

México, D.F., a 24 de febrero de 2015

Consejo de Administración  
Comité de Riesgos  
Secretaría General

**DICTAMEN DEL COMITÉ DE RIESGOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN,  
CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN NÚMERO 098, CELEBRADA EL 24 DE FEBRERO DE  
2015.**

Debidamente instalada la sesión, presidida por el ingeniero Arturo López Arroyo, representante del Sector Empresarial, se procedió a someter a la consideración de este Comité el siguiente:

Orden del día

2. **Propuesta de esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominada "Programa de Movilidad Hipotecaria", en cumplimiento a la resolución RCA-4827-10/14, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 762, celebrada el 29 de octubre de 2014.**

Acto seguido, se procedió a la formulación del siguiente:

Dictamen

Considerando:

1. Que mediante resolución RCA-4827-10/14, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 762, celebrada 29 de octubre de 2014, dicho Órgano Colegiado facultó al Comité de Riesgos para que estudie y dictamine, en su caso, el esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto.
2. Que el Instituto enfrenta retos adicionales en la administración de su cartera hipotecaria debido a una disminución en la satisfacción de los acreditados con sus viviendas, lo cual ha ocasionado el abandono de muchas de éstas. Las principales causales de abandono están relacionadas con la ubicación de la vivienda o con las características de la misma (tamaño, equipamiento, etc.). Si bien el impacto negativo de estos retos en la salud financiera del Instituto puede tardar en materializarse, es necesario desarrollar productos que ayuden a mitigar desde hoy dicho impacto.
3. Que las necesidades de los acreditados respecto a su vivienda se modifican a lo largo del tiempo, de forma que factores como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de la familia, pueden llevarlos a que la vivienda adquirida ya no cubra sus necesidades. Lo anterior, puede generar pérdida de interés por la vivienda; deterioro en su calidad de vida; abandono de la vivienda con riesgo de invasión o rapiña; fomento a la renta informal de viviendas; incremento en el nivel de incumplimiento de los pagos del crédito para acreditados que pierden su relación laboral; y, fomento del trabajo en el sector informal.
4. Que se propone implementar un programa para promover el intercambio de viviendas

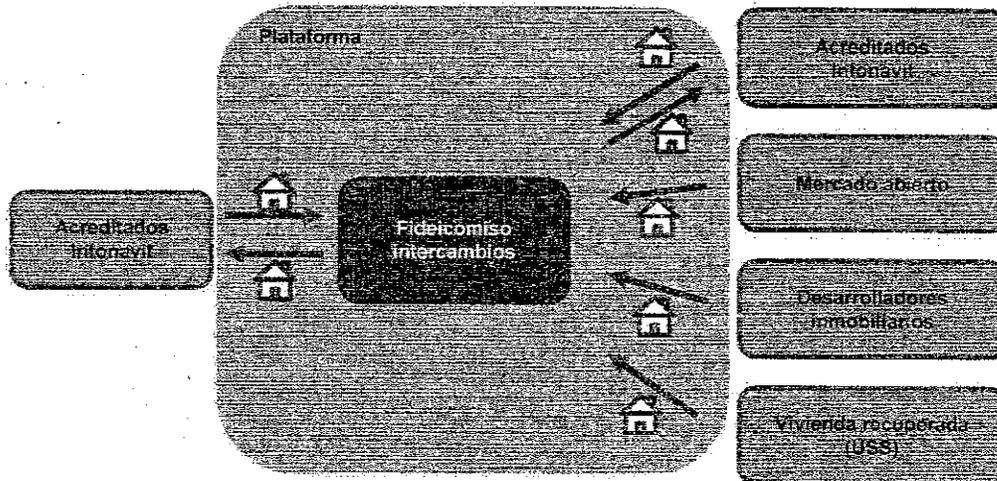
Dictamen - Sesión 098  
Comité de Riesgos

- Hoja 1 de 9 -

24 de febrero de 2015

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.

5. Que 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 la plataforma los acreditados registrarían sus viviendas y buscarían la vivienda que cubra sus necesidades. El intercambio se realizaría a través de un fideicomiso al cual los acreditados aportan su vivienda para tener derecho a recibir otra a cambio. A la plataforma también podrían tener acceso desarrolladores inmobiliarios y otros particulares que estén interesados en intercambiar o comercializar su vivienda.



