquisición o renta con opción a compra de la Vivienda Operada de que se trate.

- iv. **Fideicomisario Infonavit:** El propio Infonavit quien en tal carácter tendrá derecho a recibir el pago de las contraprestaciones que resulten con motivo de la enajenación o renta con opción a compra, de las Viviendas

Recuperadas y de las Viviendas Intercambiadas.

- v. **Fideicomisario Proveedor:** El propio Proveedor quien por la prestación de los Servicios, tendrá derecho de cobrar directamente conforme al numeral X y no a través del Fideicomiso de Movilidad, la Contraprestación del Proveedor.
- vi. **Fiduciaria:** La institución que las Partes de común acuerdo designen.
- vii. **Comité Técnico:** El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Fonavit, cada miembro designado por un sector del Fonavit y dos miembros designados por el Proveedor. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

B. Funciones:

- i. Las Funciones del Comité Técnico serán aprobar: (i) el Programa de Trabajo y sus modificaciones; y (ii) supervisar que el Administrador cumpla con el Programa de Trabajo. Simultáneamente con la celebración del Fideicomiso de Movilidad, el Comité Técnico aprobará el Programa de Trabajo inicial del Fideicomiso de Movilidad.
- ii. El Proveedor tendrá la facultad de designar y remover al Administrador del Fideicomiso de Movilidad. El Comité Técnico tendrá la facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo y ejecutar el Programa de Trabajo.

C. Patrimonio:

- i. Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de Movilidad y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines, los siguientes bienes: (i) las Viviendas Movilidad; (ii) las Viviendas Intercambiadas; (iii) en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Movilidad, incluyendo los derechos derivado de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

D. Fines:

- i. Los fines primordiales del Fideicomiso Movilidad serán que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Administrador: (i) reciba la propiedad de las Viviendas de Movilidad; (ii) reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitado y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del Fideicomiso de Movilidad; y (iii) que el Fiduciario enajene o rente con opción a compra las Viviendas

de Movilidad.

- ii. El Infonavit y el proveedor realizarán todos los actos y actividades necesarias para la celebración y cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

E. Constitución:

- i. Celebrar el contrato de Fideicomiso de Movilidad en un plazo que no excederá del plazo de 9 (nueve) meses contados a partir de la fecha de firma del Contrato.

IV. OBLIGACIONES:

A. Del Proveedor:

El Proveedor por sí mismo o a través de las personas que al efecto subcontrate, pero siempre bajo su responsabilidad y costo exclusivo, se obligará a:

- i. Operar, administrar y mantener actualizada la información necesaria en la Plataforma Informática;
- ii. A través de la página Web del Infonavit, los CESI's y el Infonatel, permitir a los Usuarios de la Plataforma registrar sus Viviendas y consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento con opción a compra, conforme a los Programas de Vivienda del Proveedor (los programas y sistemas diseñados y sometidos a la aprobación del Infonavit de Proveedor para: (i) recuperar, reparar, remodelar, readaptar y mejorar las condiciones de las Viviendas Recuperadas; y (ii) crear, desarrollar, impulsar, comercializar y promover entre los Acreditados y Derechohabientes la venta, compra, intercambio o renta, con o sin opción a compra, de las Viviendas).
- iii. Gestionar la incorporación de Viviendas a los Programas de Vivienda del Proveedor, para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados su venta, intercambio y arrendamiento con opción a compra;
- iv. Realizar al menos 100,000 (cien mil) operaciones de movilidad, de conformidad con la calendarización siguiente:
 - Primer Año: 100 operaciones de movilidad.
 - Segundo Año: 500 operaciones de movilidad.
 - Tercer Año: 4,400 operaciones de movilidad.
 - Cuarto Año: 15,000 operaciones de movilidad.
 - Quinto Año: 80,000 operaciones de movilidad.

En caso de que el Proveedor exceda su meta en algún año en particular,

dicho excedente se contabilizará a favor de la meta de los años siguientes, en el entendido de que al término del quinto año, el Proveedor deberá formalizar en total al menos 100,000 operaciones de movilidad.

- v. Comunicar en forma periódica al Infonavit los avances y ajustes al Programa de Movilidad;
- vi. Acceder a las Bases de Datos del Infonavit, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en los Lineamientos de Transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Infonavit; y
- vii. Impulsar, promover y difundir entre los Usuarios de la Plataforma los Programas de Vivienda del Proveedor y su inventario de Viviendas, quedando facultado para ello, a utilizar las Marcas Nuevas del Infonavit.

B. Del Infonavit:

El Infonavit estará obligado a:

- i. Coadyuvar con el Proveedor en el desarrollo e implementación de la Plataforma Informática, proporcionándole la documentación e información que para tales efectos razonablemente le requiera;
- ii. El Infonavit estará obligado a otorgar al Proveedor acceso, *no* exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que el Proveedor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato y de los documentos derivados del mismo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Proveedor acceso exclusivo y confidencial a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados y Derechohabientes; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit. Dichas Bases de datos será la información requerida por el Proveedor para el "Programa de Movilidad" y que exista en las bases de datos del Infonavit o de aquella que provenga de cualquier otra institución con la que el Infonavit tenga, o en su caso celebre, convenios de intercambio de información, siempre y cuando quede limitada a la autorizada en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, a lo establecido por los Órganos Colegiados, entre ellos el Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit y a las cláusulas de los propios convenios;
- iii. Permitir al Proveedor crear y mantener un vínculo de acceso en la página Web del Infonavit que permita a los Usuarios de la Plataforma, consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento; con o sin opción a compra, en los términos de los Programas de Vivienda del Proveedor;

- iv. En sus CESI's promover los Programas de Vivienda del Proveedor y permitir a los Usuarios de la Plataforma Informática consultar las bases de datos que ~~le proporcionen~~: (i) información estadística de las últimas viviendas vendidas en la zona y con características similares a la que pretende adquirir; y (ii) el inventario de los Programas de Vivienda del Proveedor disponibles en la zona y con características similares a la Vivienda que pretenda adquirir;
- v. Ofrecer a los Acreditados y Derechohabientes los Programas de Vivienda del Proveedor como parte de la oferta de los productos que ofrece a través de sus distintos canales; y
- vi. Permitir al Proveedor el uso de la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativa, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.
- vii. Otorgar al Proveedor un período de exclusividad, el cual será de un plazo forzoso de cinco años, contados a partir de la fecha de Inicio de Operaciones, durante el cual el Proveedor tendrá el derecho exclusivo de operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad.

V. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA MOVILIDAD.

Los Acreditados y Derechohabientes deberán cumplir los siguientes requisitos para participar en el Programa de Movilidad (los "**Requisitos de los Participantes**"):

- A. Estar al corriente en los pagos de su Crédito;
- B. No haber tenido reestructuración de su Crédito;
- C. No haber tenido incumplimientos en su Crédito;
- D. Registrar su Vivienda en la Plataforma Informática.

Cuando un Acreditado pertenezca al Régimen Especial de Amortización (en lo sucesivo "REA") y su cónyuge o concubino sea Derechohabiente del Infonavit y cuente con la puntuación y capacidad de pago para tomar el Crédito de su cónyuge o concubino Acreditado en el REA, el Infonavit por conducto del Proveedor le ofrecerá regularizar su Crédito a través del Programa de Movilidad.

VI. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL PROGRAMA DE MOVILIDAD

Las Viviendas que sean registradas en el Programa de Movilidad, deberán cumplir los siguientes requisitos (los "**Requisitos para Viviendas**"):

- A. Encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad;
- B. Estar al corriente en el pago de sus impuestos, servicios y cuotas de mantenimiento en el momento de efectuarse la operación; y
- C. Los demás requisitos que el Proveedor establezca, cuando por las

condiciones de mercado, se trate de Viviendas poco atractivas para formar parte de los Programas de Vivienda del Proveedor.

VII. ETAPAS DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD

- A. Inscripción:** El Acreditado accede a la Plataforma Informática y registra su Vivienda para intercambio. Si el Acreditado y la Vivienda cumplen con los requisitos del Programa de Movilidad, el Proveedor gestionará la realización de una estimación del valor de la Vivienda del Acreditado y el resultado lo notificará al Acreditado.
- B. Selección de la Vivienda:** Tomando en cuenta la estimación del valor de su Vivienda, el Acreditado buscará y seleccionará a través de la Plataforma Informática una Vivienda de las disponibles que cubra sus necesidades habitacionales.
- C. Aportación de la Vivienda:** Cuando el Proveedor y el Acreditado tengan certeza que existe una Vivienda que satisface las necesidades del Acreditado y que éste último cuenta con los recursos suficientes para intercambiarla o adquirirla, el Acreditado aportará, con derecho de reversión; al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad, su Vivienda junto con la hipoteca existente a favor del Infonavit.
- D. Intercambio o Adquisición de la Nueva Vivienda:** El intercambio o adquisición de la nueva Vivienda del Acreditado se formalizará mediante: (i) la firma de la escritura por la cual el Acreditado adquiere la nueva Vivienda y sustituye la garantía hipotecaria del Crédito en favor del Infonavit; y (ii) simultáneamente, la firma de la escritura por la cual el Acreditado pierde el derecho de reversión de la Vivienda que aportó al Fideicomiso de Movilidad.

VIII. COSTOS DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA:

- A. Intercambios de Igual Valor:** Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda que tenga el mismo valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará únicamente los Costos del Intercambio;
- B. Intercambios de Mayor Valor:** Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de mayor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará: (a) al Infonavit o al propietario de la nueva Vivienda, según corresponda, la diferencia existente entre el valor de ambas Viviendas; y (b) los Costos del Intercambio y para ello, los Acreditados podrán optar por:
- (i) Pagar con recursos líquidos del Acreditado;
 - (ii) Pagar a través de la obtención de un Crédito conyugal con el mismo

Infonavit;

- (iii) Pagar a través de un Crédito "Mejoravit" o ~~o a cualquier Crédito~~ Crédito Infonavit, incluyendo incentivos y subsidios, que en su caso se otorguen al Acreditado o a algún miembro de la familia del Acreditado;
- (iv) Pagar reconociendo el Crédito junto con un nuevo crédito otorgado por el Fovissste; o
- (v) Pagar con recursos de un nuevo crédito de alguna institución financiera distinta del Infonavit, en este último caso si se utiliza la misma Vivienda como garantía del nuevo crédito de la institución financiera, tendría que quedar subordinado al Crédito original otorgado por el Infonavit.

C. Intercambios de Menor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de menor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad el diferencial de valor a que tenga derecho el Acreditado, se aplicará conforme a lo siguiente: (a) en primer lugar, a cubrir el diferencial para que la relación del Crédito contra el valor de la Vivienda ("Loan to Value" o "LTV") posterior al intercambio o adquisición no exceda el mayor de: (i) 90% (noventa por ciento); o (ii) el LTV previo a la operación; (b) en segundo lugar a pagar los Costos del Intercambio; y (c) en caso de existir un remanente, se utilizará para reducir el saldo del Crédito del Acreditado.

Se entenderá por Costos del Intercambio a los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se causen con motivo de la transmisión de la propiedad y escrituración de las Viviendas conforme al Programa de Movilidad, incluyendo sin limitar, los gastos financieros, comisión del Proveedor, honorarios y gastos notariales, contribuciones y avalúos.

IX. ALGUNAS MODALIDADES DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD.

Las Partes expresamente convienen que el Programa de Movilidad puede comprender muchas modalidades de intercambio y de adquisición de Vivienda (en lo sucesivo conjuntamente denominadas las "**Opciones de Intercambio**"); sin embargo están de acuerdo en que el Programa de Movilidad tendrá las siguientes Opciones de Intercambio, mismas que podrán ser incrementadas, modificadas o suprimidas, a juicio del Proveedor y del Instituto para satisfacer las necesidades de los Derechohabientes y Acreditados.

