



## CAPÍTULO 15

---

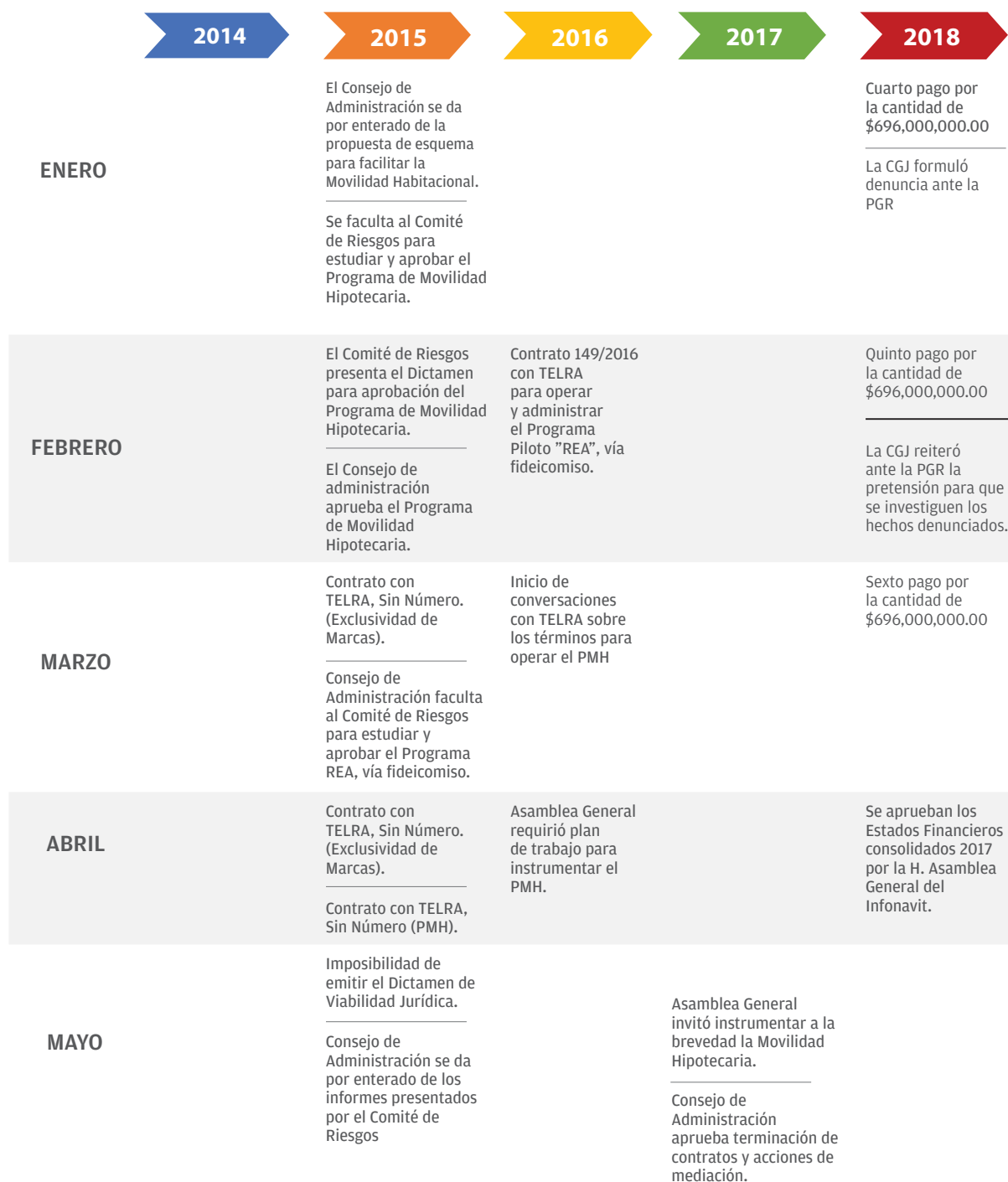
### MOVILIDAD HIPOTECARIA



## 15. MOVILIDAD HIPOTECARIA

### 15.1 Programa de Movilidad Hipotecaria (PMH)

#### 15.1.1 Línea de tiempo



	2014	2015	2016	2017	2018
<b>JUNIO</b>	Convenio de colaboración con TELRA.	Contrato con TELRA, Sin Número. (Diseño, creación y desarrollo de plataforma).		Notificación a TELRA la terminación de los convenios y contratos.	
				Inicio de la Mediación con TELRA	
<b>JULIO</b>		El Comité de Transparencia pospone emisión de opinión sobre los datos a los que puede acceder TELRA.		Continuación de la Mediación con TELRA	
<b>AGOSTO</b>		Comité de Riesgos aprueba el Programa "REA", vía fideicomiso.	La CGJ y TELRA acuerdan suspensión temporal del plazo por 45 días.  Se presenta a TELRA propuesta para modificar los contratos.	Conclusión de la Mediación con TELRA.  Consejo de Administración hace suyo el Contrato de Transacción.  Contraloría General comunica a CGJ la información sobre los hechos para que proceda en el ámbito de sus atribuciones.	
<b>SEPTIEMBRE</b>		Dictamen del Comité de Transparencia sobre los datos a los que puede acceder TELRA.  Consejo de Administración aprueba la estrategia de financiamiento del PMH.			
<b>OCTUBRE</b>	Consejo de Administración faculta al Comité de Riesgos para dictaminar sobre el esquema de Movilidad Habitacional.			Firma de Finiquito  Primer pago por la cantidad de \$1,000,000,000.00	
<b>NOVIEMBRE</b>		Contrato 783/2015 con TELRA para implementación, operación y administración del PMH.		Segundo pago por la cantidad de \$1,000,000,000.00	
<b>DICIEMBRE</b>		El Consejo de Administración modifica dictamen del Comité de Riesgos y Resolución 4963 de febrero de 2015		Tercer pago por la cantidad de \$1,000,000,000.00	

### 15.1.2 Introducción

Conforme a lo establecido en los Artículos 23, fracción X de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores<sup>1</sup> y 1 fracción XXIII del Estatuto Orgánico del Infonavit<sup>2</sup>, es importante dejar constancia documental de las acciones y resultados alcanzados en el “Programa de Movilidad Hipotecaria”, rescatado, diseñado y puesto en marcha en esta Administración.

En este contexto, se presenta el documento que relata las acciones legales, presupuestarias, administrativas, operativas y de seguimiento que se llevaron a cabo en esta materia, así como la narrativa de las causales que le dieron origen y los resultados obtenidos.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, “Infonavit”, se crea como un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que tiene entre sus objetivos, administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

Las necesidades de los acreditados respecto de 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 propiedad adquirida ya no cubra sus necesidades, lo que puede generar pérdida de interés por ésta, deterioro en su calidad de vida, abandono de la vivienda con riesgo de invasión o vandalismo, fomento para la renta informal de viviendas, incremento en el nivel de incumplimiento de los pagos para acreditados que pierden su relación laboral y fomento del trabajo en el sector informal.

El impacto negativo de estos retos en la salud financiera del Instituto, puede tardar en materializarse, pero resulta necesario desarrollar productos que ayuden a mitigar dicho impacto. Como resultado de lo anterior, surge la necesidad de desarrollar el Programa de Movilidad Hipotecaria, que tiene por objeto promover

el intercambio de vivienda entre los acreditados del Infonavit y el resto del mercado abierto, de manera que éstos tengan la posibilidad de buscar una vivienda que durante su vida laboral, se ajuste a sus necesidades, tanto de ubicación como de precio, tamaño y características de espacio y distribución, sin que sea necesario que, para ello, tengan que liquidar su crédito.

### 15.1.3 Antecedentes

Durante el período de junio 2014 a febrero 2016 se llevaron a cabo diversas acciones encaminadas a diseñar y operar el Programa de Movilidad Hipotecaria. Es así que el H. Consejo de Administración, en sesión ordinaria número 765 de fecha 28 de enero de 2015, turnó al Comité de Riesgos para su análisis y, en su caso, aprobación, el Programa de Movilidad Hipotecaria, el cual se presentó en la siguiente sesión número 766, de fecha 25 de febrero de 2015, habiendo sido aprobado.

Por su importancia para los efectos del presente (Libro), los términos bajo los cuales el Órgano de Gobierno de mérito emitió su aprobación al Programa, se transcriben tal y como se emitieron:

1. Se aprueba el Programa que tendrá como objetivo promover el intercambio de viviendas entre los acreditados del Instituto, de manera que el acreditado pueda tener movilidad en su vivienda, buscando que la misma se ajuste a las necesidades en cuanto a ubicación y tamaño durante su vida laboral.
2. El Programa consiste en el desarrollo de una plataforma informática y un conjunto de servicios conexos que apoyen la movilidad de los acreditados mediante el intercambio de sus viviendas; a través de dicha plataforma los acreditados podrán registrar sus viviendas y buscarán la vivienda que cubra sus necesidades. A la plataforma también podrán tener acceso desarrolladores inmobiliarios y otros particulares que estén interesados en intercambiar o comercializar su vivienda.
3. Se autoriza a la Administración para que realice las acciones necesarias para que el Infonavit

<sup>1</sup> Para mayor detalle consultar el Anexo G-1, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicada en el DOF el 24 de enero de 2017.  
<sup>2</sup> Para mayor detalle sobre el Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 12 de marzo de 2018, se puede consultar en el portal del mismo: [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5515772&fecha=12/03/2018](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5515772&fecha=12/03/2018)

participe en el Comité Técnico de un fideicomiso, mediante el cual se realizará intercambio de vivienda, en donde los acreditados aportarán su vivienda para tener derecho a recibir otra a cambio; los fideicomitentes serán los acreditados que aportan sus viviendas y el administrador en la medida en que aporte recursos para la operación del servicio o la adquisición de viviendas; los fideicomisarios serán los acreditados que aportan sus viviendas y el administrador siempre que hubiere aportado recursos; y el patrimonio del fideicomiso serán las viviendas y recursos en líquido aportados por los fideicomitentes. Asimismo, el Comité Técnico se integrará por cinco miembros: un miembro designado por cada sector del Instituto y dos designados por el Administrador. El Instituto contará con una mayoría de miembros en el Comité Técnico. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos.

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

5. Se solicita a la Administración obtener un dictamen de viabilidad jurídica de la Subdirección General Jurídica y del Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit, con respecto a los datos a los que pueda tener acceso el Administrador para el correcto funcionamiento del Programa, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y los Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

6. Presentar al Comité de Riesgos, en un período máximo de seis meses, el análisis del impacto

financiero al Instituto de subsidiar los gastos de titulación para aquellos trabajadores cuyos ingresos no superen los 2.6 VSM (dos puntos seis veces salario mínimo), con la finalidad de establecer su viabilidad financiera, en concordancia con la Política Nacional de Vivienda dos mil quince. Asimismo, gestionar ante la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) el otorgamiento de subsidios para los derechohabientes que adquieran vivienda bajo este programa, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para ello.

7. Requisitos. - Para participar en el Programa en una etapa inicial:

A. El acreditado deberá estar al corriente de los pagos de su crédito; no haber tenido alguna reestructura a su crédito; no haber tenido incumplimientos en su crédito; y, registrar su vivienda en la plataforma.

B. La vivienda deberá encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad; estar al corriente en el pago de sus impuestos y servicios en el momento de la transacción; y, adicionalmente, el administrador del programa podrá establecer requisitos adicionales a la vivienda cuando, por las condiciones de mercado, se trate de viviendas no atractivas para su intercambio.

8. Los componentes del Programa en una etapa inicial serán:

A. Un Administrador que tendrá como funciones, entre otras (i) el diseño y desarrollo de la plataforma informática; (ii) proponer, hasta su autorización, el nombre, logotipo, eslogan, imagen, entre otros, del Programa. Asimismo, cubrir los costos relacionados con ello; (iii) la promoción y difusión del programa; (iv) gestionar la incorporación de las viviendas al fideicomiso; y, (v) gestionar la formalización de los intercambios.

Asimismo, el Administrador tendrá (i) derecho al cobro de una comisión por cada uno de los intercambios efectivamente realizados por hasta el diez por ciento del valor del inmueble adquirido la cual será pagada por el acreditado que realice el intercambio; (ii) la exclusividad

como Administrador del programa hasta por cinco años, a partir del inicio de operaciones de la plataforma. Para efectos de lo anterior, el Administrador deberá, al menos, iniciar la operación de la plataforma para el intercambio de viviendas a más tardar nueve meses después de la firma del contrato con el Infonavit y realizar al menos cien mil intercambios en los primeros sesenta meses, a partir del inicio de operaciones de la plataforma.

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

B. La plataforma tecnológica que integre la base de datos de las viviendas disponibles para el intercambio. Dicha plataforma será desarrollada por el Administrador y, desde un inicio, será propiedad del Infonavit. Asimismo, estará disponible en línea para los acreditados y derechohabientes; deberán tener acceso a la plataforma todos los interesados en participar de la misma a efecto de intercambiar viviendas.

C. Un inventario de viviendas que estará

integrado por (i) las viviendas que sean aportadas por los acreditados; (ii) cualquier vivienda del mercado abierto que sea aportada o registrada en el fideicomiso, ya sea nueva o usada; (iii) la vivienda recuperada que, en su caso, el Instituto desee registrar (sin que inicialmente tenga que aportarse al fideicomiso); y, (iv) la vivienda que el fideicomiso adquiera con recursos del Administrador.

9. Se instruye a la Administración para que:

A. Contrate a un experto inmobiliario que será el Administrador del Programa, el cual deberá contar con amplio conocimiento de la normatividad y la operación del Instituto, experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida y con un grupo de ejecutivos expertos en desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles y que, adicionalmente, hayan desarrollado y operen un fideicomiso inmobiliario en México que se encuentre entre los primeros tres lugares en monto de activos.

B. Supervise que el Administrador del Programa establezca los mecanismos de comunicación necesarios para que los acreditados conozcan los beneficios, costos y funcionamiento total del Programa, así como las implicaciones fiscales de las transacciones.

C. Supervise que el Administrador del Programa utilice las bases de datos de los derechohabientes con una hipoteca otorgada por el Instituto, con base en las limitaciones dispuestas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y los Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

D. Detalle los términos definitivos tanto del Programa como de los documentos legales necesarios para su implementación y formalización, para lo cual deberá considerar los comentarios y observaciones de los Sectores de los Trabajadores, Empresarial y Gobierno.

E. Informe semestralmente al Consejo de Administración, a través del Comité de Riesgos, sobre las funciones y avances en la implementación del Programa.

F. Se valore la eventual participación de otras instancias del sector vivienda para incorporar inmuebles ampliando la oferta de intercambio y, en su caso, se sometan a la consideración del Comité de Riesgos las modificaciones al programa.

#### 15.1.4 Programa de Movilidad Hipotecaria (PMH)

Para una mejor comprensión del desarrollo de las distintas acciones que se llevaron a cabo para formalizar los convenios y/o contratos, así como los acuerdos adoptados en los distintos Órganos Colegiados, este apartado

se encuentra dividido en dos secciones, a saber:

15.1.4.1 Movilidad Hipotecaria

15.1.4.2 Régimen Especial de Amortización (REA)

##### 15.1.4.1 Movilidad Hipotecaria

En el marco de la aprobación del H. Consejo de Administración comentado en el apartado anterior, dieron inicio las acciones para formalizar los instrumentos jurídicos que permitieran sustentar debidamente todas y cada una de las obligaciones que serían asumidas por las partes, para el adecuado desarrollo y puesta en marcha del Programa.