6. Que los requisitos para participar en el programa en una etapa inicial son:

<b>Acreditado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estar al corriente de los pagos de su crédito.</li> <li>- No haber tenido alguna reestructura a su crédito.</li> <li>- No haber tenido incumplimientos en su crédito.</li> <li>- Registrar su vivienda en la plataforma.</li> </ul>
<b>Vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad.</li> <li>- Estar al corriente en el pago de sus impuestos y servicios en el momento de la transacción.</li> <li>- 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.</li> </ul>

7. Que las condiciones del programa propuesto en una etapa inicial son las siguientes:

<b>Figura jurídica</b>	<p>En principio se propone la creación de un fideicomiso privado con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Partes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fideicomitentes. Los acreditados que aportan sus viviendas. El Administrador en la medida en que aporte recursos para la operación del servicio.</li> <li>- Fideicomisarios. Los acreditados que aportaron sus viviendas. El</li> </ul> </li> </ul>
------------------------	---

OW

	<p>Administrador, siempre que hubiere aportado recursos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiduciario. Por definir.</li> </ul> <p>• <b>Patrimonio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las viviendas y recursos en líquido aportados por los fideicomitentes.</li> </ul> <p>• <b>Comité técnico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se integrará por cinco miembros: tres por el Instituto, respecto del cual cada sector designará un miembro y dos designados por el Administrador.</li> <li>- Las decisiones se tomarán por mayoría de votos.</li> </ul>
<b>Comisiones</b>	<p>La contraprestación al Administrador del programa hasta del 10% sobre el valor de la vivienda adquirida a través del intercambio.</p> <p>Esta contraprestación sería pagada directamente por el acreditado al momento de la formalización del intercambio.</p>
<b>Plazo y compromisos</b>	<p>En virtud de que se trata de un programa que requerirá de un plazo para su implementación y su maduración, así como de inversiones para su etapa inicial, incluyendo el desarrollo de la plataforma y su promoción, se establece un contrato exclusivo con una vigencia de cinco años, a partir del inicio de operaciones de la plataforma.</p> <p>No obstante, con el objeto de mantener el contrato, el Administrador se deberá obligar, al menos, a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Iniciar la operación de la plataforma para el intercambio de viviendas a más tardar 9 meses después de la firma del contrato con el Infonavit.</li> <li>- Realizar al menos 100,000 intercambios en los 60 meses posteriores al inicio de operaciones de la plataforma.</li> <li>- Dicho objetivo deberá establecerse en el contrato, en donde habrá de calendarizarse una meta anual de intercambios.</li> </ul>

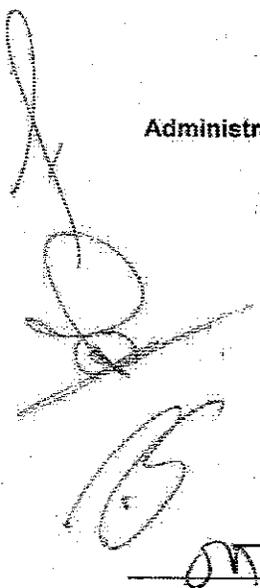
8. Que el programa operaría con las siguientes etapas:

<b>Etapas</b>	<b>Descripción</b>
<b>Inscripción al programa</b>	<p>El acreditado accede a la plataforma y registra su vivienda para intercambio. Con ello, puede revisar las viviendas que se encuentran disponibles para ser intercambiadas.</p> <p>Si el acreditado y la vivienda cumplen con los requisitos del programa, el Administrador del programa gestiona la realización de una estimación del valor de la vivienda.</p>
<b>Selección de la vivienda</b>	<p>A partir del valor de la vivienda, el acreditado busca a través de la plataforma y selecciona una vivienda de las disponibles que cubra sus necesidades.</p> <p>Cuando hay certeza suficiente de que existe una vivienda útil para el acreditado, se realiza la aportación de la vivienda, con derecho de reversión, a un fideicomiso.</p>
<b>Intercambio</b>	<p>El intercambio de la vivienda se formaliza mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La realización del avalúo de la vivienda a ser adquirida.</li> <li>• La firma de las escrituras correspondientes.</li> </ul>