A. Movilidad Acreditado – Acreditado (A-A): Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por otro Acreditado;

B. Movilidad Acreditado – Tercero (A-T): Es cuando un Acreditado

intercambia su Vivienda por otra Vivienda Nueva o por otra Vivienda M.A.I. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero;

- C. Movilidad Derechohabiente – Acreditado (D-A):** Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado;
- D. Movilidad Derechohabiente – Tercero (D-T):** Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda Nueva o Vivienda M.A.I. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero;
- E. Movilidad Acreditado y Derechohabiente – Acreditado (AD-A):** Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge o concubino Derechohabiente para comprar otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado;
- F. Movilidad Acreditado y Derechohabiente – Tercero (AD-T):** Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge o concubino Derechohabiente para comprar otra vivienda registrada por un Tercero;
- G. Movilidad REA – Derechohabiente (R-D):** Es cuando un Acreditado en REA transfiere su Vivienda a su cónyuge o concubino derechohabiente a través de una dación en pago al Infonavit;
- H. Movilidad Acreditado – Renta Irregular (A-RI):** Es cuando un Acreditado que realizó una Renta Irregular de su Vivienda a un Derechohabiente, la intercambia por otra registrada en el Programa de Movilidad que satisfaga sus necesidades actuales de ubicación y espacio;
- I. Movilidad Renta Irregular – Derechohabiente (RI-D):** Es cuando un Derechohabiente compra la Vivienda que estaba Rentando Irregularmente a un Acreditado;
- J. Movilidad Infonavit – Acreditado (I-A):** Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Acreditado;
- K. Movilidad Infonavit – Derechohabiente (I-D):** Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Derechohabiente; en el entendido que las rentas con opción a compra solo se podrán dar hasta en tanto el Derechohabiente cuente con los puntos requeridos para poder adquirir la vivienda.
- L. Movilidad Portabilidad Acreditado Institucional – Derechohabiente Infonavit (PAI-DI):** Es cuando un Derechohabiente toma un Crédito para liquidar y/o refinanciar la vivienda que adquirió a través de otra institución financiera, entidad gubernamental federal o local, paraestatal y/o cualquier.

tercero que le haya otorgado un crédito; tales como IMSS, ISSSTE, FOVISSSTE, CFE, PEMEX, SHF, etc.

X. CONTRAPRESTACIÓN POR LOS SERVICIOS DEL PROVEEDOR.

Por la prestación de los Servicios, el Acreditado o Derechohabiente pagará al Proveedor una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la Vivienda Operada. El pago se realizará dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya firmado la escritura de cada Vivienda Operada.

Se entenderá como Vivienda(s) Operada(s) las que se obtienen en propiedad o en arrendamiento con opción a compra de los Acreditados, los Derechohabientes o cualquier Usuario de la Plataforma, por virtud del ejercicio de cualquiera de las Opciones de Intercambio.

XI. CESIÓN DE DERECHOS.

Ninguna de las Partes podrá ceder o transmitir los derechos u obligaciones que le deriven del Contrato, salvo que cuente con la autorización por escrito de la otra Parte para dichos efectos.

XII. POLÍTICA DE CANCELACIÓN.

Significa la prórroga por períodos de dos años forzosos, en caso que ninguna de las Partes notifique a la otra, con veinticuatro meses de anticipación a la fecha en que deba concluir el Período de Exclusividad o la vigencia del presente Contrato, que es su voluntad no prorrogar el Período de Exclusividad o de la vigencia del presente Contrato.

XIII. CONTRIBUCIONES, GASTOS Y COSTOS.

Cada una de las Partes será responsable del pago de los impuestos y contribuciones a su cargo de conformidad con la legislación aplicable, así como de los costos, gastos y honorarios a su cargo relacionados con el Contrato.

XIV. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS PLAZOS.

El cómputo de los plazos del Período de Desarrollo, Período de Pruebas, Período de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se suspenderá a petición del Infonavit y de común acuerdo con el Proveedor, en cuyo caso, el Período de Desarrollo, Período de Pruebas, Período de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se prorrogarán por un tiempo igual a la duración de la o las suspensiones convenidas por las Partes.

4. Entregables

| # | Concepto | Cantidad | Fecha de entrega | Responsable de validar el entregable |
|---|--|----------|--|---|
| 1 | Programa de trabajo que contemple el detalle de todas las etapas para el desarrollo e implementación del Programa | 1 | A más tardar dentro de los tres meses posteriores a la firma del contrato. | Eugenio García Palacios Gerente de Proyectos Especiales |
| 2 | Informes periódicos de avance sobre la implementación del Programa | 1 | Trimestralmente, siempre y cuando los Órganos de Gobierno del Infonavit soliciten reportes con una periodicidad menor. | Eugenio García Palacios Gerente de Proyectos Especiales |
| 3 | Plataforma tecnológica desarrollada por el proveedor. | 1 | Dentro de los 9 meses contados a partir de la fecha del acta de entrega-recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente para desarrollar la plataforma, así como el acceso a las bases de datos del Infonavit. | Eugenio García Palacios Gerente de Proyectos Especiales con Vo.Bo. de la Gerencia Sr. Centro de Excelencia SAP |
| 4 | Contrato de Fideicomiso Movilidad | 1 | Dentro de un plazo máximo de 9 meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato. | Eugenio García Palacios Gerente de Proyectos Especiales |
| 5 | Informe que incluya el número de reversiones que haya realizado el fiduciario a favor de acreditados que no haya completado una movilidad. (El informe se deberá entregar | 1 | Mensual, a partir del inicio de operaciones y hasta la finalización del contrato | Eugenio García Palacios Gerente de Proyectos Especiales |

| | | | |
|--|--|--|--|
| en medio electrónico no modificable (CD o USB) | | | |
|--|--|--|--|

5. Recursos Humanos

El proveedor asumirá toda la responsabilidad sobre el personal que emplea, sin que exista vínculo laboral alguno con Infonavit. Por lo tanto, la dependencia jurídica y funcional de estos trabajadores será del Proveedor.

El proveedor deberá proporcionar Ejecutivo(s) de Cuenta y números telefónicos y correo de contacto, para atender al Instituto de ser necesario.

6. Soporte

No aplica.

7. Mantenimiento

No aplica.

8. Capacitación y/o actualización

Los asesores del proveedor que tengan contacto con el acreditado deberán capacitarse y registrarse como asesor certificado del Infonavit.

9. Vigencia

Seis años con tres meses a partir de la firma del contrato, de acuerdo a lo siguiente:

- Hasta 15 meses para la implementación (inversiones para su etapa inicial), desarrollo de la plataforma, su promoción y pruebas integrales del Programa, hasta el inicio de operaciones).
- Cinco años para la operación del Programa, a partir del inicio de operaciones de la Plataforma.

10. Forma de pago

El desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad, así como el diseño, creación, desarrollo, ~~implementación~~, operación y administración de la Plataforma Informática serán sin costo para el Instituto.

11. Garantías

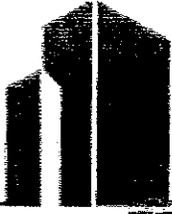
En virtud de que no tiene costo alguno para el Instituto, se exige al proveedor de la presentación de la garantía de cumplimiento del 10% del monto total antes de I.V.A., con base en el Artículo 34 párrafo octavo, de los Lineamientos de las Políticas aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit.