Estos convenios y contratos se precisan a continuación:

2014

9 de junio de 2014

<b>Tipo</b>	<b>Convenio</b>
<b>Fecha de firma</b>	09/06/2014
<b>Número</b>	Sin número
<b>Vigencia</b>	A ser determinada por el H. Consejo de Administración
<b>Objeto</b>	<p>Establecer las bases de colaboración y coordinación entre las partes para la creación, desarrollo e impulso de programas mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las viviendas abandonadas, para ser ocupadas por acreditados y derechohabientes del Infonavit; y la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los acreditados y derechohabientes del Infonavit, con opción a compra y/o el intercambio de las viviendas entre éstos, a través de los fideicomisos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Fideicomiso de Reconstrucción: Para promover la reparación y venta o renta de las viviendas que se recuperen.</li> <li>b) Fideicomiso Swap: Para promover el intercambio de las viviendas propiedad de los acreditados del Infonavit.</li> <li>c) Fideicomiso para promover la renta de las Viviendas propiedad de los acreditados del Infonavit (Fideicomiso Fibra).</li> </ul>
<b>Partes firmantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Subdirección General Jurídica, en representación del Infonavit</li> <li>b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>

<b>Autorización base</b>	No aplica.  El cumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio sobre los esquemas y productos establecidos en el mismo, en su momento, quedó sujeto a la autorización del H. Consejo de Administración.
<b>Anexos</b>	Anexo 15-1 Convenio de colaboración
<b>Consideraciones</b>	El convenio NO tiene número.  TELRA se obligó a crear, desarrollar, ejecutar e impulsar los programas y sistemas para rehabilitar las viviendas y promover su venta o renta en los términos establecidos en los fideicomisos que se constituyeran, así como promover la venta y renta de las viviendas entre los acreditados del Infonavit, además de erogar los recursos económicos que fueran necesarios para la realización de las obras, reparaciones, mejoras y promoción de viviendas que conforme al convenio, el H. Consejo de Administración determinara para ser aportados a cualquiera de los Fideicomisos, y aportar también los recursos humanos, materiales y económicos necesarios y suficientes para coadyuvar en el desarrollo, implementación, ejecución y difusión de programas y sistemas necesarios para alcanzar los fines del convenio.

Por virtud de este convenio, se otorgó a TELRA la exclusividad para la operación del programa por 5 años, con una contraprestación de hasta el 10% sobre el valor de la vivienda de intercambio y se le concedió acceso a las bases de datos de los derechohabientes del Instituto.

Respecto al esquema planteado en el Convenio, las Direcciones Sectoriales Empresarial y de los Trabajadores fijaron su posición favorable, destacando por un lado la importancia de un programa que permitiera a los derechohabientes tener mejores oportunidades en su trabajo, en su familia y en su patrimonio, y por el otro obtener la aprobación del H. Consejo de

Administración y de cumplir con todos los términos y condiciones que fijara el referido Órgano Colegiado, para su adecuada operación y desarrollo.

Si bien este convenio estuvo sujeto en todo momento a la aprobación del H. Consejo de Administración para su adecuada implementación, también lo es que los términos del programa, destacando la exclusividad del mismo, se establecieron antes del dictamen del Comité de Riesgos, que fue requerido por el propio Consejo de Administración para su posterior aprobación, y que a continuación se señala:

#### **29 de octubre de 2014**

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	29/10/2014
<b>Órgano Colegiado</b>	Consejo de Administración
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 762
<b>Presentaciones</b>	No aplica
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<b>Resolución RCA-4827-10/14</b> <b>Se faculta al Comité de Riesgos para que estudie y dictamine, en su caso, el esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto.</b>
<b>Consideraciones</b>	No aplica
<b>Anexos</b>	Anexo 15-2 Resolución RCA 4827 10 14



2015

**28 de enero de 2015**

<b>Tipo</b>	Acuerdo
<b>Fecha</b>	28/01/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Consejo de Administración
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 765
<b>Presentaciones</b>	a) Se presentó a la consideración y, en su caso, aprobación del H. Consejo de Administración, la propuesta del esquema de facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominado “Programa de Movilidad Hipotecaria”
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<p><b>Declaración DCA-4258-01/15</b></p> <p>“El Consejo de Administración se da por enterado de que la propuesta de esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominado “Programa de Movilidad Hipotecaria”, continúa en estudio por parte del Comité de Riesgos, por lo que no se presenta dictamen alguno en esta sesión”.</p> <p><b>Resolución RCA-4919-01/15</b></p> <p><b>“Se faculta al Comité de Riesgos para que estudie y apruebe,</b> en su caso, la propuesta de esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominado <b>“Programa de Movilidad Hipotecaria”.</b></p>
<b>Consideraciones</b>	No aplica
<b>Anexos</b>	Anexo 15-3 Declaración DCA 42580115 y Resolución RCA 4919 01 05

**24 de febrero de 2015**

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	24/02/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Comité de Riesgos
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 098
<b>Presentaciones</b>	<b>Dictamen para el análisis y aprobación del Programa de Movilidad Hipotecaria.</b>
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<b>Resolución de la Sesión 098</b>

<b>Consideraciones</b>	<p>Esta resolución incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Objeto</li> <li>b) Componentes                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Administrador                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Acceso a base de datos de los derechohabientes con hipoteca.</li> </ul> </li> <li>b. Plataforma</li> <li>c. Inventario</li> </ul> </li> <li>c) Requisitos</li> <li>d) Esquema de fideicomisos</li> <li>e) Comisiones</li> <li>f) Exclusividad a partir del inicio de operación</li> <li>g) Periodo de implementación</li> <li>h) Etapas</li> </ul> <p>Del Programa de Movilidad Hipotecaria.</p>
<b>Anexos</b>	<p>Anexo 15-4 Dictamen del Comité de Riesgos CR                      15-4-1- Dictamen del Comité de RiesgosCR1</p>

**25 de febrero de 2015**

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	25/02/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Consejo de Administración
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 766
<b>Presentaciones</b>	Dictamen del Programa de Movilidad Hipotecaria.
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<p><b>Resolución RCA-4963-02/15</b>  <b>Se aprueba el “Programa de Movilidad Hipotecaria”</b>                      (Sujeto a consideraciones)</p>
<b>Consideraciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) 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 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.</li> <li>b) El requerimiento de presentar al Comité de Riesgos, en un periodo máximo de seis meses, el análisis de impacto financiero al Instituto de subsidiar los gastos de titulación de 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</li> </ul>
<b>Anexos</b>	Anexo 15-5 Resolución RCA-4963-02/15

## Modificaciones

a. Tanto el dictamen aprobado en la sesión 098 del Comité de Riesgos (24/02/2015) como la Resolución RCA-4963-02/15 (25/02/2015) del Consejo de Administración que aprueba el dictamen, fueron modificados a propuesta del Subdirector General Jurídico el 9 de diciembre de 2015, para:

b.

i. Adicionar en el componente del 'Administrador', el acceso a las bases de datos de los **derechohabientes, acreditados y patrones**.

ii. Eliminar el requisito de contar con hipoteca del Infonavit.

iii. Acceso y procesamiento remoto de las bases de datos del Instituto.

## 2 de marzo de 2015

Tipo	Contrato
Fecha de firma	02/03/2015
Número	Sin número
Vigencia	10 años a partir de la firma
Objeto	Otorgamiento a TELRA de: <ul style="list-style-type: none"> <li>Licencia de uso y explotación <b>no exclusiva</b> sobre las marcas del Instituto dentro del territorio,</li> <li>Licencia de uso y explotación <b>exclusiva</b> sobre las <b>nuevas marcas</b> dentro del territorio.</li> </ul>
Partes firmantes	a) Subdirección General Jurídica, en representación del INFONAVIT b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.
Autorización base	Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración
Anexos	Anexo 15-6 Contrato de Licencia de Marcas 2 03 15
Consideraciones	El contrato NO tiene número.

a. El contrato se modificó a través del diverso de fecha 27 de abril 2015.

## Marcas

1. Se realizaron solicitudes de registro de marca al IMPI usando la marca INFONAVIT:

b. La Casa INFONAVIT

c. Tuya INFONAVIT

**27 de abril de 2015**

<b>Tipo</b>	<b>Contrato</b>
<b>Fecha de firma</b>	27/04/2015
<b>Número</b>	Sin número
<b>Vigencia</b>	10 años a partir de la firma
<b>Objeto</b>	Otorgamiento a TELRA de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Licencia de uso y explotación <b>no exclusiva</b> sobre las marcas del Instituto dentro del territorio,</li> <li>• Licencia de uso y explotación <b>exclusiva</b> sobre las <b>nuevas marcas</b> dentro del territorio.</li> </ul>
<b>Partes firmantes</b>	a) Subdirección General Jurídica, en representación del Infonavit b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.
<b>Autorización base</b>	Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración
<b>Anexos</b>	Anexo 15-6-1 Contrato de Licencia de Marcas 27 04 15
<b>Consideraciones</b>	El contrato NO tiene número.

**Modificaciones**

a. Este contrato modificó al diverso de fecha 2 de marzo de 2015.

**Marcas**

Se realizaron solicitudes de registro de marca al IMPI usando la marca Infonavit:

- a. La Casa Infonavit
- b. Tuya Infonavit

**28 de abril de 2015**

<b>Tipo</b>	<b>Contrato</b>
<b>Fecha de firma</b>	28/04/2015
<b>Número</b>	Sin número
<b>Vigencia</b>	“Iniciará a partir de su fecha de firma y en su caso, terminará 5 años después de la fecha en que haya concluido el periodo de exclusividad y sus <b>prórrogas</b> conforme a las políticas de cancelación”.
<b>Objeto</b>	“Establecer las obligaciones y derechos que mutua y recíprocamente asumen las partes para que TELRA proporcione al Infonavit los servicios de promotor” (Desarrollo, implementación y operación del Programa de Movilidad Hipotecaria)

<b>Partes firmantes</b>	a) Subdirección General de Canales de Servicio, en representación del Infonavit b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.
<b>Autorización base</b>	<b>Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración</b>
<b>Anexos</b>	Anexo 15-7 Contrato 28/04/2015
<b>Consideraciones</b>	➤ El periodo de exclusividad es de 5 años.

### Observaciones

Este contrato constituye la base sobre la cual se deben realizar las acciones tendientes al desarrollo y puesta en operación del Programa y apegarse, en todo momento, a los términos y condiciones establecidos por el Consejo de Administración.

#### 11 de mayo de 2015

<b>Tipo</b>	<b>Actividad</b>
<b>Fecha</b>	11/05/2015
<b>Área</b>	Subdirección General Jurídica
<b>Número</b>	SGJ/076/2015
<b>Descripción del documento</b>	Oficio del titular del área al Secretario General, donde expresa la imposibilidad de emitir el dictamen de viabilidad jurídica requerido por el Consejo de Administración, al no contarse con la definición por parte de la Subdirección General de Canales de Servicio, como líder del proyecto, sobre qué información se pondría a disposición de la empresa para el correcto funcionamiento del programa.
<b>Referencia</b>	Consideraciones de la Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración.
<b>Anexos</b>	Anexo 15-8 Oficio jurídico SGJ/076/2015

#### 27 de mayo de 2015

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	27/05/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Consejo de Administración
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 769
<b>Presentaciones</b>	Oficio SGJ/076/2015

<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<p><b>Declaración DCA-4429-05/15</b></p> <p>“El Consejo de Administración se da por enterado de los siguientes informes de la Administración, presentados en la sesión ordinaria número ciento uno del Comité de Riesgos, celebrada el veintiséis de mayo de dos mil quince, reservándose el derecho de solicitar información adicional sobre los mismos:-----</p> <p>.....</p> <p>8. Informe de avances sobre el dictamen de viabilidad jurídica, con relación a los datos que el experto inmobiliario “Administrador del programa” pueda tener acceso para el correcto funcionamiento del “Programa de Movilidad Hipotecaria”, en observancia a 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, en cumplimiento a la Resolución RCA-4963-02/15, emitida por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y seis, celebrada el veinticinco de febrero de dos mil quince.</p>
<b>Consideraciones</b>	
<b>Anexos</b>	Anexo 15-9 HCA Acta _769 Declaración DCA-4429-05/15

**29 de junio de 2015**

<b>Tipo</b>	<b>Contrato</b>
<b>Fecha de firma</b>	29/06/2015
<b>Número</b>	Sin número
<b>Vigencia</b>	“Iniciará a partir de su fecha de firma y en su caso, terminará 5 años después de la fecha en que haya concluido el periodo de exclusividad y sus <b>prórrogas</b> conforme a las políticas de cancelación”.
<b>Objeto</b>	“Establecer las obligaciones y derechos que mutua y recíprocamente asumen las partes para que TELRA proporcione al Infonavit, los servicios de promotor”. (Diseño, creación y desarrollo de la Plataforma Informática)
<b>Partes firmantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Subdirección General de Canales de Servicio, en representación del Infonavit</li> <li>b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
<b>Autorización base</b>	<b>Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración</b>
<b>Anexos</b>	Anexo 15-10 Contrato Plataforma 29/06/2015
<b>Consideraciones</b>	

**15 de julio de 2015**

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	15/07/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Comité de Transparencia
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 114
<b>Referencia</b>	Consideraciones de la Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración.

<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	El Comité determinó posponer su opinión respecto a los datos a los que pueda tener acceso el Administrador para el funcionamiento del “Programa de Movilidad Hipotecaria”, en virtud de no contar con información suficiente del tema.
<b>Consideraciones</b>	N/A
<b>Anexos</b>	Anexo 15-11 Declaración DCT 0815 0715 y Resolución RCT 0398 0715

### 15 de septiembre de 2015

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	15/09/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Comité de Transparencia
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 116
<b>Referencia</b>	Consideraciones de la Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración.
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	Resolución RCT-0403-09/15
<b>Consideraciones</b>	Se presentó la opinión legal emitida por el área Jurídica del Instituto, en el sentido de que la entrega de la información es jurídicamente viable y por lo tanto no vulnera la Ley del Infonavit (particularmente el artículo 31, último párrafo), siempre y cuando se observen distintos aspectos que se precisan en el documento que se adjuntó.
<b>Anexos</b>	Anexo 15-12 Resolución RCT-0403-0915 CT Anexo 15-13 Opinión Jurídica de la SGJ

### 30 de septiembre de 2015

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	30/09/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Consejo de Administración
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 773
<b>Presentación</b>	Propuesta del Sector Empresarial de la Estrategia de Financiamiento para el programa de Movilidad Hipotecaria
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<b>Resolución RCA-5188-09/15</b> “Con relación a la resolución RCA-4963-02/15 emitida por este Órgano Colegiado en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y seis, celebrada el veinticinco de febrero de dos mil quince, mediante la cual se aprobó el “Programa Movilidad Hipotecaria”, se aprueba la “Estrategia de Financiamiento para el “Programa de Movilidad Hipotecaria”, conforme a lo siguiente...”
<b>Consideraciones</b>	N /A
<b>Anexos</b>	Anexo 15-14 Resolución RCA 5188 0915

### 6 de noviembre de 2015

El 6 de noviembre de 2015, cuando aún no se había designado el nuevo Director General del Infonavit, el Subdirector General de Canales de Servicio y TELRA suscribieron un Contrato de Prestación de Servicios, cuyo objeto fue llevar a cabo la implementación, operación y administración del Programa de Movilidad, así como el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma informática, bajo los siguientes términos principales, entre otros:

1. TELRA, con recursos propios, se obliga a diseñar, crear y desarrollar la Plataforma Informática en un plazo de nueve meses;
2. El Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática;
3. Durante los CINCO AÑOS del Periodo 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;

4. TELRA realizará al menos 100,000 (cien mil) operaciones de movilidad, conforme a la calendarización;
5. El Instituto otorgará a TELRA acceso exclusivo a todas las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit que sea necesaria o conveniente, para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato;
6. Por la prestación de los servicios de TELRA, el Derechohabiente pagará a TELRA el 10% (diez por ciento) del valor de la Vivienda Operada.