DVT

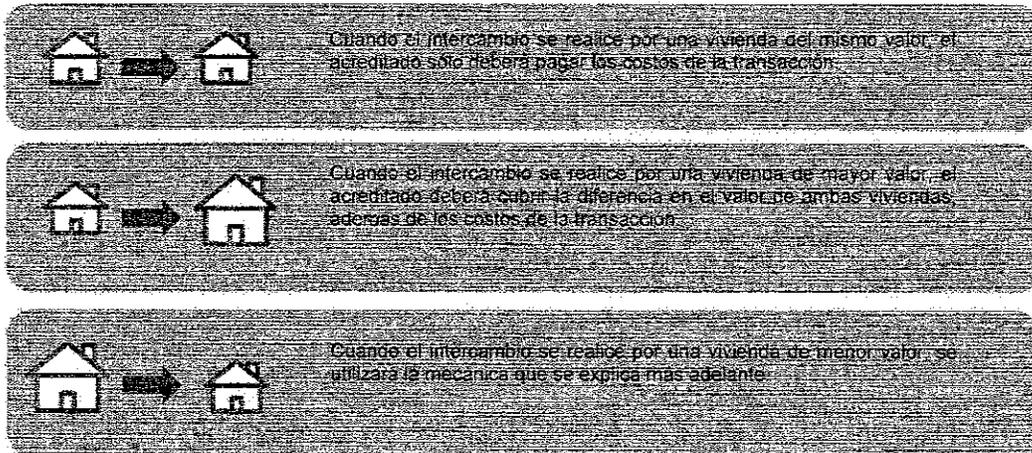
<ul style="list-style-type: none"><li>• La sustitución de garantías por parte del Instituto. Si la vivienda elegida tiene un valor distinto a la aportada, el acreditado cubre o recibe la diferencia, según se explica más adelante. Con la formalización de la operación, el acreditado pierde el derecho de reversión. El acreditado cubre los costos de transacción de la operación: Costos de transmisión (impuestos, honorarios, avalúo, etc.). Comisión del Administrador del programa.</li></ul>
--

9. Que adicionalmente, en la operación general del programa, se debe considerar que la vivienda se intercambiará en el estado físico en el que se encuentre; el fideicomiso también podrá adquirir y vender viviendas, con el objeto de facilitar los intercambios entre acreditados con viviendas del mercado abierto; los desarrolladores de vivienda y otros privados podrán también participar en el programa; el fideicomiso no adquirirá viviendas directamente de los acreditados; y, en caso de que un acreditado deje de realizar los pagos se procederá de acuerdo a las políticas establecidas en la cobranza social.
10. Que los componentes del programa son:

<p>Administrador</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un experto inmobiliario que tenga amplio conocimiento de la normatividad y la operación del Instituto y que además cuente con experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida, 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. Entre sus funciones están:<ul style="list-style-type: none"><li>- Diseño y desarrollo de la plataforma informática.</li><li>- Proponer, hasta su autorización, el nombre, logotipo, eslogan, imagen, etc. del programa. Asimismo, cubrir los costos relacionados con ello.</li><li>- Promoción y difusión del programa.</li><li>- Gestionar la incorporación de las viviendas al fideicomiso.</li><li>- Gestionar la formalización de los intercambios.</li></ul></li><li>• Con el objeto de realizar las tareas descritas, el Administrador tendrá:<ul style="list-style-type: none"><li>- Derecho al cobro de una comisión por cada uno de los intercambios efectivamente realizados por hasta el 10 (diez) por ciento del valor del inmueble adquirido.</li><li>- Exclusividad como Administrador del programa por cinco años, a partir del inicio de operaciones de la plataforma. No obstante, al finalizar el periodo de exclusividad, el Administrador podría continuar operando la plataforma y los servicios correspondientes.</li><li>- Acceso a las bases de datos de los derechohabientes que tienen 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</li></ul></li></ul>
--	--

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permiso para promover el programa utilizando el nombre del "Infonavit".</li> <li>- Derecho a que se incluya el programa como parte de la oferta de productos que ofrece el Instituto a través de sus distintos canales.</li> </ul> <p>• El Administrador se comprometería, entre otros puntos, a desarrollar la plataforma y los servicios en un periodo de nueve meses y a realizar un mínimo de 100,000 transacciones en los primeros 60 meses a partir del inicio de operaciones de la plataforma. En caso de incumplimiento, el Administrador perderá la exclusividad para operar el servicio.</p>
<p><b>Plataforma tecnológica</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para la operación del programa se considera la implementación de una plataforma informática que integre la base de datos de las viviendas disponibles para el intercambio.</li> <li>• Los principales elementos a considerar en la plataforma son:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plataforma en línea disponible para los acreditados y derechohabientes.</li> <li>- Adicionalmente, deberán tener acceso a la plataforma todos los interesados en participar de la misma a efecto de intercambiar viviendas.</li> <li>- El acceso a la información será limitada y conforme avance el proceso de cada acreditado podrá acceder a más información.</li> </ul> </li> </ul> <p>La plataforma será desarrollada por el Administrador y desde un inicio será propiedad del Infonavit.</p>
<p><b>Inventario de viviendas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El inventario de vivienda para intercambio se integrará por:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vivienda que sea aportada por los acreditados.</li> <li>- Cualquier vivienda del mercado abierto que sea aportada o registrada en el fideicomiso, ya sea nueva o usada.</li> <li>- La vivienda recuperada que, en su caso, el Instituto desee registrar (sin aportar).</li> <li>- La vivienda que el fideicomiso adquiera con recursos del Administrador.</li> </ul> </li> </ul>