12. Formato para la presentación de propuesta técnica y económica

Libre, dirigido al Responsable de Supervisión y Ejecución, impreso en hojas membretadas y firmado por el representante legal.

13. Documentos anexos.

Resolución RCA-4963-02/15, Tomada por el H. Consejo de Administración en su Sesión Ordinaria No. 766, de fecha 25 de febrero de 2015.



TELRA

GRUPO INMOBILIARIO

Ing. Eugenio García Palacios
Gerente Senior de Proyectos Especiales
Subdirección General de Canales de Servicio
INFONAVIT

PRESENTE.-

El presente documento contiene la propuesta técnica y económica de TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V. ("TELRA") con relación al Programa de Movilidad Hipotecaria ("PMH").

A. Objetivo

Ofrecer al Infonavit los servicios profesionales de TELRA para llevar a cabo: (i) el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad Hipotecaria; y (ii) el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática (conforme se describe más adelante).

B. Alcance

A nivel nacional, en toda la república mexicana.

C. Especificaciones Técnicas

1. Programa de Movilidad Hipotecaria

A través de los servicios, TELRA desarrollará, implementará, operará y administrará el Programa de Movilidad Hipotecaria, cuya finalidad es desarrollar e impulsar un sistema de comercialización y promoción para: (i) el intercambio de viviendas entre los acreditados del Infonavit; (ii) el intercambio de viviendas entre los acreditados y derechohabientes del Infonavit; (iii) la comercialización y promoción de vivienda nueva o de vivienda del mercado abierto Infonavit; y (iv) la promoción de la vivienda en renta con opción de compra.

El Programa de Movilidad Hipotecaria tiene por objeto promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los acreditados del Infonavit, mediante el intercambio, compra, venta, o renta con opción a compra de su vivienda, entre los usuarios de la Plataforma Informática.



El Programa de Movilidad Hipotecaria se busca que el crédito del acreditado del Infonavit, lo acompañe a lo largo de su vida laboral permitiéndole sustituir la garantía hipotecaria a favor del Infonavit, gravando la vivienda del acreditado que en ese momento satisfaga sus necesidades habitacionales, de forma que factores como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de su familia, no sean causa de: (i) deterioro en la calidad de vida del acreditado y su familia; (ii) abandono de la vivienda con riesgo de invasión o rapiña; (iii) fomento de la renta irregular; (iv) fomento de trabajo en el sector informal; e (v) incremento en el nivel de incumplimiento de los créditos que otorga el Infonavit.

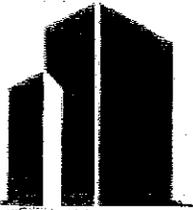
2. Plataforma Informática

Período de Desarrollo. Como parte de los servicios, TELRA con recursos propios, se obligará a diseñar, crear y desarrollar la Plataforma Informática en un plazo de nueve meses, contados a partir de la fecha en que TELRA y el Infonavit suscriban el acta de entrega – recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente que el Infonavit debe proporcionar a TELRA para desarrollar la Plataforma Informática; incluyendo sin limitar, el acceso a las Bases de Datos del Infonavit. A dicho plazo de 9 meses se le conocerá como el “Período de Desarrollo”.

Período de Prueba. Al terminar el Período de Desarrollo, TELRA iniciará el Período de Prueba para: (i) cerciorarse del adecuado y correcto funcionamiento de la Plataforma Informática; y (ii) confirmar que el Infonavit cuenta con la capacidad de atender a sus derechohabientes y acreditados que requieran información o asistencia en la inscripción al Programa de Movilidad Hipotecaria, a través de los diferentes canales con los que cuenta el Infonavit. El Período de Prueba será de un plazo de hasta seis meses, contados a partir del día siguiente a la fecha en que concluya el Período de Desarrollo, durante el cual TELRA revisará y ajustará la Plataforma Informática.

Período de Exclusividad. Una vez concluido el Período de Prueba, tendrá lugar la Fecha de Inicio de Operaciones a partir de la cual TELRA tendrá el derecho exclusivo de operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad Hipotecaria durante un plazo de cinco años forzosos para ambas partes. A dicho período se le conocerá como el Período de Exclusividad.

El uso de la Plataforma Informática será a través de la página web, los Centros de Servicio del Infonavit (en lo sucesivo “CESI’s”) y el Infonatel del Infonavit. A través de la Plataforma Informática, los usuarios de dicha Plataforma podrán: (i) registrar sus viviendas en el Programa de Movilidad Hipotecaria; y/o (ii) seleccionar la vivienda que mejor cubra sus necesidades para adquirirla, intercambiarla o rentarla con opción a compra. El intercambio, compra o renta de viviendas se realizará en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Movilidad Hipotecaria.



TELRA
GRUPO INMOBILIARIO

Serán usuarios de la Plataforma Informática, todos los acreditados, derechohabientes, desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona interesada en comprar, vender, intercambiar o rentar su vivienda a través del Programa de Movilidad Hipotecaria. La Plataforma Informática será el módulo que atienda el ingreso y acceso a la información (en lo sucesivo "Front End"). Dicho módulo será el componente que contenga el ambiente tecnológico necesario para el intercambio de datos con el o los sistemas de información asociados con el Infonavit, utilizando diferentes vías de acceso, tales como, (i) el web site del Infonavit, (ii) los módulos de atención en los CESI's, (iii) los servicios de atención Infonatel. El módulo generará una solicitud formal de acceso que permitirá el intercambio de información en las bases de datos. El "Front End" permitirá consultas de información en línea, acceso a planes de movilidad, resolución de solicitudes y cierta información que el derechohabiente o acreditado, así como los operadores de la plataforma, puedan requerir. El "Front End" interactúa con las Bases de Datos y será la "cara visible" a los derechohabientes, acreditados y operadores de la Plataforma Informática. La Plataforma Informática tendrá un protocolo de comunicación totalmente expedito y de última generación, tanto en su arquitectura como en el control de seguridad para el intercambio de datos y envío de información.