<b>Tipo</b>	<b>Contrato</b>
<b>Fecha de firma</b>	06/11/2015
<b>Número</b>	GSAJ/GC/CT/783/2015
<b>Vigencia</b>	6 años 3 meses a partir de la fecha de firma contados a partir de la fecha de firma del instrumento, de conformidad con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Hasta 15 meses para la implementación (inversiones para su etapa inicial), desarrollo de la Plataforma Informática, su promoción y pruebas integrales del Programa de Movilidad.</li> <li>ii. Cinco años forzosos de operación del Programa de Movilidad a partir del inicio de operaciones de la Plataforma Informática.</li> </ol>
<b>Objeto</b>	Llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. El desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad;</li> <li>ii. El diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.</li> </ol>
<b>Partes firmantes</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) Subdirección General de Canales de Servicio, en representación del Infonavit</li> <li>b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.</li> </ol>



<b>Autorización base</b>	Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración
<b>Anexos</b>	Anexo 15-15 Contrato GSAJ-GC-CT-783-2015 15-15-1 Parte 1 15-15-2 Parte 2
<b>Consideraciones</b>	Se asume que este contrato reemplaza al contrato sin número, de fecha 28 de abril de 2015. El presente contrato se suspendió temporalmente, de común acuerdo entre las partes, por un periodo de 45 días con fecha 4 de agosto de 2016.

Este contrato modifica algunos términos y condiciones del diverso de fecha 28 de abril de 2015, si bien no se establece que quede sin efectos el primero o alguna de sus partes.

### 9 de diciembre de 2015

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	09/12/2015
<b>Órgano Colegiado</b>	Consejo de Administración
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 776
<b>Presentación</b>	
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<b>Resolución RCA-5336-12/15</b> “---El Consejo de Administración aprueba la modificación al dictamen emitido por el Comité de Riesgos en su sesión ordinaria número noventa y ocho, celebrada el 24 de febrero de dos mil quince, con relación al “Programa de Movilidad Hipotecaria”, así como la modificación de la Resolución RCA-4963-02/15, emitida en la sesión ordinaria número setecientos sesenta seis, celebrada el 25 de febrero de 2015”.
<b>Consideraciones</b>	Las Modificaciones efectuadas al dictamen original se centraron en lo siguiente: 1. Apartado “de los Derechos del Administrador” a) Dice: acceso a la base de datos de los derechohabientes con hipoteca otorgada por el Instituto. b) Debe decir: acceso a la base de los derechohabientes, acreditados y patrones del Instituto. 2. Mismo apartado a) Dice: ...utilizará las bases de datos de los derechohabientes con hipoteca otorgada por el Instituto. a) Debe decir: ...accese y procese remotamente la base de los derechohabientes, acreditados y patrones del Instituto.
<b>Anexos</b>	Anexo 15-16 Resolución RCA-5336-09/12/15

**2016**

**26 de abril de 2016**

<b>Tipo</b>	<b>Acuerdo</b>
<b>Fecha</b>	26/04/2016
<b>Órgano Colegiado</b>	Asamblea General
<b>Número</b>	Sesión Ordinaria número 112
<b>Presentación</b>	
<b>Resoluciones y Declaraciones</b>	<p><b>Recomendación</b> HAG112-2.8 inciso B a cargo de la Subdirección General de Planeación y Finanzas:</p> <p>Se solicita a la Administración, presente al Consejo de Administración una propuesta para fortalecer la oferta de productos de crédito a los derechohabientes del Instituto, entre los que se contemplen:... b. Un plan de trabajo para instrumentar el programa de movilidad hipotecaria aprobado por el Consejo de Administración, que permita que los acreditados puedan cambiar de residencia y utilizar su hipoteca actual con la finalidad de hacer realidad la portabilidad de los créditos hipotecarios...</p>
<b>Consideraciones</b>	N/A
<b>Anexos</b>	Anexo 15-17 Recomendación de la Asamblea General HAG112-2.8 inciso B

**4 de agosto de 2016**

<b>Tipo</b>	<b>Actividad</b>
<b>Fecha</b>	04/08/2016
<b>Área</b>	Coordinación General y Jurídica
<b>Número</b>	N/A
<b>Descripción del documento</b>	El Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit) representado por el Coordinador General Jurídico y TELRA, celebraron el Acuerdo de Suspensión Temporal de Plazo establecido en la cláusula décima cuarta del contrato de prestación de servicios para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad, por un periodo de cuarenta y cinco días, prorrogables de común acuerdo.
<b>Referencia</b>	Contrato GSAJ/GC/CT/783/2015
<b>Anexos</b>	Anexo 15-18 Acuerdo de Suspensión Temporal del Contrato GSAJ/GC/CT/783/2015

### 15.1.4.2 Régimen Especial de Amortización (REA)

2015

24 de marzo de 2015

Tipo	Acuerdo
Fecha	24/03/2015
Órgano Colegiado	Consejo de Administración
Número	Sesión Ordinaria número 767
Presentaciones	
Resoluciones y Declaraciones	<b>Resolución RCA-4986-03/15</b> Se faculta al Comité de Riesgos para que estudie y apruebe, en su caso, la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso".
Consideraciones	
Anexos	Anexo 15-19 Resolución RCA-4986-03/15

25 de agosto de 2015

Tipo	Acuerdo
Fecha	25/08/2015
Órgano Colegiado	Comité de Riesgos
Número	Sesión Ordinaria número 104
Referencia	Resolución RCA-4986-03/15, emitida por el Consejo de Administración en su Sesión Ordinaria número 767, celebrada el 24 de marzo de 2015
Resoluciones y Declaraciones	Resolución Con fundamento en la resolución RCA-4986-03/15, emitida por el Consejo de Administración en su sesión ordinaria número setecientos sesenta y siete, celebrada el veinticuatro de marzo de dos mil quince, se aprueba el dictamen de la sesión número ciento cuatro del Comité de Riesgos, celebrada el veinticinco de agosto de dos mil quince, con relación a la propuesta de "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización, vía Fideicomiso".
Consideraciones	N/A
Anexos	Anexo 15-20 REA Comité de Riesgos

2016

El 24 de febrero de 2016, y mientras aún no se había designado el nuevo Director General del Infonavit, el Subdirector General de Administración de Cartera y TELRA suscribieron un Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, cuyo objeto fue el desarrollo,

implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso".

**24 de febrero de 2016**

<b>Tipo</b>	<b>Contrato</b>
<b>Fecha de firma</b>	24/02/2016
<b>Número</b>	GSAJ/GC/CT/0149-2016
<b>Vigencia</b>	60 meses a partir de la firma del contrato.
<b>Objeto</b>	Brindar los servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del “Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso”.
<b>Partes firmantes</b>	a) Subdirección General de Administración de Cartera, en representación del Infonavit b) TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.
<b>Autorización base</b>	Resolución RCA-4486-03/15
<b>Anexos</b>	Anexo 15-21 Contrato GSAJ-GC-CT-0149-2016 15-21-1 Parte 1 15-21-2 Parte 2
<b>Consideraciones</b>	N/A

**15.1.5 Revisión y análisis del PMH**

El 7 de marzo de 2016, el H. Consejo de Administración designó al Lic. David Penchyna Grub como Director General del Infonavit, a propuesta del Sr. Presidente de la República, Lic. Enrique Peña Nieto.

Al inicio de la Administración no habían comenzado aún los trabajos de implementación del Programa de Movilidad Hipotecaria, por lo que se determinó analizar la documentación existente y revisar el estatus real.

El 16 de marzo de 2016 se iniciaron las conversaciones entre TELRA y el Infonavit. TELRA dio a conocer parte de los documentos relacionados con el Programa de Movilidad Hipotecaria (PMH), señalando que existían algunos contratos y mostrando la propuesta conceptual del Programa y su estrategia de publicidad.

La nueva administración del Infonavit consideró que las autorizaciones que ostentaba TELRA en los contratos, parecían exceder lo razonable; por esta razón, se decidió la instalación de un grupo de trabajo para analizar el tema, con la participación de las áreas de Crédito, Administración, Finanzas, Jurídico, Recaudación, Atención y Servicios y Secretaría General, organizados bajo la Coordinación de Asesores de la Dirección General y apoyados por la firma consultora Cuasar, que, bajo un contrato suscrito con la administración

anterior, prestaba asesoría para la evaluación del modelo de negocio del PMH. Se contrató también a la firma de abogados Nader, Hayaux & Goebel, para apoyar a esta administración con el análisis jurídico de los contratos y de la situación en general.

Tres aspectos se destacaron inicialmente:

- El PMH era importante para apoyar el mercado secundario de vivienda.
- La estructura del Infonavit, en ese entonces, no estaba diseñada para operar un programa como el PMH.
- TELRA había venido trabajando con el Infonavit durante más de dos años, para desarrollar el PMH en diferentes áreas del Instituto.

Atendiendo a lo anterior, la administración del Infonavit manifestó su intención de impulsar el PMH, siempre y cuando cumpliera con las siguientes premisas:

1. Cumplir estrictamente con las autorizaciones de los Órganos de Gobierno del Infonavit respecto al PMH.
2. Acatar la normatividad en materia de transparencia y de acceso a la información y protección de datos personales.
3. Mantener la congruencia con las reformas

estructurales impulsadas por el Gobierno Federal que promueven la competencia y, en particular, el acceso abierto a redes de plataformas estratégicas.

4. Generar bases ciertas, transparentes y seguras para la permanencia del PMH en el largo plazo.

Con base en dichas premisas se inició el análisis del Programa, para lo cual se celebran múltiples reuniones con TELRA. Derivado de este ejercicio, se identificaron diversos aspectos que impedían la correcta ejecución del Programa, entre los que se pueden mencionar:

- TELRA no había acreditado la creación de la plataforma informática, ni había iniciado las pruebas de la misma con el Infonavit.
- TELRA no había cumplido con algunos de los requisitos para iniciar la operación del programa, tales como: contar con el nombre, slogan e imagen debidamente autorizados y haber cubierto los costos relacionados con ello, además de no haber presentado los mecanismos para gestionar la incorporación de las viviendas al fideicomiso y para la formalización de los intercambios.
- Por los motivos anteriores, TELRA no pudo verificar la operación de la plataforma, ni realizar un período de pruebas, para asegurar el buen servicio a los derechohabientes, previamente a su inicio formal.
- No se había creado el Fideicomiso para la operación del programa, como único medio legalmente autorizado por el Consejo de Administración para llevarlo a cabo.
- TELRA inició una campaña publicitaria del programa, sin tenerlo listo para operar.

Adicionalmente se presentaron los siguientes hallazgos:

- Se excede lo autorizado por el Consejo de Administración en diferentes rubros, a saber:
- **Alcance del programa de movilidad.** La Administración carece de facultades para contratar en forma distinta a lo autorizado, toda vez que en la resolución del Consejo se prevén 4 modalidades de intercambio de vivienda y el contrato contempla 12.
- **Acceso exclusivo:** El Infonavit está obligado a 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 supuestamente pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del contrato y los documentos derivados del mismo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit **permitirá a TELRA acceso exclusivo** 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; (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de viviendas establecidos por el Infonavit.

- **Comisión Fija:** La comisión es fija, al 10%, sin tomar en cuenta niveles de ingreso ni valor de la vivienda. Lo autorizado por el órgano Colegiado es de **Hasta 10%.**

Dicha comisión podrá ser financiada al 100% por el Infonavit, con cargo al acreditado y en favor del Administrador, lo que genera un impacto económico negativo al Instituto.

- Se exige a TELRA de presentar garantía de cumplimiento.
- Se autoriza a TELRA a operar y administrar en exclusiva la Plataforma Informática, con lo que se crea un monopolio que afecta la industria de la vivienda, dejando en manos de un particular el uso y aprovechamiento en forma exclusiva y discrecional de la plataforma informática, sustituyendo al Infonavit en sus funciones principales.
- Resultado de la exclusividad a TELRA, el Instituto estaría provocando la afectación a distintos prestadores de servicios, como asesores de venta, notarios públicos, valuadores y verificadores.
- Se contrató a TELRA sin mediar procedimiento alguno sustentado en la normatividad del Infonavit y sin demostrar la experiencia y requisitos previstos en la resolución del Consejo de Administración.
- No se habían observado las disposiciones en materia de protección de datos personales.
- Surgen cuestionamientos jurídicos, de fondo y de transparencia al efectuar modificaciones a los acuerdos y/o resoluciones del Consejo de Administración y del Comité de Riesgos (en diciembre de 2015) que son la base y sustento de los diversos contratos suscritos entre el Instituto y TELRA con antelación a

dichas modificaciones (marzo y abril del 2015).

- El costo económico y el daño que se puede ocasionar a la reputación del Instituto al permitir el uso y explotación de la marca Infonavit a un tercero, no fue evaluado en su momento.

De los contratos y convenios formalizados en el marco del programa, se detectaron discrepancias, así como diversas desventajas y contingencias para el Instituto, entre las principales:

- i. TELRA es titular de los derechos de propiedad intelectual e industrial de los programas y de los sistemas.
- ii. TELRA tiene la exclusividad sobre las mejoras, variantes y evoluciones de los programas e incluso de los fideicomisos.
- iii. Es obligación del Infonavit el abstenerse de constituir o participar en terceros fideicomisos con fines o características similares a los contratados con TELRA.
- iv. El término del período de exclusividad no implica la pérdida de la propiedad intelectual e industrial que conserva TELRA respecto del Programa de Movilidad.
- v. Infonavit otorgó a TELRA una licencia para el uso de las marcas del Infonavit para ser utilizadas en la promoción de los programas en todos los medios de comunicación, a discreción de TELRA.
- vi. Infonavit otorgó a TELRA una licencia para uso exclusivo de las Nuevas Marcas que se creen para promocionar los Programas.
- vii. El Infonavit sólo puede usar las Nuevas Marcas en conjunto con TELRA y concluidos los Programas, el Infonavit tiene la obligación de cancelar las Nuevas Marcas y crear otras para la promoción de los Programas.
- viii. TELRA tiene la libertad ilimitada para la promoción de los Programas, sin la previa autorización o conocimiento del Instituto, permitiéndole impersonar al Infonavit.
- ix. El Infonavit otorgó a TELRA acceso exclusivo a la información necesaria para el desarrollo y operación de los Programas y fideicomisos.
- x. TELRA es el único facultado para usar, operar,

administrar, mantener y actualizar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad de forma exclusiva por 5 años.

xi. El contrato no permite que los empleados, funcionarios y asesores del Infonavit tengan acceso a la Plataforma Informática durante los 5 años del período de exclusividad.

xii. El contrato le permite a TELRA contactar directamente a los trabajadores en nombre del Infonavit para ofrecer o promocionar los Programas.

xiii. El Infonavit tiene la obligación de permitir el uso de las instalaciones e infraestructura del Instituto (CESI e Infonatel) por parte de un tercero, para la promoción del programa y la atención de usuarios, perdiendo control de éstos por parte del Infonavit.

xiv. TELRA tiene derecho a cobrar a los derechohabientes y acreditados comisiones de administración del 10%, para todos los productos del Programa de Movilidad Hipotecaria.