11. Que la plataforma ofrecerá a los acreditados viviendas de todos los precios, señalando los diferenciales que, en su caso, tendrían que pagar los acreditados o los remanentes que podrían utilizar para el prepago del crédito y el pago de los costos de la transacción (comisión del administrador, notario, impuestos, avalúo, etc.):



12. Que se propone que el diferencial de valor al que tenga derecho un acreditado cuando intercambia por una vivienda de menor valor, se aplique conforme a lo siguiente:

- En primer lugar, a cubrir el diferencial para que la relación de crédito contra valor de vivienda (LTV) posterior al intercambio no exceda el mayor de: 90% o, el LTV previo a la operación.
- En segundo lugar, para financiar los gastos relacionados con el intercambio, incluyendo la comisión al Administrador.
- En caso de existir un remanente, se utilizará para reducir el saldo del crédito.

13. Que para cubrir las diferencias en el valor de las viviendas así como los gastos de transacción, los acreditados podrán optar por (i) pago con recursos líquidos del acreditado; (ii) pago a través de la obtención de un crédito conyugal con el mismo Instituto; (iii) pago a través de un crédito Mejoravit que en su caso se otorgue a algún miembro de la familia del acreditado que habite la misma vivienda; (iv) uso del crédito con junto con Fovissste o, (v) pago con recursos de un nuevo crédito a obtenerse con alguna institución financiera distinta del Infonavit. En este caso, si se utiliza al mismo inmueble como garantía, el nuevo crédito tendría que quedar subordinado al crédito original otorgado por el Instituto.

14. Que el programa propuesto representa los siguientes beneficios:

- Para el acreditado:*
  - Contar con una vivienda que se ajuste mejor a sus necesidades en cuanto a ubicación y tamaño.
  - Reducción en los tiempos y costos de traslado de los acreditados y sus familias (p.ej. vivienda - trabajo).
  - Cuidado del patrimonio de la familia, al habitar su propia vivienda.
- Para el Instituto:*
  - Mejorar el perfil de riesgo al prevenir la cartera vencida de los acreditados que pierden interés en sus viviendas.
  - Mantener el valor de las garantías del Instituto a través de la reducción de los

- niveles de abandono de la vivienda.
- Atender de mejor manera su objetivo de dar soluciones de vivienda a los derechohabientes a lo largo de su vida laboral.
- Otros:
  - Se elimina el incentivo a la informalidad.

Atento a lo anterior, se establece lo siguiente:

### RESOLUCIÓN

Con fundamento en la resolución RCA-4827-10/14, tomada por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 762, celebrada el 29 de octubre de 2014, este Órgano Colegiado turnó para su análisis y aprobación al Comité de Riesgos el "Programa de movilidad hipotecaria".

Resultado de lo anterior, se propone al Comité de Riesgos que apruebe 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

- F). 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, con la finalidad de establecer su viabilidad financiera, en concordancia con la Política Nacional de Vivienda 2015. Así mismo, 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.
- G). Requisitos.- Para participar en el Programa en una etapa inicial:
- 1). 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.
  - 2). 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.
- H). Los componentes del Programa en una etapa inicial serán:
- 1). 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 10% 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 9 meses después de la firma del contrato con el Infonavit y realizar al menos 100,000 intercambios en los primeros 60 meses a partir del inicio de operaciones de la plataforma. En caso de incumplimiento en el lapso de 9 meses para iniciar la operación de la plataforma mencionada o en la realización de al menos 100,000 intercambios en los primeros 60 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.
  - 2). 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.-----

- 3). 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.-----

1). Se instruye a la Administración para que:-----

- 1). 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.
- 2). 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.-----
- 3). 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.-----
- 4). 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.-----
- 5). Informe semestralmente al Consejo de Administración, a través del Comité de Riesgos, sobre las funciones y avances en la implementación del Programa.-----
- 6). 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.

ATENTAMENTE,

COMITÉ DE RIESGOS