Este módulo correrá en la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativo, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

3. Titularidad y Operación de la Plataforma Informática

En la Fecha de Inicio de Operaciones, TELRA iniciará la operación de la Plataforma Informática para promover entre los derechohabientes y acreditados del Infonavit el PMH. Para tales efectos, el Infonavit y TELRA acordarán en el contrato que al efecto celebren, lo siguiente:

- a. Que a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones, el Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática;
- b. Que durante el Período de Exclusividad, TELRA tendrá el derecho exclusivo de: (i) usar, operar, administrar, mantener, actualizar y controlar la Plataforma Informática; (ii) acceder a las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los derechohabientes y acreditados la venta, intercambio o renta con opción a compra de las viviendas; y (iii) administrar, modificar, actualizar y operar el Programa de Movilidad Hipotecaria;



- c. Al término del Periodo de Exclusividad y hasta la terminación de la vigencia del contrato que al efecto celebren TELRA y el Infonavit, TELRA podrá continuar utilizando la Plataforma Informática y las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los derechohabientes y acreditados los Programas de Vivienda.

Los Programas de Vivienda significan los programas y sistemas que al amparo del Convenio de Colaboración que tiene celebrado TELRA con el Infonavit, TELRA ha diseñado y sometido a la aprobación del Infonavit para (i) recuperar, reparar, remodelar, readaptar y mejorar las condiciones de las viviendas recuperadas, y (ii) crear, desarrollar, impulsar, comercializar y promover entre los acreditados y derechohabientes del Infonavit, la venta, compra, intercambio o renta, con o sin opción a compra, de las viviendas.

4. Fideicomiso de Movilidad

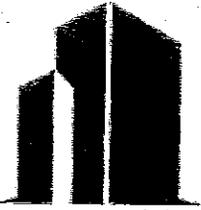
El Programa de Movilidad Hipotecaria se desarrollará a través de un contrato de fideicomiso que celebrarán el Infonavit y TELRA (el "Fideicomiso Movilidad"), conforme a los términos indicados más adelante, a cuyo patrimonio los acreditados del Infonavit aportarán sus viviendas para ser intercambiadas conforme al Programa.

El Fideicomiso Movilidad observará los siguientes términos y condiciones:

a. Partes:

i. Fideicomitentes Fundadores: Serán (a) el Infonavit, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad las Viviendas Recuperadas que estime necesarias y suficientes para fomentar y facilitar las Opciones de Intercambio; y (b) TELRA, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad los recursos necesarios para su celebración y prestará sus servicios para promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los acreditados del Infonavit.

ii. Fideicomitentes "A": Los acreditados del Infonavit que cumplan con los Requisitos de los Participantes, y cuyas viviendas cumplan a su vez con los Requisitos de las Viviendas; quienes en tal carácter se adherirán al Fideicomiso de Movilidad y aportarán a su patrimonio -con derecho de reversión-, sus respectivas viviendas, para tener derecho a ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio del Programa y adquirir así una vivienda del patrimonio del Fideicomiso, que cumpla con sus necesidades habitacionales y las de su familia.



TELRA

GRUPO INMOBILIARIO

Los Fideicomitentes "A" aportarán sus viviendas con la hipoteca que pesa sobre ellas a favor del Infonavit; en el entendido de que mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio: (i) continuará realizando el pago de las amortizaciones mensuales de su Crédito; (ii) mantendrá su vivienda al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, gastos de conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la vivienda de que se trate; y (iii) mantendrán su vivienda libre de adeudos, gravámenes, reservas y limitaciones de dominio, salvo la hipoteca a favor del Infonavit, misma que se cancelará hasta el momento en que el Acreditado ejerza alguna de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad Hipotecaria.

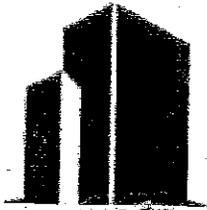
El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A", se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio y simultáneamente se les escriture la vivienda seleccionada del patrimonio del Fideicomiso, en el entendido de que las viviendas sobre las que se haya perdido el derecho de reversión, continuarán afectas al patrimonio del fideicomiso y al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad, en beneficio del Infonavit.

iii. Fideicomisarios "A": Serán Fideicomisarios "A" los propios Fideicomitentes "A", quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la aportación al patrimonio del Fideicomiso Movilidad de sus respectivas viviendas, tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio; en el entendido de que, dependiendo de la Opción de Intercambio que ejerzan, los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al Infonavit o al propietario que corresponda, la contraprestación que deban pagar por la adquisición o renta con opción a compra de la vivienda seleccionada del patrimonio del Fideicomiso.

iv. Fideicomisario Infonavit: El propio Infonavit, quien en tal carácter tendrá derecho a recibir el pago de las contraprestaciones que resulten con motivo de la enajenación o renta con opción a compra de las viviendas recuperadas que haya aportado al patrimonio del Fideicomiso y de las viviendas intercambiadas que en su caso le correspondan.

v. Fideicomisario TELRA: Será TELRA, quien por la prestación de sus servicios, tendrá derecho de cobrar directamente al Infonavit su contraprestación, y no a través del Fideicomiso Movilidad.

vi. Fiduciaria: La institución que el Infonavit y TELRA de común acuerdo designen.



TELRA

GRUPO INMOBILIARIO

vii. Comité Técnico: El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Infonavit, cada miembro designado por un sector del Infonavit y dos miembros designados por TELRA. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

b. Funciones del Comité Técnico:

Las funciones del Comité Técnico serán (i) aprobar el Programa de Trabajo y sus modificaciones; y (ii) supervisar que el Administrador cumpla con el Programa de Trabajo. Simultáneamente con la celebración del Fideicomiso Movilidad, el Comité Técnico aprobará el Programa de Trabajo inicial del Fideicomiso Movilidad.

c. Administrador del Fideicomiso Movilidad:

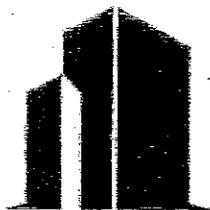
TELRA tendrá la facultad de designar y remover al Administrador del Fideicomiso Movilidad. El Comité Técnico tendrá la facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo y ejecutar el Programa de Trabajo.

d. Patrimonio del Fideicomiso:

Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Movilidad y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines, los siguientes bienes: (i) las viviendas que aporten los acreditados o el Infonavit; y (ii) en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Movilidad, incluyendo los derechos derivados de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

e. Fines del Fideicomiso:

Los fines primordiales del Fideicomiso Movilidad serán que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Administrador: (i) reciba la propiedad de las viviendas que aporten los acreditados o el Infonavit; (ii) reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitido y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del Fideicomiso Movilidad; y (iii) que el Fiduciario enajene o rente con opción a compra las viviendas aportadas al patrimonio del Fideicomiso Movilidad.