#### **15.1.6 Controversia**

A partir de las revisiones realizadas, de los hallazgos identificados y de las premisas manifestadas por la Administración, se determinó que los ajustes al contrato actual del PMH deberían contener:

1. Acceso abierto en el uso de la Plataforma Informática del PMH.
2. Revisión de la exclusividad en el contrato del PMH:
  - a. No es aceptable la exclusividad para las modalidades autorizadas por los Órganos de Gobierno (intercambio de viviendas entre acreditados).
  - b. No se puede otorgar ningún plazo de la exclusividad con base en un cálculo de los costos en los que incurriría el promotor, de forma que recupere su inversión más una rentabilidad competitiva de mercado.
  - c. No se puede dar exclusividad, aún si está sujeta a metas anuales de desempeño, cuyo cumplimiento fuera condición para que el contrato se mantuviera vigente y pudiera transitar el mandato sexenal.
3. En materia de información y datos personales:

a. Incorporar al IMSS y al INAI para definir el manejo de la información y los datos personales necesarios para el PMH.

b. Que la información y datos personales no se entreguen a TELRA, sino que éste haga entrega al Infonavit de los algoritmos para el manejo de información y datos personales y en su caso, contactar a los derechohabientes para recibir su autorización correspondiente.

Entre los meses de marzo a agosto de 2016 el grupo de trabajo, con el apoyo de las firmas asesoras, formuló una primera propuesta de modificaciones al contrato del PMH, para salvar las premisas antes mencionadas y presentarlas a TELRA. Posteriormente, se reunieron para empezar a analizar las propuestas de modificaciones.

Desde un inicio TELRA manifestó una negativa radical a modificar el contrato en los términos solicitados por el Instituto. Estas discusiones continuaron durante varias ocasiones, con poco éxito, hasta agosto del mismo año.

Derivado del análisis del Programa y de la falta de acuerdos con TELRA, el Instituto se dio a la tarea de determinar las diversas opciones legales a las que podría acceder y, por ende, presentarlas al Consejo de Administración, para cuyo efecto contrató los servicios del despacho Peña Briseño - Peña Barba - Palomino. Mientras tanto, continuaban las pláticas entre TELRA y el Instituto, hasta que TELRA unilateralmente decidió abandonarlas e inició el envío de diversa documentación sobre el proyecto, sin agenda específica y alegando que con ello estaba cumpliendo los términos de los contratos que ya tenía suscritos.

A esa fecha se habían sostenido cerca de 40 reuniones entre funcionarios del Instituto y representantes de TELRA, sin alcanzar acuerdo alguno.

### 15.1.7 Búsqueda de solución

Ante la negativa de la empresa TELRA, en el sentido de exigir al Instituto el cumplimiento forzoso de los contratos, en las condiciones originales, se enfrentó una controversia por los desacuerdos entre las partes respecto de los contratos que han sido mencionados con

antelación, toda vez que en opinión del Instituto, el objeto de los mismos ponía en riesgo las operaciones que son facultad exclusiva del Infonavit, y podía dañar su reputación entre los derechohabientes y la población en general.

Lo anterior, aunado al hecho de las múltiples deficiencias detectadas durante la ejecución de las autorizaciones del Consejo de Administración, amén de los daños y perjuicios por los honorarios legales que, de ser el caso, debería cubrir el Instituto por la defensa legal.

Adicionalmente se contaba con la invitación formulada por el Sector Empresarial en la Sesión Ordinaria Número 114 de la Asamblea General del 28 de abril y 3 de mayo de 2017, para que en el corto plazo se instrumentaran las soluciones habitacionales que ya habían sido aprobadas por el Consejo de Administración y que permitieran integrar el abanico de opciones hipotecarias para los trabajadores, entre las que se encontraba la movilidad hipotecaria, y, para tal efecto se solicitó al despacho Peña Briseño - Peña Barba - Palomino desarrollar una propuesta de acciones a seguir por parte del Instituto. Éstas se enlistan a continuación<sup>3</sup>:

- La Dirección General debe notificar al Consejo de Administración las conclusiones del análisis legal señalado y, en función de ello, debe exponer las razones por las cuales los contratos no pueden continuar.
- El Consejo de Administración deberá analizar dicho informe y resolver al respecto.
- Es altamente probable que el único acuerdo que tome el Consejo sea la terminación inmediata de los siguientes convenios y contratos:
  - Convenio de colaboración, de fecha 9 de junio de 2014.
  - Contrato de licencia de uso de marcas, de fecha 27 de abril de 2015.
  - Contrato de Prestación de Servicios de Promotor, de fecha 28 de abril de 2015.
  - Contrato de Prestación de Servicios (Movilidad), de fecha 6 de noviembre de 2015.
  - Contrato de Prestación de Servicios (Fideicomiso REA), de fecha 24 de febrero de 2016.

<sup>3</sup> Para mayor detalle consultar el Anexo 15-22 Dictamen Jurídico PEÑA PALOMINO.

Lo anterior, toda vez que las condiciones que se pactaron para que surgieran las obligaciones del Infonavit frente a TELRA no sucedieron.

- En ejecución de la resolución del Consejo, si fuese el caso, se deberá de notificar dicha terminación a TELRA con las formalidades correspondientes, ya que optar por la rescisión judicial implicaría los siguientes riesgos: i) reconocer la existencia y validez de los contratos, lo cual no es correcto jurídicamente, y ii) que el Infonavit no cuente con todos los elementos, pues se presume que TELRA puede tener documentación firmada por la anterior administración, misma que se desconoce.
- El Instituto deberá, en su momento, presentar las denuncias de hechos correspondientes ante el Ministerio Público y la Contraloría del Infonavit, para que determinen la posible comisión de delitos y faltas para deslindar responsabilidades.

#### **15.1.7.1 Resolución del Consejo de Administración del 31 de mayo de 2017**

Al tener una visión integral de la situación que presentaba el Programa de Movilidad Hipotecaria y considerando la opinión jurídica del Despacho Peña Briseño - Peña Barba - Palomino, **con fecha 31 de mayo de 2017 se presentó al H. Consejo de Administración un informe sobre la problemática que enfrentaba el Instituto, con relación al Programa de Movilidad Hipotecaria<sup>4</sup>.**

En dicho informe el Director General destacó que, con el propósito de ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración, la anterior administración celebró diversos convenios y contratos con la empresa “TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V.”

Adicionalmente señaló que en cumplimiento de su encargo como Director General y con el apoyo de diversos expertos y en vista de diversas solicitudes realizadas por TELRA para urgir la implementación y ejecución de dichos convenios y contratos, se habían analizado los efectos legales y financieros que tendrían para el Instituto, de llegar a ejecutarse dichos instrumentos jurídicos, tratando de atender el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración.

Se hizo referencia a los resultados de los análisis efectuados y a que, con motivo del escrito presentado por TELRA el día 7 de noviembre de 2016, dirigido a dicho Órgano Colegiado, en opinión de la Administración era inconveniente ejecutar los convenios y contratos citados, los cuales no cumplían ni se apegaban al programa autorizado, por las razones siguientes:

- La implementación de los convenios podría afectar el ejercicio del derecho humano de los trabajadores al acceso de una vivienda barata, digna y decorosa, como lo prevén los artículos 4º y 123 apartado A fracción XII de la Constitución, 5º, 136, 137, 138, 139 y 140 de la Ley Federal del Trabajo, 3º de la Ley del Instituto.  
Esto en virtud de que un particular administraría directamente “El Programa”, tarea que le corresponde al Instituto, encareciendo la vivienda en perjuicio de la clase trabajadora.
- Se ha considerado que de permitir a un particular que realice las tareas propias del Instituto, se podría estar violando el artículo 3º de la Ley que rige la vida jurídica del Infonavit.
- Se estaría ante la posible eventualidad, por las razones de exclusividad que se consideraron en los convenios, de generar una práctica monopólica o de concentración de oferta de vivienda, en beneficio de una empresa privada y en perjuicio del sector de la construcción e inmobiliario, práctica que de fraguarse, pudiera atentar contra el artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Asimismo, se hizo una descripción cronológica de los hechos, acciones y documentos suscritos, mismos que fueron objeto de una revisión y análisis minucioso por parte de los funcionarios de la nueva administración del Instituto y, con el apoyo de terceros expertos, se obtuvieron las conclusiones siguientes, mismas que se sometieron a consideración del H. Consejo de Administración:

“**Primera.** - La ejecución e implementación de los convenios como están suscritos podrían violentar lo establecido en los artículos 4º y 123

<sup>4</sup> Para mayor detalle consultar el Anexo 15-23 Informe del Director General al HCA 24 05 2017.



apartado A fracción XX Constitucionales. El cumplimiento del Programa a través de estos convenios, a juicio de la administración, implica que el Instituto delegue en un particular y renuncie al ejercicio de las funciones que constitucionalmente y legalmente le han sido encomendadas;

**Segunda.** - Estos convenios, se estima que, de ejecutarse, podrían violar los artículos 4º y 123 Apartado A fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5º, 136, 137, 138, 139 y 140 de la Ley Federal del Trabajo y 3º de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

En los términos de los convenios firmados, se incrementa el costo de adquisición de la vivienda, por las comisiones previstas para el administrador del Programa que serían pagadas, según los convenios, por los trabajadores derechohabientes que operen bajo la plataforma del Programa. Ello es probable que afecte la adquisición de vivienda barata y digna y se favorezca la especulación comercial.

**Tercera.** - Con la puesta en marcha de los convenios se podría violar lo dispuesto por los artículos 28 de la Constitución, y 54 y 56 de la Ley Federal de Competencia Económica.

El Instituto podría estar creando una práctica monopólica o de concentración de oferta de vivienda en perjuicio de la industria, al permitir que una empresa opere de forma exclusiva y discrecional la plataforma informática, sustituyendo al Instituto en su mandato constitucional.

**Cuarta.** - Posiblemente, una proporción del subsidio a la vivienda de interés social, se aplicaría a financiar las comisiones establecidas para el Administrador del Programa.

**Quinta.** - Se corre el riesgo de provocar un conflicto de alto impacto social que afectaría la buena imagen del Instituto, tomando en consideración los derechos humanos que se podrían violentar.

**Sexta.** - Como están redactados los convenios, se podría llegar a interpretar que TELRA podría ser el único autorizado para designar asesores

de ventas, notarios públicos, valuadores y verificadores.

**Séptima.** - Tomando en cuenta que el ejecutar El Programa de Movilidad Hipotecaria mediante los convenios suscritos con TELRA, se estaría excediendo lo aprobado por el Consejo de Administración y, posiblemente, violentando la legislación aplicable al Instituto, considerando que los beneficios estimados que este programa podría brindar deben ser capitalizados en favor del Infonavit, sus derechohabientes y acreditados y no por terceros. Por ello, es conveniente dar por terminados los convenios en los términos en los cuales fueron establecidos y proceder a la implementación directa del Programa como parte de la vida institucional y los terceros únicamente que actúen como proveedores del Instituto y no como dueños o titulares exclusivos del Programa.”

Considerando los comentarios realizados por el Director General, en cumplimiento de sus obligaciones de cuidado y lealtad para el Instituto, sobre los efectos legales y financieros que se enfrentarían por la ejecución del referido programa, el H. Consejo de Administración en la Sesión Ordinaria número 794, de fecha 31 de mayo de 2017, emitió el acuerdo siguiente:

“-----El Consejo de Administración se da por enterado del informe sobre la presentación de escritos y requerimientos de la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., asimismo, aprueba las acciones que habrá de llevar a cabo la Administración para resolver la problemática contractual del Programa de Movilidad Hipotecaria con dicha empresa, en los términos de las consideraciones y recomendaciones planteadas en el informe presentado, el cual incluye acciones precisas, orientadas en defensa de los intereses del Instituto, sus acreditados y derechohabientes.-----

Se instruye a la administración que informe a este Consejo de Administración los avances sobre las acciones referidas.-----

Este documento se anexa al acta con el número diez.”-----

Las acciones aprobadas para atender los diversos planteamientos que permiten resolver la problemática en comento son las siguientes:

1. Replantear el Programa en favor de los derechohabientes;
2. Notificar la terminación de los contratos y convenios a la empresa TELRA REALTY;
3. Llevar a cabo una mesa de negociación con TELRA a efecto de que, de ser posible, se firmen nuevos convenios que se ajusten a lo autorizado por el H. Consejo, impulsen el Programa de Movilidad Hipotecaria en los términos planteados y que no violen las disposiciones constitucionales y legales antes mencionadas.

De no ser factible lo anterior, o en adición a ello, se intentaría negociar con TELRA la adquisición de los programas y la plataforma informática para que sea el Instituto quien haga uso de la misma y dé cumplimiento a la recomendación original de la H. Asamblea y del Consejo de Administración, en el sentido de instrumentar un Programa de Movilidad Hipotecaria como parte de la vida institucional; y los terceros únicamente actuarían como proveedores del Instituto y no como dueños o titulares exclusivos del Programa.

4. Notificar de forma inmediata a TELRA la determinación anterior.
5. De no ser posible el entendimiento con TELRA en una mesa de negociación, el Instituto velaría por dirimir esta posible controversia en la jurisdicción y mediante la vía y forma que considere como la más adecuada, a fin de resolver en definitiva la problemática planteada.

Con independencia de las acciones antes mencionadas, se dará vista a la Contraloría General del Instituto de toda esta problemática, para los efectos legales a que haya lugar.

#### **15.1.8 Mediación**

En cumplimiento a lo anterior, con fecha 8 de junio de 2017, el Infonavit notificó a TELRA la terminación de los convenios y contratos, y lo invitó a participar en una mesa de negociación para formular las nuevas ideas y

propuestas que favorecieran la suscripción de nuevos instrumentos jurídicos para regular la relación comercial entre las Partes.

Con fecha 13 de junio de 2017, TELRA dio respuesta al oficio del Infonavit, indicando que no aceptaba la terminación de los convenios y contratos y accediendo a participar en las mesas de negociación, proponiendo que dichas negociaciones se realizaran a través del Recurso de Mediación previsto desde el 2005, en los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit<sup>5</sup>.

Iniciaron las negociaciones conforme a la normatividad aplicable, advirtiendo que, en caso de no llegar a un acuerdo, TELRA REALTY promovería uno o varios juicios en contra del INFONAVIT, exigiendo el cumplimiento forzoso de los contratos, así como el pago de daños y perjuicios.

Los procedimientos judiciales representarían, de acuerdo a lo señalado por los despachos externos que se contrataron para evaluar la eventual contingencia legal lo siguiente:

- Impacto negativo en resultados financieros por las reservas legales que tendrían que constituirse para cubrir la contingencia legal.
- Pérdida del control para el INFONAVIT sobre las marcas comerciales.
- Imposibilidad de ejecutar el programa de movilidad hipotecaria, incluyendo la plataforma informática durante el tiempo que estuviesen en curso los litigios.

En este tenor, en cumplimiento a lo ordenado por el H. Consejo de Administración, se radicó el expediente número 2017-5, por Acuerdo de Radicación de fecha 14 de junio de 2017.

Con motivo de lo anterior, **el 16 de junio de 2017 inició la Audiencia de Mediación**, misma que se reanudó en tres ocasiones; abierto el periodo de negociación, TELRA se sostuvo en la posición de no aceptar la propuesta del Infonavit, de dar por terminados los convenios y contratos de una forma simple y llana, si el Infonavit no la indemnizaba por los daños y perjuicios

<sup>5</sup> Para mayor detalle, consultar el Anexo 15-24 Terminación contratos y 15-24 bis Oficio respuesta de TELRA.

que le ocasionaba la pérdida de actos jurídicos, para lo cual presentó diversas cantidades por concepto de daños y perjuicios, que en su opinión se le ocasionarían por la terminación.

Los términos de las reuniones de mediación entre las partes se describen a continuación:

Durante el desahogo del Recurso de Mediación, con fecha 16 de junio de 2017 se dio inicio a la Audiencia de Mediación, en la que TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V., representada por el Sr. Eduardo Ortiz Carmolinga, insistió en que el Infonavit no podía en forma unilateral dar por terminados los contratos y convenios celebrados entre las partes y que permitiera se continuara con la ejecución de los mismos, considerando que la empresa siempre había cumplido en tiempo y forma con las obligaciones a su cargo estipuladas en los mencionados contratos y convenios.

Por su parte el Grupo de Mediación del Infonavit, por conducto del Coordinador General Jurídico Alejandro Gabriel Cerda Erdmann, manifestó que, conforme al dictamen emitido por el despacho de abogados externos, el Infonavit consideraba inviable continuar con la operación de los convenios y contratos, en los términos y condiciones en los cuales fueron suscritos por TELRA, por considerar que violaban la normatividad y la legislación aplicable al Infonavit, además de que posiblemente atentaban en contra de la economía de los derechohabientes, las Marcas propiedad del Instituto y, en general, del propio Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Además señaló que atento a lo anterior y en cumplimiento a la Resolución emitida por el Consejo de Administración del Infonavit **RCA-5933/17**, adoptada en su sesión ordinaria 794, celebrada el 31 de mayo del 2017, se habían dado por terminados los Convenios y Contratos suscritos con TELRA y que seguido lo instruido por ese Órgano Colegiado, los invitaba a que reflexionaran sobre la posibilidad de aceptar la terminación de los contratos y, considerando la importancia del Programa de Movilidad Hipotecaria, les proponían la adquisición de los Programas TELRA y de la Plataforma Informática para operarlos

en forma directa y, una vez implementada la Plataforma Informática, se les podría contratar como prestadores de servicios para que participaran coadyuvando con el Instituto en la operación de los programas.

En uso de la palabra, de nueva cuenta el Sr. Eduardo Ortiz Carmolinga manifestó que no podía aceptar la propuesta del Infonavit, por conducto del Grupo de Mediación de Controversias, por considerarla como inaceptable, pues no concordaba con la opinión de que resultaba inviable para el Instituto continuar con la operación de los convenios y contratos, ya que su representada sí dio cumplimiento a dichos convenios y contratos, lo que se podía acreditar con los diversos documentos presentados en diversas fechas ante el Infonavit.

Insistiendo a los presentes que su representada le informaba al Instituto que no podía en forma unilateral y sin derecho, dar por terminados los convenios y contratos celebrados entre las partes, por lo que su representada no aceptaba la terminación, ya que en los mencionados convenios y contratos no existía una cláusula que estableciera un pacto comisorio expreso que le permitiera al Infonavit dar por terminados los convenios y contratos en forma unilateral, sin necesidad de declaración judicial, por lo que dicha terminación no surtía efectos jurídicos y que su representada ya había solicitado la elaboración de un avalúo que estimara el monto de los daños y perjuicios que sufriría TELRA como consecuencia de la supuesta terminación anticipada de los convenios y contratos y estaba en espera de recibir el mismo.

Acto continuo, en uso de la voz el Lic. Alejandro Gabriel Cerda Erdmann indicó que solicitaba se formulara un receso para continuar con las negociaciones en fecha próxima, a efecto de poder obtener el avalúo que ya había solicitado TELRA, con el objeto de poder formular nuevas propuestas de solución a la controversia planteada.

Al no existir una solución al asunto, se acordó: Diferir la audiencia del Recurso de Mediación, a efecto de que las partes pudieran construir y

formular nuevas propuestas que les permitieran dirimir sus controversias y se señalaron las 13:00 hrs. del día 23 de junio para llevar a cabo la continuación de la audiencia y que la empresa TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V., presentara un estudio de valuación de los daños y perjuicios que se le podrían ocasionar con motivo de la terminación anticipada de los Convenios y Contratos.

Tal y como se acordó por las partes en el Recurso de Mediación, se reanudó la Audiencia de Mediación el 23 de junio de 2017, en la cual el Representante Legal de TELRA Realty, S.A.P.I. de C.V., Sr. Eduardo Ortiz Carmolingo, hizo entrega al Grupo de Mediación de Controversias del Infonavit, del Reporte de Rango de Valor de Mercado de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Regularización de Cartera que conformaban la solución integral propuesta por TELRA, emitido por DELOITTE en el mes de abril de 2017, para su revisión y análisis, considerándolo como un elemento para que el Infonavit reconsiderara su propuesta y resolviera dejar sin efecto la terminación de los contratos y convenios suscritos para la puesta en marcha del Programa de Movilidad Hipotecaria.

Por su parte el Grupo de Mediación del Infonavit por conducto del Coordinador General de Riesgos, José Manuel III Pelayo Cárdenas solicitó un término de 10 días para estar en posibilidad de revisar el estudio presentado por TELRA y emitido por la firma “DELOITTE”, y estar en aptitud de emitir la opinión que en derecho conviniere al “Infonavit”.

Además señaló que el Infonavit deseaba proponer a TELRA, con el ánimo de continuar con su relación comercial, la posibilidad de desistirse de la terminación de los Convenios y Contratos, siempre y cuando se firmaran los convenios modificatorios a los mismos, con el objeto de ajustarlos a la normatividad institucional, eliminando entre otros, la exclusividad concedida de 5 años, el uso de las marcas sin la autorización del Infonavit, la comisión tan alta establecida, así como cualquier otra cláusula que limitara la operación directa de los Programas de Movilidad

Hipotecaria por parte del Instituto.

Por su parte, el Sr. Eduardo Ortiz Carmolingo, manifestó estar de acuerdo en diferir por 10 días la audiencia de mediación, para que el Infonavit tuviera la oportunidad de revisar y analizar el reporte emitido por DELOITTE” en abril de 2017.

Asimismo comentó que en términos de los contratos celebrados, la Plataforma Informática sería propiedad del Infonavit una vez iniciadas las operaciones de los Programas, así pues el derecho a operar y administrar los Programas y la Plataforma Informática de forma exclusiva por 5 años era el medio que en su momento acordó TELRA con el Instituto para recuperar su inversión y obtener una utilidad y lo mismo sucedía con el monto de la comisión; y por lo que hacía al uso de las marcas, éstas fueron diseñadas para la promoción de los Programas y fueron creadas y diseñadas a costa de TELRA, con recursos propios, de ahí que el Infonavit le otorgó el uso y explotación de dichas marcas en forma exclusiva.

Aunado al hecho de que su representada contaba con contratos firmados con el Instituto, mismos que a la fecha el propio Instituto no había dado cumplimiento, por lo que nada aseguraría que los convenios modificatorios corrieran el mismo riesgo, (motivo por el cual) reiteraba que era inadmisibles para TELRA la propuesta del Infonavit.

Al otorgarse el plazo de 10 días para revisar el referido estudio, se difirió la audiencia para el 7 de julio del 2017.

Con fecha 7 de julio del 2017, se reanudó la Audiencia de Mediación en la que el Grupo de Mediación del Infonavit por conducto de José Manuel III Pelayo Cárdenas, expresó que después de analizar y revisar el estudio del Reporte emitido por “DELOITTE” en abril de 2017, se había observado que si bien era cierto que el método utilizado por DELOITTE era el correcto para poder determinar el valor futuro de una empresa, también lo era que el método se había corrido con los números presupuestados por TELRA

sin que hubiera ningún escenario que estresara esos números.

Por ello la cifra que resultaba en el estudio, si bien se podía considerar, también lo era que no necesariamente reflejaría el valor futuro del negocio si variaba la realidad de la colocación de créditos. Se mencionó que en el Infonavit se había replicado el modelo de cálculo utilizado por DELOITTE, mismo que, al estresar los números con el volumen de colocación de créditos, disminución de comisiones e índices de crecimiento, los resultados que se obtenían variaban dependiendo de los cálculos realizados en comparación con los concluidos en ese estudio.

Asimismo reiteró la propuesta del Infonavit, consistente en mantener la terminación de los contratos y convenios suscritos y la de adquirir en un precio justo, la propiedad intelectual de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Recuperación de Créditos del Régimen Especial de Amortización (REA) y de la plataforma informática para operarlos.

Por su parte, el representante legal de TELRA, Sr. Eduardo Ortiz Carmolinga, señaló que su representada no podía aceptar la terminación de los contratos de una forma simple y llana, si el Infonavit no la indemnizaba por los daños y perjuicios que le ocasionaba la pérdida de dichos convenios y contratos; y que su representada podría consentir en la terminación de los contratos si se le pagaba la indemnización correspondiente, para lo cual entregó al Grupo de Mediación de Controversias del Infonavit, el Reporte de valuación de los daños y perjuicios que sufriría TELRA por la terminación de los convenios y contratos, elaborado por el Lic. Alfredo Trujillo Betanzos, Corredor Público 65 de la Ciudad de México y Maestro en Valuación Inmobiliaria e Industrial, asistido por el C.P. Certificado Benito Revah Meyohas, en el cual se establece, en resumen, que los daños y perjuicios sufridos por TELRA con la terminación de los contratos eran del orden de los quince mil setecientos millones de pesos.

Por lo que si el Infonavit pagaba ese monto de

indemnización, su representada podría consentir en la terminación de los convenios y contratos, otorgando el finiquito más amplio, renunciando a ejercer acciones legales en contra del Instituto, y estaría dispuesta a transmitir la propiedad intelectual de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Recuperación de Créditos del Régimen Especial de Amortización (REA) y de la plataforma informática para su operación, incluyendo su implementación.

En respuesta, el Grupo de Mediación del Infonavit comentó que era imposible e inadmisibles aceptar el pago de una indemnización por daños y perjuicios en esos montos y, menos aún, cuando los números corridos por el Grupo de Mediación del Infonavit no reflejaban para nada un posible valor futuro de la empresa en ese valor.

Ante esta respuesta, el Representante de TELRA, Sr. Eduardo Ortiz Carmolinga, propuso diferir la audiencia de mediación para que el Infonavit pudiera revisar y analizar el reporte de evaluación de daños y perjuicios, y que quizá con base en ello, el Infonavit podría hacer, en la próxima sesión, una propuesta para determinar el monto de la indemnización por daños y perjuicios que estaría dispuesto a pagar, y por su parte, el vocero del Grupo de Mediación del Infonavit, comentó que no obstante que era imposible e inadmisibles que el Instituto aceptara pagar una indemnización por daños y perjuicios, con el objeto de no concluir la mediación sin tratar de llegar a una negociación, aceptaba la propuesta para diferir de nueva cuenta la Audiencia de Mediación para tratar de formular nuevas propuestas de solución, y se fijaron las 10:00 hrs. del día 28 de julio de 2017, para continuar con la misma.

Tal y como se programó, la Audiencia de Mediación se reinició el 28 de julio de 2017. En ésta las partes mantuvieron su postura; el Grupo de Mediación del Infonavit reiteró que no obstante haber conocido el reporte de valuación de los daños y perjuicios que sufriría TELRA por la terminación de los Convenios y Contratos, emitido por el Lic. Alfredo Trujillo Betanzos, Corredor

Público 65 de la Ciudad de México y Maestro en Valuación Inmobiliaria e Industrial y asistido por el C.P. Certificado, Benito Revah Meyohass, el Grupo de Mediación no podía aceptar pagar cantidad alguna por concepto de daños y perjuicios que supuestamente se ocasionarían si se daban por terminados los convenios y contratos suscritos con TELRA, y reiteró la propuesta del Infonavit, consistente en mantener la terminación de los contratos y convenios suscritos y la de adquirir, a un precio justo, la propiedad intelectual de los Programas de Movilidad Hipotecaria y Recuperación de Créditos de Régimen Especial de Amortización (REA) y de la Plataforma Informática para operarlos.

TELRA, en voz de su Representante Legal, Sr. Eduardo Ortiz Carmolinga, señaló que su representada no podía aceptar la terminación de los convenios y contratos en forma lisa y llana, si el Infonavit no lo indemnizaba por los daños y perjuicios que le ocasionaba la pérdida de los convenios y contratos, y que sólo se aceptaría dicha terminación si se le pagaba la indemnización y con el propósito de concluir satisfactoriamente el proceso de mediación y evitar una controversia judicial, su representada estaba dispuesta a aceptar una indemnización de **siete mil millones de pesos**, a cambio de otorgar el finiquito recíproco de esos convenios y contratos y a ceder los derechos de la Propiedad Intelectual de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Recuperación de Créditos del Régimen Especial de Amortización (REA) y de la plataforma informática para su operación, incluyendo su implementación, en un precio de ciento veinte millones de pesos.

Ante esta propuesta, el Grupo de Mediación señaló que era imposible e inadmisibles para el Grupo aceptar el pago de una indemnización por daños y perjuicios, y que el único órgano facultado para ello sería el Consejo de Administración del Infonavit, por lo que lamentaba no poder llegar a ninguna negociación en tal sentido, y por lo que correspondía a la propiedad intelectual, previa consulta con la Subdirección General de

Tecnologías de Información, el Instituto estaría dispuesto, previa aprobación del Consejo de Administración, a adquirir dichos derechos de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Recuperación de Créditos del Régimen Especial de Amortización (REA) y de la plataforma informática para su operación, incluyendo su implementación, en un costo máximo de cien millones de pesos.

Ante esta situación, el representante de TELRA solicitó un receso para consultar con sus asesores lo reiterado por el vocero del Grupo de Mediación del Infonavit, mismo que se autorizó. Inició a las 11:40 y se reanudó la audiencia a las 16:05 hrs. del mismo 28 de julio de 2017.

En dicha reanudación, el Sr. Eduardo Ortiz Carmolinga, Representante Legal de TELRA, esgrimió diversos argumentos sobre las contingencias que representarían para el Instituto el enfrentar los procedimientos judiciales que iniciaría su representada, como serían, entre otros, un impacto en sus resultados financieros por las reservas que se tendrían que constituir para cubrir la contingencia legal, el impacto mediático que afectaría la imagen tripartita del Instituto por el incumplimiento de sus obligaciones, acompañado del desprestigio que perjudicaría el uso y valor de la marca Infonavit, por lo que con el objeto de que ninguna de las partes sufriera consecuencias y costos por uno o varios procesos, propuso como última alternativa que se sometiera a la consideración del H. Consejo de Administración la propuesta del pago de una indemnización por pago de daños y perjuicios, por un monto de cuatro mil ochocientos millones de pesos, con los finiquitos recíprocos correspondientes, así como transmitir, vía cesión de derechos, la Propiedad Intelectual de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Recuperación de Créditos del Régimen Especial de Amortización (REA), así como de la plataforma informática para su operación, incluyendo su implementación, en un precio de cien millones de pesos.

Por su parte, el Grupo de Mediación del Infonavit señaló que, no obstante que era imposible e inadmisibles para dicho Grupo que el Instituto aceptara pagar una indemnización por daños

y perjuicios, con el propósito de cumplir con el mandato del H. Consejo de Administración, adoptado en su sesión del 31 de mayo de 2017, y a fin de no incidir de manera definitiva en poder alcanzar un arreglo mediante el recurso de mediación, y ante la firme posición de TELRA de ser indemnizada por la terminación unilateral y anticipada de los convenios y contratos que tenía celebrados con el Infonavit, y con el único objetivo de evitar un conflicto de índole judicial, con todas las implicaciones, riesgos, costos y afectaciones que ello conlleva, se aceptaba someter a la consideración del H. Consejo de Administración la última propuesta sugerida por el Representante Legal de TELRA, a efecto de que dicho Órgano Colegiado determinara, de forma definitiva, si era de aceptarse o no dicha propuesta.