TELRA
GRUPO INMOBILIARIO

f. Constitución del Fideicomiso:

TELRA y el Infonavit constituirán el Fideicomiso Movilidad en un plazo que no excederá del plazo de nueve meses contados a partir de la fecha de firma del contrato que al efecto celebren las partes.

El Infonavit y TELRA realizarán todos los actos y actividades necesarias para la celebración y cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

5. Obligaciones de las Partes

a) Obligaciones de TELRA en su calidad de Proveedor de los Servicios:

i. Como se explicó en el inciso 2 anterior, habrá un Período de Exclusividad para la operación del PMH. Durante dicho Período de Exclusividad, TELRA, por sí mismo o a través de las personas que al efecto subcontrate, pero siempre bajo su responsabilidad y costo exclusivo, se obligará a:

- i. Operar, administrar y mantener actualizada la información necesaria en la Plataforma Informática;
- ii. A través de la página Web del Infonavit, los CESI's y el Infonatel, permitir a los usuarios de la Plataforma Informática a registrar sus viviendas y consultar los inventarios de viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento con opción a compra, conforme a los Programas de Vivienda.
- iii. Gestionar la incorporación de viviendas a los Programas de Vivienda, para promover entre los derechohabientes y acreditados su venta, intercambio y arrendamiento con opción a compra;
- iv. Comunicar en forma periódica al Infonavit los avances y ajustes al Programa de Movilidad Hipotecaria;
- v. Realizar al menos 100,000 (cien mil) operaciones de movilidad, de conformidad con la calendarización siguiente:

Primer Año: 100 operaciones de movilidad.

Séguno Año: 500 operaciones de movilidad.

Tercer Año: 4,400 operaciones de movilidad.

Cuarto Año: 15,000 operaciones de movilidad.



Quinto Año: 80,000 operaciones de movilidad.

En caso de que TELRA exceda su meta en algún año en particular, dicho excedente se contabilizará a favor de la meta de los años siguientes, en el entendido de que al término del quinto año, TELRA deberá formalizar en total al menos 100,000 operaciones de movilidad.

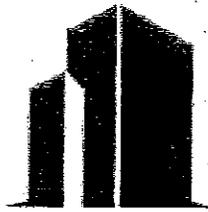
II. Durante toda la vigencia del contrato de servicios que al efecto celebren TELRA y el Infonavit, incluyendo el Periodo de Exclusividad, TELRA se obligará a:

- i. Acceder a las Bases de Datos del Infonavit, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en los Lineamientos de Transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Infonavit; e
- ii. Impulsar, promover y difundir entre los usuarios de la Plataforma Informática, los Programas de Vivienda y su inventario de viviendas, quedando facultado para ello, a utilizar las Marcas Nuevas del Infonavit (conforme dicho término está definido en el Contrato de Licencia de Uso de Marca que tienen celebrado TELRA y el Infonavit).

b). Obligaciones del Infonavit:

i. Durante el Periodo de Exclusividad, el Infonavit estará obligado a:

- i. Coadyuvar con TELRA en el desarrollo e implementación de la Plataforma Informática, proporcionándole la documentación e información que para tales efectos razonablemente le requiera; y
- ii. Otorgar a TELRA acceso exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que TELRA pueda cumplir con las obligaciones a su cargo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá a TELRA acceso exclusivo y confidencial a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las viviendas; (ii) los acreditados; (iii) los créditos otorgados por el Infonavit; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de viviendas establecidos por el Infonavit.



TELRA

GRUPO INMOBILIARIO

Las Bases de Datos del Infonavit será la información que requiera TELRA para el Programa de Movilidad Hipotecaria y que exista en las bases de datos del Infonavit o de aquella que provenga de cualquier otra institución con la que el Infonavit tenga, o en su caso celebre, convenios de intercambio de información, siempre y cuando quede limitada a la autorizada en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, a lo establecido por los Órganos Colegiados, entre ellos el Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit y a las cláusulas de los propios convenios.

II. Al término del Periodo de Exclusividad y hasta la terminación de la vigencia del contrato que al efecto celebren el Infonavit y TELRA, el Infonavit estará obligado a:

Otorgar a TELRA acceso, no exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que TELRA pueda cumplir con las obligaciones a su cargo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Proveedor acceso exclusivo y confidencial a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las viviendas; (ii) los acreditados y Derechohabientes; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de viviendas establecidos por el Infonavit.

Las Bases de Datos del Infonavit será la información que requiera TELRA para el PMH y que exista en las bases de datos del Infonavit o de aquella que provenga de cualquier otra institución con la que el Infonavit tenga, o en su caso celebre, convenios de intercambio de información, siempre y cuando quede limitada a la autorizada en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, a lo establecido por los Órganos Colegiados, entre ellos el Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit y a las cláusulas de los propios convenios.

III. Durante todo el periodo de vigencia del contrato que al efecto celebren el Infonavit y TELRA, el Infonavit estará obligado a:

- I. Permitir a TELRA crear y mantener un vínculo de acceso en la página Web del Infonavit que permita a los Usuarios de la Plataforma Informática, consultar los inventarios de viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento; con o sin opción a compra, en los términos de los Programas de Vivienda;



En los CESI's promover los Programas de Vivienda y permitir a los Usuarios de la Plataforma Informática consultar las bases de datos que le proporcionen: (i) Información estadística de las últimas viviendas vendidas en la zona y con características similares a la que pretende adquirir; y (ii) el inventario de los Programas de Vivienda disponibles en la zona y con características similares a la Vivienda que pretenda adquirir;

- iii. Ofrecer a sus acreditados y derechohabientes los Programas de Vivienda como parte de la oferta de los productos que ofrece a través de sus distintos canales; y
- iv. Permitir a TELRA el uso de la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicada, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

5. Requisitos para los Participantes del Programa de Movilidad Hipotecaria

Los acreditados y derechohabientes del Infonavit deberán cumplir los siguientes requisitos para participar en el PMH:

- a) Estar al corriente en los pagos de su Crédito;
- b) No haber tenido reestructuración de su Crédito;
- c) No haber tenido incumplimientos en su Crédito;
- d) Registrar su Vivienda en la Plataforma Informática.

Cuando un acreditado pertenezca al Régimen Especial de Amortización (en lo sucesivo "REA") y su cónyuge o concubino sea derechohabiente del Infonavit y cuente con la puntuación y capacidad de pago para tomar el Crédito de su cónyuge o concubino Acreditado en el REA, el Infonavit por conducto de TELRA le ofrecerá regularizar su Crédito a través del Programa de Movilidad Hipotecaria.