Asimismo se estableció que, considerando lo dispuesto por los Lineamientos que regulan los Recursos de Mediación, las partes debían de formular el proyecto de Contrato de Transacción, en el que se plasmara la propuesta, la cual estaría sujeta irreductiblemente a la condición suspensiva, consistente en que a más tardar el día 30 de agosto de 2017, se obtuviera de los Consejos de Administración de las partes, por unanimidad, la autorización, aprobación y aceptación en todos sus términos y condiciones del Contrato de Transacción, propuesta que fue aceptada por el Representante de TELRA.

Por lo anterior, se difirió la Audiencia de Mediación para las 10:00 hrs. del día 22 de agosto de 2017, a efecto de que los abogados de ambas partes prepararan los proyectos de instrumentos jurídicos que se tendrían que suscribir para cumplir con lo acordado en el Recurso de Mediación.

En cumplimiento de lo acordado con antelación, en el día y hora fijada, se reinició la Audiencia de Mediación, en la que en uso de la palabra el representante de TELRA, Sr. Eduardo Ortiz Carmolingo, señaló que tal y como se había comentado en el transcurso de las sesiones anteriores, TELRA había dado cumplimiento, en

tiempo y forma, a los contratos y convenios celebrados con el Infonavit, y que incluso, en reiteradas ocasiones, su representada solicitó por escrito al Instituto el cumplimiento de los referidos contratos, lo cual se acreditaba con los documentos que presentó al Grupo de Mediación, los cuales evidenciaban los actos realizados por TELRA.

Así pues, el representante legal de TELRA recalzó los requerimientos y solicitudes hechos por TELRA al Infonavit, con relación a las acciones realizadas en torno a los Programas que fueron encomendados por el Instituto y en cumplimiento de los contratos y convenios celebrados, y que derivado de lo acordado en la sesión inicial del Recurso de Mediación, TELRA solicitó la elaboración de un avalúo, que estimara el monto de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la terminación anticipada de los convenios y contratos celebrados con el Instituto. Dicho avalúo se presentó a los miembros del Grupo de Mediación para su revisión y consideración y se agrega a la presente acta.

En uso de la palabra, los integrantes del Grupo de Mediación manifestaron que su comparecencia en el presente Recurso de Mediación era en cumplimiento con lo resuelto por el Consejo de Administración del Infonavit en su resolución **RCA-5933-5/17**, adoptada en su sesión ordinaria 794, celebrada el 31 de mayo de 2017, en la cual se determinó, entre otras cosas, dar por terminados los convenios y contratos suscritos con TELRA, por considerar que era inviable operarlos en los términos y condiciones en los cuales fueron celebrados, por considerar que violaban la normatividad y legislación aplicable del Infonavit y que se invitaba a TELRA a que, mediante el diálogo, se pudiera negociar la resolución.

Asimismo manifestaron que después de revisar y comentar ampliamente los convenios y contratos suscritos con TELRA, así como los dictámenes jurídicos que se hicieron a los mismos por un despacho externo y los documentos contenidos como anexos 1 y 2 del acta de cierre de

audiencia, consideraron que, al operar los convenios y contratos en los términos suscritos con TELRA, se podría atentar en contra de la economía de los derechohabientes, las marcas del Infonavit y, en general, contra el propio Fondo de la Vivienda administrado por el Instituto, como se describe en el documento elaborado por el Grupo de Mediación que se anexa al acta con el número 4.

De igual forma señalaron que con el objeto de evitar una controversia judicial que obstaculizara el desarrollo de los programas del Infonavit, habían presentado a TELRA diversas posibilidades o acciones que permitirían resolver la problemática existente, en relación con los convenios y contratos celebrados hasta esta fecha entre las partes.

Con motivo de lo expresado por las partes, las mismas resolvieron concluir el Recurso de Mediación, lo que hicieron constar en el acta respectiva, la cual se cerró en la misma fecha, y en la que se adoptaron los acuerdos siguientes:

**“Primero.-** Con esta fecha las partes celebran un Contrato de Transacción, sujeto a la condición suspensiva que se señala más adelante, en términos del documento que se adjunta a la presente Acta como Anexo 5, para formar parte integrante de la misma como si a letra se insertase.

**Segundo.-** La validez y efectividad del Contrato de Transacción quedará sujeta a la condición suspensiva, consistente en la autorización, aprobación y aceptación del Contrato de Transacción, en todos sus términos y condiciones, por unanimidad de los respectivos Consejos de Administración de las partes, haciendo suyo, y que tales resoluciones se hagan constar en ese sentido, en las Actas que se levanten y autoricen de la o las sesiones en donde se formalicen.

Para tal respecto, el Infonavit y TELRA se obligan a llevar a cabo y realizar todas las actividades que sean necesarias para someter el Contrato de Transacción a la autorización, aprobación y aceptación en todos sus términos y condiciones,

de sus respectivos Consejos de Administración, para que hagan suyo el Contrato de Transacción en la siguiente sesión del Consejo de Administración posterior a la firma del presente instrumento.

**Tercero.-** En caso de que los Consejos de Administración de las partes autoricen, aprueben y acepten en todos sus términos y condiciones el Contrato de Transacción, haciéndolo suyo, y que tales resoluciones se hagan constar en ese sentido en las Actas que se levanten y autoricen de la o las sesiones en donde se formalicen, se tendrá por cumplida la condición suspensiva y el Contrato de Transacción tendrá plena validez y vigencia entre las partes, mismas que se obligan a celebrar, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes contados a partir del día en que se haya cumplido la condición suspensiva, todos los instrumentos jurídicos descritos en el propio Contrato de Transacción como “Documentación Definitiva”.

**Cuarto.-** En caso de que no se cumpla la condición suspensiva a la que se sujeta el Contrato de Transacción, dicho instrumento se tendrá por no celebrado y no generará derechos ni obligaciones para las partes, y cada una de ellas podrá ejercer las acciones y recursos legales que le asistan conforme a derecho.

Habiendo agotado y resuelto el presente recurso de mediación y no habiendo otro asunto que tratar, el Mediador dio por terminada la audiencia, con lo cual se agotó el recurso de mediación a las catorce horas del día de 22 de agosto de 2017.”

Dados los documentos aportados por la empresa en el recurso de Mediación, la valuación del capital y la demanda por daños y perjuicios que podrían ascender a los 15,600 millones de pesos, sin descartar que la demanda podría ser por una cantidad mayor, con varios años de litigio por delante, además de que la actitud del representante de TELRA durante las negociaciones fue por demás apremiante y amén de que el plazo para ejercer acción legal en contra del Instituto estaba por vencer, los representantes del Infonavit reiteraron que, no obstante que era imposible e inadmisibles que el



Instituto aceptara pagar una indemnización por daños y perjuicios, con el propósito de cumplir con el mandato del H. Consejo de Administración adoptado en su sesión del 31 de mayo de 2017, y con el único objetivo de evitar un conflicto de índole judicial, con todas las implicaciones, riesgos, costos y afectaciones que ello conllevaría, se presentaría a consideración del referido Órgano Colegiado la última propuesta sugerida por el Representante Legal de TELRA, a efecto de que dicho Órgano determinara si se aceptaba o no la propuesta.

### 15.1.9 Contrato de Transacción

Con fecha 22 de agosto de 2017, el Infonavit y TELRA participaron, después de diversas sesiones de trabajo, en la audiencia final del proceso de mediación, a través de la cual formularon nuevas ideas y propuestas que permitirían suscribir los instrumentos jurídicos para regular la relación comercial entre las Partes y **acordaron los términos y condiciones de un Contrato de Transacción**, cuya validez y efectos legales quedaron sujetos a la condición suspensiva, consistente en que, a más tardar el día 30 de agosto de 2017, se obtuviese de los Consejos de Administración de las Partes, por unanimidad, la autorización, aprobación y aceptación en todos sus términos y condiciones, haciéndolo suyo, y que tales resoluciones se hicieran constar en ese sentido en las Actas que fuesen levantadas y autorizadas en la o las sesiones en donde se formalizaran. (En lo sucesivo la “Condición Suspensiva”).<sup>6</sup>

**Es menester destacar que todas las acciones instrumentadas para el diagnóstico del problema, la búsqueda y evaluación de alternativas de solución y la elección final de la decisión sobre el Programa de Movilidad Hipotecaria, mismos que han quedado descritos con antelación, se generaron en estricto apego a la legalidad y con el firme propósito común que plantearon los sectores empresarial y de los trabajadores, en el sentido de poner a disposición de los derechohabientes un producto más, que obedeciera y respondiera a sus necesidades de mejorar su calidad de vida, al poder contar con mejores opciones de vivienda.**

#### 15.1.9.1 Acuerdo del Consejo de Administración del 30 de agosto de 2017: Contrato de Transacción

Una vez terminado el Recurso de Mediación y formalizado el Contrato de Transacción con base en los diversos estudios realizados tanto por TELRA como por el Instituto, se presentó a consideración del H. Consejo de Administración la autorización, aprobación y aceptación en todos sus términos y condiciones, haciéndolo suyo, el Contrato de Transacción.

A dicha propuesta se acompañaron los documentos siguientes:

- **Acuerdo de Radicación de la mediación de fecha 14 de junio de 2017.** (Es el primer acto dictado por la autoridad competente para conocer de la causa, mediante el cual se manifiesta en forma efectiva la relación procesal a que quedan sujetos los participantes, asignándole el número de expediente que le corresponda).<sup>7</sup>
- **Acta de Audiencia de mediación de fecha 16 de junio de 2017.** (La audiencia de ley constituye una de las formalidades, para substanciar el procedimiento de mediación, siendo esta audiencia el conjunto de actos y manifestaciones de los sujetos participantes en la mediación, realizados con arreglo a formalidades preestablecidas, en un tiempo determinado, en el que se substancian los trámites precisos para lograr una solución satisfactoria para las partes participantes).<sup>8</sup>
- **Continuación de la audiencia de mediación de fecha 23 de junio de 2017.** (Acto mediante el cual se hace constar la reanudación de la audiencia de ley en el día y hora señalados previamente, y en la que se hacen constar los actos y manifestaciones de los sujetos participantes en la mediación, realizados con arreglo a formalidades preestablecidas, en un tiempo determinado, en el que se substancian los trámites precisos para lograr una solución satisfactoria para las partes participantes).<sup>9</sup>
- **Continuación de la audiencia de mediación de fecha 7 de julio de 2017.** (Acto mediante el cual se hace constar la reanudación de la audiencia de

<sup>6</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-25 Contrato de Transacción con anexos.

<sup>7</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-26 Acuerdo Radicación de Mediación 14 junio 2017.

<sup>8</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-27 Acta Audiencia Mediación 16 junio 2017.

<sup>9</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-28 Continuación Audiencia Mediación 23 junio 2017.

- ley en el día y hora señalados previamente, y en la que se hacen constar los actos y manifestaciones de los sujetos participantes en la mediación, realizados con arreglo a formalidades preestablecidas, en un tiempo determinado, en el que se substancian los trámites precisos para lograr una solución satisfactoria para las partes participantes).<sup>10</sup>
- **Continuación de la audiencia de mediación de fecha 28 de julio de 2017.** (Acto mediante el cual se hace constar la reanudación de la audiencia de ley en el día y hora señalados previamente, y en la que se hacen constar los actos y manifestaciones de los sujetos participantes en la mediación, realizados con arreglo a formalidades preestablecidas, en un tiempo determinado, en el que se substancian los trámites precisos para lograr una solución satisfactoria para las partes participantes).<sup>11</sup>
  - **Acta de cierre de la audiencia de mediación de fecha 22 de agosto de 2017.** (Es la actividad o diligencia más importante del proceso de mediación, en la que se deja constancia de la realización del mismo y que, agotado el debate y las actuaciones correspondientes, se arriba a la determinación que se debe asentar en el documento).<sup>12</sup>
  - **Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva.** (Contrato en virtud del cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, previenen una controversia futura o determinan una presente, con el objeto de evitar la incertidumbre jurídica en cuanto al alcance de sus prestaciones y derechos o los resultados aleatorios de un juicio presente o futuro, o de la ejecución de una sentencia).<sup>13</sup>
  - **Anexo 3 del Contrato de Transacción de fecha 22 de agosto de 2017.** (Formato de contrato de cesión de derechos, mediante el cual se cedería la propiedad y titularidad de la Propiedad Intelectual de TELRA).<sup>14</sup>
  - **Anexo 4 del Contrato de Transacción de fecha 22 de agosto de 2017.** (Formato de carta finiquito, mediante el cual, en ejecución del Contrato de Transacción, las partes reconocen que los contratos TELRA han sido terminados en su totalidad y no serán ejecutados).<sup>15</sup>
  - **Dictamen jurídico del despacho Peña Briseño-Peña Barba-Palomino.** (Documento en el que el despacho expone su opinión sobre la legalidad de los contratos TELRA, de acuerdo con el derecho vigente y en relación con las circunstancias concretas del caso y formula recomendaciones sobre las acciones que se pueden realizar, las consecuencias de las mismas y los riesgos operativos y legales que en su caso, se deben de asumir).<sup>16</sup>
  - **Dictamen jurídico del despacho White & Case.** (Documento en el que el despacho expone su opinión sobre la legalidad de los contratos TELRA, de acuerdo con el derecho vigente y en relación con las circunstancias concretas del caso y formula recomendaciones sobre las acciones que se pueden realizar, las consecuencias de las mismas y los riesgos operativos y legales que en su caso, se deben de asumir).<sup>17</sup>
  - **Resumen ejecutivo del reporte TELRA-Deloitte 1.** (Estudio del mes de abril 2017, sobre la Estimación del Rango de Valor de Mercado de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Regularización de cartera que conforman la solución integral al 31 de diciembre de 2016, tomando como elemento principal las proyecciones financieras preparadas por la administración de TELRA y la información histórica de la compañía, las cuales a decir de TELRA fueron revisadas y validadas por el Infonavit).<sup>18</sup>
  - **Resumen ejecutivo del reporte TELRA-Deloitte 2.** (Estudio del 6 de junio de 2017, sobre la Estimación del Rango de Valor de Mercado de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Regularización de cartera, que conforman la solución integral al 31 de diciembre de 2016, mediante el cual se actualiza el reporte del mes de abril de 2017, con un escenario de sensibilidad que refleja ciertas actualizaciones

<sup>10</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-29 Continuación Audiencia Mediación 7 julio 2017.

<sup>11</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-30 Continuación Audiencia Mediación 28 julio 2017.

<sup>12</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-31 Acta Cierre Audiencia Mediación 22 agosto 2017.

<sup>13</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-32 Contrato de Transacción sujeto a Condición Suspensiva.

<sup>14</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-33 (Anexo 3) del Contrato de Transacción de 22 agosto 2017.

<sup>15</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-34 (Anexo 4) del Contrato de Transacción de 22 agosto 2017.

<sup>16</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-35 Dictamen Jurídico PEÑA-PALOMINO (1).

<sup>17</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-36 Dictamen jurídico WHITE & CASE.

<sup>18</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-37 Resumen Ejecutivo Reporte TELRA\_DELOITTE\_1.

en los supuestos, considerando la operación de los Programas por parte del Infonavit (en lo sucesivo, el “Escenario de Sensibilidad”).<sup>19</sup>

- **Resumen ejecutivo del reporte TELRA-Deloitte 3.** (Estudio del 29 de agosto de 2017, sobre la Estimación del Rango de Valor de Mercado de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Regularización de cartera que conforman la solución integral al 31 de diciembre de 2016, por el que se actualiza el reporte del mes de junio de 2017, con un escenario de sensibilidad que corresponde a escenarios solicitados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en lo sucesivo, el “Infonavit”) y que reflejan supuestos proporcionados por dicho Instituto (en lo sucesivo, el “Escenario de Sensibilidad”).<sup>20</sup>
- **Reporte de Evaluación de la empresa Moore Stephens 1.** (Informe de fecha 28 de agosto de 2017, sobre la evaluación al Documento del mes de abril de 2017 denominado “Reporte de la Estimación del Valor del Mercado de los Programas de Movilidad Hipotecaria y de Regularización de Cartera que conforman la solución integral al 31 de diciembre de 2016”, elaborado por la división de Asesoría Financiera de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (GYRU) “Deloitte”, y presentado por TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.).<sup>21</sup>
- **Reporte de Evaluación de la empresa Moore Stephens 2.** (Informe de fecha 28 de agosto de 2017, sobre el valor del Programa de Movilidad Hipotecaria, considerando la capacidad instalada, recursos financieros y presupuesto, con un escenario de penetración del 30%, el cual incluye el componente de comisión al 6.8% en promedio, el número de transacciones, precio promedio de la vivienda, demanda potencial de créditos en un periodo comprendido de 5 años).<sup>22</sup>
- **Carta de entrega de evaluación de la empresa Moore Stephens 2.** (Escrito de fecha 29 de agosto de 2017, por el que se entrega el Informe sobre el

valor del Programa de Movilidad Hipotecaria).<sup>23</sup>

- **Reporte de Evaluación.** (Documento de fecha 30 de junio, que contiene un análisis valuatorio en el que se proporciona un estimado del valor de los daños y perjuicios ocasionados a la empresa TELRA, en virtud de la terminación anticipada de los contratos, realizado por los CC. Alfredo Trujillo Betanzos, Corredor Público 65 de la Plaza del DF y Maestro en Valuación Inmobiliaria e Industrial y Benito Revah Meyohas, Contador Público Certificado).<sup>24</sup>
- **Detrimento patrimonial perjuicios y daños incurridos por TELRA.** (Documento de fecha 29 de agosto de 2017, mediante el cual se cuantificó el detrimento patrimonial incurrido por TELRA, con motivo de la terminación anticipada de los contratos celebrados con el Instituto, elaborado por el Corredor Público No. 38 de la Ciudad de México, Carlos A. Matsui Santana).<sup>25</sup>
- **Fundamento jurídico del detrimento.** (Anexo 1 del documento “Detrimento patrimonial perjuicios y daños incurridos por TELRA”, en el que se relacionan los ordenamientos legales en los que se sustentó la opinión del valor por parte del Corredor Público 38).<sup>26</sup>
- **Escenarios de movilidad.** (Presentación de fecha 29 de agosto de 2017, sobre la cuantificación ejecutiva del valor de negocio con 6 escenarios).<sup>27</sup>

Es así que, con el objeto de i) Evitar los daños que se generarían en contra de la economía de los derechohabientes y de la actividad del Infonavit de operar los contratos y convenios en los términos suscritos con TELRA; y ii) Evitar un conflicto judicial de varios años, con una contingencia de mucha severidad para el Instituto, poniendo en riesgo el uso indebido de las marcas e imagen y generando reservas financieras y múltiples gastos de defensa; y de considerar que lo resuelto en el recurso de mediación era procedente, el Acuerdo consistiría en aprobar, autorizar y aceptar en todos sus términos y condiciones, haciéndolo suyo, el

<sup>19</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-38 Resumen Ejecutivo Reporte TELRA\_DELOITTE\_2.

<sup>20</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-39 Resumen Ejecutivo Reporte TELRA\_DELOITTE\_3

<sup>21</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-40 Moore Stephens Valuación 1.

<sup>22</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-41 Moore Stephens Valuación 2.

<sup>23</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-42 Carta entrega Moore Stephens Valuación 2.

<sup>24</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-43 Reporte de Valuación.

<sup>25</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-44 Detrimento Patrimonial Perjuicios y Daños Incurridos por TELRA REALTY SAPI DE CV.

<sup>26</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-45 Fundamento Jurídico Detrimento.

<sup>27</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-46 Escenarios de Movilidad.

Convenio de Transacción sujeto a condición suspensiva, mismo que implicaba lo siguiente:

- Indemnizar a TELRA con \$4,800'000,000.00 (Cuatro mil ochocientos millones de pesos) por los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida de (i) los convenios y contratos, (ii) la exclusividad para operar y administrar los Programas y la Plataforma Informática y (iii) los derechos derivados de dichos instrumentos jurídicos.
- El consentimiento expreso de TELRA y finiquito sobre la terminación anticipada de los convenios y contratos celebrados anteriormente que le fue notificado por el Instituto, al ejecutar el pago de la indemnización.
- Que el Infonavit pague a TELRA \$100'000,000.00 (cien millones de pesos), más el IVA, por la adquisición, mediante cesión de la propiedad y titularidad de los derechos de los Programas de Movilidad Hipotecaria y Programa REA, la Plataforma Informática y su implementación.

Al efecto dicho Órgano Colegiado emitió la Resolución siguiente:

#### RESOLUCIÓN RCA-6025-08/17

----- Derivado de la resolución RCA-5933-05/17, emitida en la sesión ordinaria número 794, del 31 de mayo de 2017, de este Órgano Colegiado, y del recurso de mediación sustentado en cumplimiento a dicha resolución (anexos 2, 3, 4, 5, 6 y 7), para resolver la problemática contractual del Programa de "Movilidad Hipotecaria" con la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., **este Consejo de Administración aprueba por unanimidad, acepta y autoriza en todos sus términos y condiciones, haciéndolo suyo el Contrato de Transacción** Sujeto a Condición Suspensiva (anexo 8), celebrado el 22 de agosto de 2017, entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., con lo cual se tiene por cumplida la condición suspensiva a la que se sujetó, dando validez y vigencia a dicho contrato.

-----

La presente aprobación se otorga con el objeto de evitar una controversia judicial, lo cual se

sustenta en los dictámenes jurídicos realizados por los despachos externos (anexos 11 y 12), aunado a los antecedentes y manifestaciones de los participantes en el proceso de mediación, evitando el riesgo de atentar contra la economía de los derechohabientes, las marcas del Infonavit, y el propio Fondo de la Vivienda administrado por el Instituto, obstaculizando el desarrollo de los programas del Infonavit. Problemáticas que también se presentarían en caso de operar los convenios y contratos en los términos en que fueron suscritos con la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V. Lo anterior, atendiendo a las consideraciones y recomendaciones planteadas en el informe presentado en la sesión ordinaria número 794 de este órgano colegiado, el cual se orienta a la defensa de los intereses del Instituto y de sus derechohabientes. De igual forma atiende a los acuerdos tomados en la reunión del Grupo de Mediación de Controversias, a fin de dirimir las diferencias derivadas de los instrumentos jurídicos previamente celebrados. ---

Se instruye a la administración para que, una vez aprobada el acta que contiene la presente resolución, en un máximo de treinta días hábiles confirme el cumplimiento de la Condición Suspensiva por parte del Consejo de Administración de la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., asimismo, celebre dentro del mismo término los instrumentos jurídicos descritos en el Contrato de Transacción, realizando los pagos en los plazos señalados en el mismo, el cual es aprobado en la presente resolución por este Consejo de Administración, dejando a salvo los intereses del Infonavit a fin de finiquitar y dar por cerrada la problemática contractual del Programa de Movilidad Hipotecaria.-----

De igual forma se instruye a la Administración que informe a este Consejo de Administración el resultado de la ejecución del Contrato de Transacción referido.-----

Este documento se anexa al acta con el número seis.-----<sup>28</sup>

### 15.1.10 Finiquito

En la sesión ordinaria número 798 del 27 septiembre de 2017 del H. Consejo de Administración fue aprobada el Acta de la sesión ordinaria 797 del 30 de agosto del mismo año, para dar paso a la formalización del finiquito sobre la terminación anticipada de los convenios y contratos que le habían sido notificados a TELRA.

Al efecto, TELRA manifestó su consentimiento expreso para no ejercer acción legal alguna en contra del Instituto, habiendo sido suscrito el finiquito el 10 de octubre de 2017.<sup>29</sup>

No. de Factura	Fecha	Monto
F 8	10/10/2017	\$ 1,000,000,000.00
F 22	08/11/2017	1,000,000,000.00
F 32	06/12/2017	1,000,000,000.00
F37	08/01/2018	696,000,000.00
F 38	12/02/2018	696,000,000.00
F 39	09/03/2018	696,000,000.00

\*cifras en pesos

### 15.1.12 Procedimientos de responsabilidades

#### a) Ámbito Administrativo

Previo a la instrucción del H. Consejo de Administración en su sesión número 794 de fecha 31 de mayo de 2017, en la que solicita a la Administración que, con independencia de las acciones vinculadas a la terminación de los Contratos y convenios, se dé vista a la Contraloría General del Instituto de toda la problemática, para los efectos legales a que haya lugar, esta área había solicitado a las subdirecciones y coordinaciones generales, toda la documentación e información que obrara en su poder relacionada con el Programa de Movilidad Hipotecaria.

Del análisis de la documentación proporcionada a la Contraloría General, referente a la instauración del

### 15.1.11 Pagos Efectuados

Derivado del Contrato de Transacción, como medio extintivo de las obligaciones que en virtud de los multicitados contratos con TELRA tenía el Instituto, y en acatamiento a la RESOLUCIÓN RCA-6025-08/17, del H. Consejo de Administración, se realizaron los pagos siguientes:<sup>30</sup>

programa, se detectaron ciertas inconsistencias entre lo aprobado por el Consejo de Administración y lo estipulado en los diversos contratos que se celebraron. En virtud de que los funcionarios que intervinieron en la celebración de los diversos contratos, dejaron de prestar sus servicios en el Instituto, no fue posible otorgarles su garantía de audiencia, para el efecto de que formularan sus defensas y ofrecieran las pruebas correspondientes para desvirtuar las infracciones en que presumiblemente incurrieron.

En tales circunstancias, mediante oficio No. CG/GIS/109/2017 de fecha 23 de agosto de 2017, se remitió a la Coordinación General Jurídica, toda la información recabada para que determinara lo que en derecho correspondiera y, en caso de estimarlo procedente, ejercitara las acciones que estimara conducentes.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-47 Resolución HCA:RCA 6025 0817.

<sup>29</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-48 Finiquito sobre la terminación anticipada de los convenios y contratos.

<sup>30</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-49 Pagos efectuados.

<sup>31</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-50 Oficio de Responsabilidades No. CG/GIS/109/2017, de fecha 23 de agosto de 2017.

## b) **Ámbito Penal**

Derivado del informe proporcionado por la Contraloría General en el que se contienen los resultados del análisis de la documentación relativa al Programa de Movilidad Hipotecaria, la Coordinación General de Asuntos Jurídicos del Instituto en el ámbito de las atribuciones que tiene conferidas, a través de un experto en materia penal, presentó denuncia ante la Procuraduría General de la República en contra de quien o quienes resultaran responsables por los hechos probablemente constitutivos del delito de “uso ilícito de atribuciones y facultades y/o los que resulten, contemplado en el artículo 217 del Código Penal Federal, perpetrado (s) en agravio del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”.<sup>32</sup>

La denuncia en cita se encuentra radicada en la Procuraduría General de la República con el número de carpeta de investigación FED/CDMX/SPE/0001745/2018, a fin de que dicha autoridad practique aquellas diligencias que estime adecuadas para la comprobación de los hechos denunciados y presuntas responsabilidades.

### **15.1.13 Estados financieros**

Derivado del contrato de transacción autorizado por H.

Provisión derivada del contrato de transacción	\$ 5,088*
Otros conceptos de erogaciones de carácter fortuito	\$ 840*
<b>Erogaciones de carácter fortuito</b>	<b>\$ 5,928*</b>

\*cifras en millones de pesos

“El aumento de otros egresos por \$2,782,523, se deriva en gran medida al “Contrato de Transacción” ordenado por el H. Consejo de Administración, para resolver el “Programa de Movilidad Hipotecaria”.

Durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017, se efectuaron pagos a TELRA por la cantidad de 3,000 mdp (1,000 mdp en cada mes), por concepto de daños, con lo cual disminuyó el monto de la obligación de pago.

Consejo de Administración y en estricto acatamiento a lo ordenado por dicho Órgano Colegiado, la administración llevó a cabo las acciones para cumplir con las obligaciones de pago pactadas en el documento contractual, a efecto de hacer una adecuada rendición de cuentas, en el uso eficaz y transparente de los recursos.

El reconocimiento contable derivado del cumplimiento de la obligación de pago se realizó en el mes de septiembre de 2017 con cargo a los resultados del ejercicio, por un monto total de 5,088 mdp (cinco mil ochenta y ocho millones de pesos 00/100) integrado por:

- 3,000 mdp (tres mil millones de pesos 00/100) por concepto de daños, y
- 2,088 mdp (dos mil ochenta y ocho millones de pesos 00/100) por perjuicios (IVA incluido), presentándose en los estados financieros dictaminados en el rubro de **“Otros ingresos (egresos)”**.

Asimismo, en los estados financieros correspondientes al tercer trimestre de 2017, en la nota 6 “Otros ingresos (egresos) de la operación” en el concepto de **“Erogaciones de carácter fortuito”** se presenta un importe de 5,928 mdp; la obligación derivada del contrato de transacción por 5,088 mdp forma parte del importe total de este concepto, expresado de otra forma:

Al cierre del ejercicio de 2017, los estados financieros dictaminados muestran la siguiente información:

- En la nota 1 Actividades, entorno regulatorio y operaciones sobresalientes, en la sección de “Operaciones sobresalientes de 2017”, se incluye un apartado denominado “Registro contable del contrato de transacción aprobado por el H. Consejo de Administración”. En este apartado se hace mención de que dicho Consejo aprobó el Contrato de Transacción por un importe de 5,088 mdp para

<sup>32</sup> Para mayor detalle, consultar Anexo 15-51 Denuncia Penal FED/CDMX/SPE/0001745/2018.

dar solución a la problemática del “Programa de Movilidad Hipotecaria”, en beneficio de los derechohabientes del Infonavit.

- En la nota 14 Otras cuentas por pagar, en el apartado “b. Provisiones para obligaciones diversas”, en el concepto de “Otras provisiones”, se presenta el saldo que quedó pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017 por 2,088 mdp equivalente a los perjuicios, el cual se liquidó en los primeros meses del 2018.

De lo anterior se destaca que del importe total de la obligación (provisión) por 5,088 mdp, se realizaron pagos en los meses de octubre, noviembre y diciembre por 3,000 mdp, quedando pendiente un remanente por 2,088 mdp (importe presentado en la nota) resultado de deducir al importe de 5,088 mdp el importe de los pagos realizados por 3,000 mdp. De otra forma, la operación se expresa de la siguiente forma:

	<b>Provisión registrada a septiembre de 2017</b>	<b>\$ 5,088*</b>
<b>(menos)</b>	Pagos realizados entre octubre y diciembre de 2017	<u>\$ 3,000*</u>
<b>(Igual)</b>	<b>Importe pendiente de liquidar al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 2,088*</b>

\*cifras en millones de pesos

Los pagos realizados se efectuaron durante los meses de octubre y diciembre de 2017, en tres exhibiciones de 1,000 mdp cada una. Del importe pendiente de liquidar al 31 de diciembre de 2017, se realizaron tres pagos entre los meses de enero y marzo de 2018, cada uno por un importe de 696 mdp (IVA incluido).