7. Requisitos para la Inscripción de Viviendas en el Programa de Movilidad Hipotecaria

Las viviendas que sean registradas en el Programa de Movilidad Hipotecaria, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad;
- b) Estar al corriente en el pago de sus impuestos, servicios y cuotas de mantenimiento en el momento de efectuarse la operación; y



de los demás requisitos que TELRA establezca, cuando por las condiciones de mercado, se trate de viviendas poco atractivas para formar parte de los Programas de Vivienda.

8. Etapas del Programa de Movilidad Hipotecaria

El Programa de Movilidad Hipotecaria se desarrollará conforme a las siguientes etapas:

- a) **Inscripción:** El acreditado accederá a la Plataforma Informática y registrará su vivienda para intercambio. Si el acreditado y la vivienda cumplen con los requisitos del Programa, TELRA gestionará la realización de una estimación del valor de la vivienda del acreditado y el resultado lo notificará al acreditado.
- b) **Selección de la Vivienda:** Tomando en cuenta la estimación del valor de su vivienda, el acreditado del Infonavit buscará y seleccionará a través de la Plataforma Informática una vivienda de las disponibles que cubra sus necesidades habitacionales.
- c) **Aportación de la Vivienda:** Cuando TELRA y el acreditado tengan certeza que existe una vivienda que satisface las necesidades del acreditado y que éste último cuenta con los recursos suficientes para intercambiarla o adquirirla, el Acreditado aportará, con derecho de reversión, al patrimonio del Fideicomiso Movilidad, su vivienda junto con la hipoteca existente a favor del Infonavit.
- d) **Intercambio o Adquisición de la Nueva Vivienda:** El intercambio o adquisición de la nueva vivienda del acreditado se formalizará mediante: (i) la firma de la escritura por la cual el acreditado adquiere la nueva vivienda y sustituye la garantía hipotecaria del Crédito en favor del Infonavit; y (ii) simultáneamente, la firma de la escritura por la cual el acreditado pierde el derecho de reversión de la vivienda que aportó al Fideicomiso Movilidad.

9. Costos de Adquisición de las Viviendas

Con base en los valores de viviendas, se podrán dar los siguientes supuestos dentro del Programa de Movilidad Hipotecaria:

- a) **Intercambios de Igual Valor:** Cuando el intercambio o adquisición se realice por una vivienda que tenga el mismo valor al valor de la vivienda aportada al Fideicomiso Movilidad, el acreditado pagará únicamente los Costos del Intercambio;



b) Intercambios de Mayor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una vivienda de mayor valor al valor de la vivienda aportada al Fideicomiso Movilidad, el acreditado pagará: (i) al Infonavit o al propietario de la nueva vivienda, según corresponda, la diferencia existente entre el valor de ambas viviendas; y (ii) los Costos del intercambio y para ello, los Acreditados podrán optar por:

(i) Pagar con recursos líquidos del acreditado;

(ii) Pagar a través de la obtención de un Crédito conyugal con el mismo Infonavit;

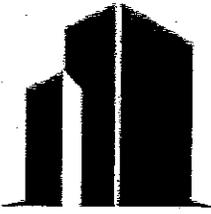
(iii) Pagar a través de un Crédito "Mejoravit" o de cualquier Crédito Infonavit, incluyendo incentivos y subsidios, que en su caso se otorguen al acreditado o a algún miembro de la familia del acreditado;

(iv) Pagar reconociendo el Crédito junto con un nuevo crédito otorgado por el Fovissste;

(v) Pagar con recursos de un nuevo crédito de alguna institución financiera distinta del Infonavit, en este último caso si se utiliza la misma vivienda como garantía del nuevo crédito de la institución financiera, tendría que quedar subordinado al Crédito original otorgado por el Infonavit.

c) Intercambios de Menor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una vivienda de menor valor al valor de la vivienda aportada al Fideicomiso Movilidad, el diferencial de valor a que tenga derecho el acreditado se aplicará conforme a lo siguiente: (a) en primer lugar, a cubrir el diferencial para que la relación del Crédito contra el valor de la Vivienda ("Loan to Value" o "LTV") posterior al intercambio o adquisición no exceda el mayor de: (i) 90% (noventa por ciento); o (ii) el LTV previo a la operación; (b) en segundo lugar a pagar los Costos del Intercambio; y (c) en caso de existir un remanente, se utilizará para reducir el saldo del Crédito del Acreditado.

Se entenderá por Costos del Intercambio a los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se causen con motivo de la transmisión de la propiedad y escrituración de las viviendas conforme al Programa de Movilidad Hipotecaria, incluyendo sin limitar, los gastos financieros, comisión de TELRA, honorarios y gastos notariales, contribuciones y avalúos.



TELRA

GRUPO INMOBILIARIO

1. Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad Hipotecaria

El Programa de Movilidad Hipotecaria podrá comprender muchas modalidades de Intercambio y de adquisición de vivienda (las "Opciones de Intercambio"); sin embargo el Programa iniciará con las siguientes Opciones de Intercambio, mismas que podrán ser incrementadas, modificadas o suprimidas, a juicio de TELRA y del Instituto, para satisfacer las necesidades de los derechohabientes y acreditados.

- a) Movilidad Acreditado – Acreditado (A-A): Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad Hipotecaria por otro Acreditado;
- b) Movilidad Acreditado – Tercero (A-T): Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda Nueva o por otra Vivienda mercado abierto individual registrada en el Programa de Movilidad Hipotecaria por un tercero;
- c) Movilidad Derechohabiente – Acreditado (D-A): Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda registrada en el Programa de Movilidad Hipotecaria por un Acreditado;
- d) Movilidad Derechohabiente – Tercero (D-T): Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda Nueva o Vivienda de mercado abierto individual, registrada en el Programa de Movilidad Hipotecaria por un tercero;
- e) Movilidad Acreditado y Derechohabiente – Acreditado (AD-A): Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge o concubino Derechohabiente para comprar otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad Hipotecaria por un Acreditado;
- f) Movilidad Acreditado y Derechohabiente – Tercero (AD-T): Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge o concubino Derechohabiente para comprar otra vivienda registrada por un tercero;
- g) Movilidad REA – Derechohabiente (R-D): Es cuando un Acreditado en REA transfiere su Vivienda a su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente.
- h) Movilidad Acreditado – Renta Irregular (A-RI): Es cuando un Acreditado que realizó una Renta Irregular de su Vivienda a un Derechohabiente, la intercambia por otra registrada en el Programa de Movilidad Hipotecaria que satisfaga sus necesidades actuales de ubicación y espacio;



i) Movilidad Renta Irregular – Derechohabiente (RI-D): Es cuando un Derechohabiente compra la Vivienda que estaba Rentando Irregularmente a un Acreditado;

j) Movilidad Infonavit – Acreditado (I-A): Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad Hipotecaria da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Acreditado;

k) Movilidad Infonavit – Derechohabiente (I-D): Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad Hipotecaria da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Derechohabiente; en el entendido que las rentas con opción a compra solo se podrán dar hasta en tanto el Derechohabiente cuente con los puntos requeridos para poder adquirir la vivienda.

l) Movilidad Portabilidad Acreditado Institucional – Derechohabiente Infonavit (PAI-DI): Es cuando un Derechohabiente toma un Crédito para liquidar y/o refinanciar la vivienda que adquirió a través de otra institución financiera, entidad gubernamental federal o local, paraestatal y/o cualquier tercero que le haya otorgado un crédito; tales como IMSS, ISSSTE, FOVISSSTE, CFE, PEMEX, SHF, etc.

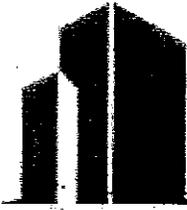
11. Contraprestación por los servicios de TELRA

Por la prestación de los servicios que brinde TELRA, el acreditado y/o derechohabiente, por conducto del Infonavit, pagará a TELRA una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la Vivienda Operada. El pago se realizará dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya firmado la escritura de cada Vivienda Operada.

Se entenderá como Vivienda(s) Operada(s) las viviendas que obtengan en propiedad o en arrendamiento con opción a compra, los Acreditados, los Derechohabientes o cualquier Usuario de la Plataforma Informática, por virtud del ejercicio de cualquiera de las Opciones de Intercambio.

12. Cesión de Derechos

Ni el Infonavit ni TELRA podrán ceder o transmitir los derechos u obligaciones que deriven del contrato que para tal efecto celebren, salvo que cuente con la autorización por escrito de la otra parte para dichos efectos.



Cancelación

TELRA Grupo Infonavit. Si ninguna de las partes (Infonavit o TELRA) notifique a la otra, con veinticuatro meses de anticipación a la fecha en que deba concluir el Período de Exclusividad o la vigencia del contrato que para tal efecto celebren el Infonavit y TELRA, que es su voluntad no prorrogar el Período de Exclusividad o de la vigencia del referido contrato.

14. Contribuciones, gastos y costos

El Infonavit y TELRA será cada una responsable del pago de los impuestos y contribuciones a su cargo de conformidad con la legislación aplicable, así como de los costos, gastos y honorarios a su cargo relacionados con el contrato que al efecto celebren.

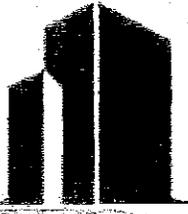
15. Suspensión temporal de los plazos

El cómputo de los plazos del Período de Desarrollo, Período de Pruebas, Período de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se suspenderá a petición del Infonavit y de común acuerdo con TELRA, en cuyo caso, el Período de Desarrollo, Período de Pruebas, Período de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se prorrogarán por un tiempo igual a la duración de la o las suspensiones convenidas por ambas partes.

D. Entregables

| Id | Concepto | Cantidad | Fecha de entrega |
|----|---|----------|---|
| 1 | Programa de trabajo que contemple el detalle de todas las etapas para el desarrollo e implementación del Programa | 1 | A más tardar dentro de los tres meses posteriores a la firma del contrato. |
| 2 | Informes periódicos de avance sobre la implementación del Programa | 1 | Trimestralmente, siempre y cuando los Órganos de Gobierno del Infonavit solicite reportes con una periodicidad menor. |

4



TELRA
GRUPO INMOBILIARIO

| | | | |
|---|---|---|--|
| 3 | Plataforma tecnológica desarrollada por el proveedor. | 1 | Dentro de los 9 meses contados a partir de la fecha en que TELRA y el Infonavit suscriban el acta de entrega – recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente que el Infonavit debe proporcionar a TELRA para desarrollar la Plataforma Informática; incluyendo sin limitar, el acceso a las Bases de Datos del Infonavit |
| 4 | Contrato de Fideicomiso Movilidad | 1 | Dentro de un plazo máximo de 9 meses contado a partir de la fecha de firma del contrato que celebren el Infonavit y TELRA |
| 5 | Informe que incluya: El número de reversiones que haya realizado el fiduciario a favor de acreditados que no hayan completado una movilidad. (El informe se deberá entregar en medio electrónico no modificable (CD o USB). | 1 | Mensual, a partir de la fecha de inicio de operaciones y hasta la finalización del contrato |

E. Recursos Humanos

TELRA asumirá toda la responsabilidad sobre el personal que emplee para la prestación de los servicios, sin que exista vínculo laboral alguno con Infonavit. La dependencia jurídica y funcional de esos trabajadores será de TELRA. TELRA deberá proporcionar Ejecutivo(s) de Cuenta y números telefónicos y correo de contacto para atender al Infonavit de ser necesario.



F. Soporte
No aplica

G. Mantenimiento
No aplica

H. Capacitación

Los asesores de TELRA que tengan contacto con los acreditados deberán capacitarse y registrarse como asesor certificado del Infonavit.

I. Vigencia

La vigencia del contrato que al efecto celebran TELRA y el Infonavit será de por lo menos seis años con tres meses a partir de la firma del contrato, de acuerdo con lo siguiente:

- Hasta 15 meses para el desarrollo, implementación y pruebas integrales de la Plataforma Informática hasta llegado el inicio de operaciones; y
- Por lo menos cinco años para la operación del Programa de Movilidad Hipotecaria, a partir del inicio de operaciones de la Plataforma Informática.

J. Forma de pago

El desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad, así como el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática serán sin costo para el Infonavit.

K. Garantías

En virtud de que no tiene costo alguno para el Infonavit, TELRA no estará obligado a presentar garantía alguna a favor del Infonavit.

L. Documentos anexos

Presentación de TELRA.

Quedamos a sus órdenes para cualquier asunto relacionado con el particular.

Atentamente,

TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V.
Por: Rafael Zaga Tawil