- En la nota 21 Otros ingresos (egresos) de la operación, neto, en el apartado “b. Otros egresos de la

operación”, en el concepto de “Erogaciones de carácter fortuito”, se presenta un importe de 6,081 mdp, el cual incluye la provisión derivada del contrato de transacción ordenado por el H. Consejo de Administración para resolver el “Programa de Movilidad Hipotecaria” por 5,088 mdp, expresado de otra forma:

	<b>Provisión derivada del contrato de transacción</b>	<b>\$ 5,088*</b>
<b>(más)</b>	Otros conceptos de erogaciones de carácter fortuito	<u>\$ 993*</u>
<b>(Igual)</b>	<b>Erogaciones de carácter fortuito</b>	<b>\$ 6,081*</b>

\*cifras en millones de pesos

Por lo que corresponde al contrato de cesión de derechos<sup>33</sup> (“la contraprestación) por 100 mdp más IVA, se registrará y liquidará una vez que se reciban los entregables, conforme al cronograma de la implementación del Programa de Movilidad Hipotecaria, incluido en el mismo contrato.

La información financiera antes descrita se registró en el Estado del Ejercicio Presupuestal de los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia del Infonavit, por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017.

Este documento presenta razonablemente todos los aspectos importantes del ejercicio presupuestal de los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia del Infonavit, por el período comprendido del 10 de enero al 31 de diciembre de 2017, siendo uno de los elementos que conforman las cuentas anuales y que sirven para dar valor en el momento en el que se encuentra el Instituto después del ejercicio.

El registro contable se realizó con base en lo establecido en la NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos, en la cual se hace referencia a las provisiones

<sup>33</sup> Para mayor detalle, consultar el Anexo 15-52 Contrato de Cesión de Derechos TELRA

como obligaciones que deben reconocerse en los estados financieros como pasivos (considerando que su cuantía haya podido ser estimada de forma confiable), porque representan obligaciones presentes y es probable que, para satisfacerlas, la entidad tenga que desprenderse de recursos económicos.

Al ser una provisión un pasivo, aunque de cuantía y/o fecha de liquidación incierta, debe reconocerse una provisión cuando una operación cumple con todos los elementos de la definición de pasivos establecida en esta NIF, los cuales se refieren a ser una obligación:

- a. Presente;
- b. Identificada;
- c. Cuantificada en términos monetarios;
- d. Que representa una probable disminución de recursos económicos; y
- e. Derivada de operaciones ocurridas en el pasado.

El reconocimiento de una provisión conlleva el reconocimiento de una contrapartida en resultados o en algún activo<sup>34</sup>.

Los Estados Financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 6 de marzo de 2018 y aprobados por la H. Asamblea General del Instituto por **unanimidad** mediante Acuerdo HAG116- 2103 de fecha 27 de abril de 2018, en los términos siguientes:

#### Acuerdo

-----La Asamblea General, con fundamento en el artículo 10, fracción II, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprueba por unanimidad los **Estados Financieros del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dictaminados por el Auditor Externo, correspondientes al ejercicio dos mil diecisiete**.<sup>35</sup>

## 15.2 Programa Cambiavit

El Programa de Movilidad Hipotecaria “Cambiavit”

tiene por objeto resolver la problemática que enfrentan los trabajadores que tienen un crédito Infonavit vigente y cuyas circunstancias habitacionales se modifican en el tiempo por algunos factores, tales como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de la familia, lo que deriva en que la vivienda adquirida mediante crédito del Infonavit, ya no satisface adecuadamente sus necesidades.

El inicio de las actividades que dieron origen al Cambiavit surgen a partir de la Resolución RCA-6026-08/17 del Honorable Consejo de Administración, emitida el 30 de agosto de 2017, que a la letra dice:

“Se instruye a la Administración para adaptar, autorizar y modificar los procesos, subprocesos y configuraciones de los sistemas de información en materia de crédito, administración de cartera, atención y servicios, tecnologías de la información, administración y finanzas; así como, diseñar e implementar los servicios tecnológicos requeridos para interconectarse con los distintos módulos adquiridos; adecuar los sistemas del Infonavit para habilitar las operaciones del programa “Movilidad Hipotecaria” y habilitar los ambientes de desarrollo, calidad y producción para la configuración y despliegue de las aplicaciones del programa de “Movilidad Hipotecaria” y definir los mecanismos de operación en los centros de atención telefónica y del portal del Instituto en los CESI”.

### 15.2.1 Coordinación General de Movilidad

A partir del mes de septiembre de 2017 se están realizando acciones y tomando decisiones que den cumplimiento a la resolución en comento. Una de ellas, de especial relevancia, fue que la Dirección General del Instituto instruyó a la Coordinación General de Asesores para entrelazar los esfuerzos correspondientes a este tema e informar mensualmente al H. Consejo de Administración sobre el avance en el cumplimiento de la instrucción. El primer informe se presentó en la sesión de octubre del 2017.

En el marco de austeridad en el gasto de operación, la Dirección General determinó que los recursos humanos,

<sup>34</sup> Para mayor detalle consultar el Anexo 15-53 Estados Financieros Consolidados 2017.

<sup>35</sup> Para mayor detalle consultar el Anexo 15-54 Acuerdo 2103 Asamblea General.



técnicos y materiales asignados a la Coordinación General de Asesores, se destinaron a la creación de la nueva **Coordinación General de Movilidad**, y quedarán plasmados en el Presupuesto del GAOV y como parte del Plan Financiero para el 2018.

En este sentido, y con la finalidad de formalizar, dar mayor relevancia al Cambiavit y garantizar el flujo de recursos óptimo para la operación de éste, en diciembre de 2017, la Honorable Asamblea General aprobó las modificaciones necesarias al Estatuto Orgánico del Instituto, para incluir la creación de la **Coordinación General de Movilidad**, encargada de la planeación, coordinación y operación del Programa de Movilidad Hipotecaria, con la

participación de las otras áreas del Instituto.

### 15.2.2 Preparación y lanzamiento de Cambiavit

Las estadísticas oficiales señalan que la movilidad laboral en el país va en incremento. Existen cerca de 800 municipios donde más del 18.8% de su población ocupada trabaja en otro municipio, y de ellos en 133 esa proporción es de más el 50%. Además, 8.2 millones de trabajadores de México laboran en un municipio diferente al de su residencia. Con el Programa Cambiavit, el Infonavit adopta una actitud proactiva que busca el servicio a sus afiliados, ofreciéndoles soluciones de vivienda que cubran sus necesidades habitacionales durante su paso como derechohabientes del mismo.

La media nacional de movilidad laboral por municipio de origen es del **18.8% de la población ocupada**.



Fuente: Prontuario de Movilidad Interna 2015, CONAPO



A partir de septiembre del 2017, bajo la dirección de la Coordinación General de Asesores, diversas áreas de la Administración han trabajado en la adaptación de los procesos y el desarrollo de la plataforma tecnológica de movilidad así como en la integración de los nuevos sistemas a la plataforma de operación del Instituto. Dichas tareas incluyen la documentación de los procesos y lineamientos de los productos correspondientes, la capacitación del personal relevante, así como la implementación de la estrategia de penetración resultante del análisis de la demanda potencial de los mismos.

En ese mismo mes se iniciaron las reuniones de trabajo entre diversas áreas del Instituto y otros proveedores de servicios, para establecer un plano base de inicio del proceso de implementación, involucrando especialmente a las áreas de Tecnologías de la Información, Comunicación, Coordinación de Asesores y las Subdirecciones Generales de Planeación y Finanzas,

Administración de Cartera y Atención y Servicios.

El 11 de octubre de 2017 ya se contó con las versiones impresa y digital de la documentación registrada ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Intelectual, relativa a los sistemas, programas, productos y procesos que forman parte del citado Programa y en esa misma fecha se estableció un cronograma de trabajo para llevar a cabo la transferencia del conocimiento del programa, así como para la valoración, adaptación y desarrollo de los componentes faltantes, en su caso, de los citados elementos, lo que se estimaba tendría una duración de entre seis y ocho meses.

Se definieron grupos de trabajo por parte de la administración del Instituto para supervisar el adecuado desarrollo de diversos componentes del Programa, con la participación de todas las áreas y del proveedor de servicios.

Las áreas de la Administración involucradas en el programa empezaron a trabajar en la adecuación de los sistemas del Infonavit en cinco grandes líneas:



## **Plataforma Tecnológica:**

- **Inteligencia de Negocios y de Análisis de Datos;**
- **Productos de Movilidad;**
- **Plataforma de Mercadotecnia**
- **Administración de Relaciones con Usuarios (CRM); y**
- **Portal Inmobiliario.**

I. Un Sistema de Inteligencia de Negocios: un mecanismo de análisis de datos que sirve de apoyo para que, de acuerdo con el perfil de los acreditados y derechohabientes, se diseñen nuevos productos y servicios que el Instituto pueda ofrecerles, además de facilitar su promoción entre aquellos derechohabientes cuyo perfil sea adecuado para cada producto y servicio. El propósito es acercarse al derechohabiente para servirle mejor.

II. Una plataforma de Mercadotecnia que facilite al Instituto instrumentar una estrategia de comunicación proactiva y de mayor precisión con aquellos derechohabientes elegibles para los productos y servicios del Programa de Movilidad Hipotecaria, ampliando así la cobertura de los mismos;

III. Un mecanismo de Administración de Relaciones con los Usuarios (CRM) que permita a las diversas áreas del Instituto el adecuado seguimiento del proceso de atención a cada derechohabiente que participe en el Programa de Movilidad Hipotecaria y con ello prestarles un servicio más completo;

IV. Una Bolsa Inmobiliaria que contenga la información relevante de la oferta disponible en el mercado habitacional y que se trate de viviendas susceptibles de adquirirse a través de un crédito del Infonavit;

V. La integración tecnológica de los sistemas al ambiente tecnológico del Instituto, para lograr

vinculación operativa con otros sistemas existentes o en desarrollo, tales como Originación Digital, asesoría Personalizada Infonavit, Taller Saber para Decidir, entre otros, y estar en posibilidad de implementar el programa en el año 2018.

Para noviembre del 2017, se contaba con avances importantes, entre los que destacan:

- a. Se definió y documentó el proceso general de movilidad y se concluyó el análisis de los algoritmos recibidos.
- b. Se hizo una estimación preliminar de los ajustes a procesos y procedimientos, que se requerirían en las diversas áreas del Instituto.
- c. Se terminó la primera versión del modelo de datos para realizar la segmentación de candidatos potenciales del programa.
- d. Se definió un proceso piloto, a instrumentarse en enero de 2018, dirigido a acreditados que solicitaran liquidación anticipada de su crédito con el propósito de cambiar su residencia, ofreciendo la posibilidad de sustitución de garantía. Esto permitiría afinar el procedimiento a seguir y entender mejor las expectativas del derechohabiente.
- e. Se definieron los elementos de información de las viviendas a registrarse en el Portal Inmobiliario y se revisaron los criterios y políticas relativas a las operaciones de compra-venta de vivienda nueva o usada que

se incorporarían a la Bolsa Inmobiliaria del Instituto.

Entre noviembre de 2017 y enero de 2018 el H. Consejo de Administración aprobó los productos “Cumplir Cuenta”, “Ampliación de Crédito” y “Sustitución de Garantía”, que son la base en la que se ha sustentado el programa de Movilidad Hipotecaria.

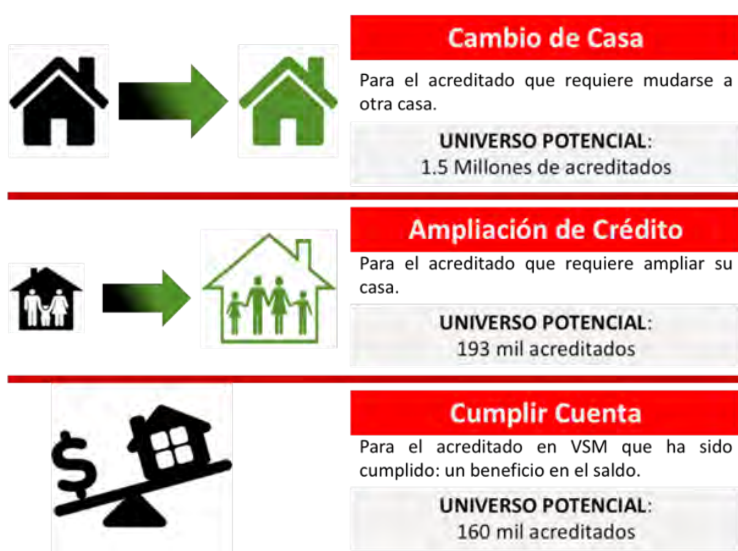
a. Cumplir Cuenta, permite reestructurar el crédito originalmente otorgado en Veces de Salario Mínimo (VSM) a un producto denominado en pesos, ajustando también su saldo a la baja. De tal manera que el acreditado lo pueda amortizar en el plazo remanente, liberando su adeudo con mayor facilidad y permitiéndole usar su activo hipotecario para acceder a la Movilidad Hipotecaria, sin poner en riesgo la viabilidad financiera

del Instituto. Este producto, además de representar justicia financiera, al mismo tiempo incentiva la demanda del Programa de Movilidad Hipotecaria.

b. Mediante el producto Ampliación de Crédito, el de rechohabiente que haya incrementado su capacidad de compra, podrá optar por ampliar el monto de su crédito Infonavit, para realizar mejoras o ampliaciones de su vivienda actual, o bien, cambiar la vivienda que habita actualmente por otra que cumpla mejor sus necesidades habitacionales y de ubicación.

c. Con la Sustitución de Garantía, los acreditados podrán cambiar su vivienda por otra que responda mejor a sus necesidades actuales, sin necesidad de liquidar anticipadamente su crédito con el Instituto.

## PRODUCTOS DE CRÉDITO Y CARTERA



El programa se concretó finalmente a principios de mayo del 2018, cuando el Director General anunció el lanzamiento del programa de Movilidad Hipotecaria bajo el nuevo nombre de “**Cambiavit**”, ofreciendo inicialmente el producto de Cambio de Casa (antes “Sustitución de Garantía”) y comenzando la promoción del Portal Inmobiliario como un servicio de apoyo a la comercialización de las viviendas.

El Cambiavit incluye también la promoción y atención a los solicitantes de Ampliación de Crédito, así como

la determinación de su elegibilidad. Asimismo atiende a los acreditados elegibles para el saneamiento de su saldo bajo el producto Cumplir Cuenta, que además de otorgar mayor certidumbre al acreditado respecto de su adeudo, le permite acceder a cualquiera de los otros dos productos señalados anteriormente.

Se está poniendo especial énfasis en que los productos de Cambiavit otorguen el beneficio adicional de que los créditos se regularicen a su denominación en pesos, lo cual se traduce en un gran incentivo y un apoyo decisivo a los acreditados.

### **15.2.3 Cambiavit hoy**

Desde el 7 de mayo hasta el 15 de agosto del 2018, la página de Cambiavit ha recibido un tránsito de más de \$5.6 millones de visitantes. Se han atendido a un total de 33,197 derechohabientes en los CESI y en Infonatel, de los cuales 1,418 han manifestado interés en iniciar el proceso de alguno de los productos de Cambiavit: Cambio de Casa y Ampliación de Crédito.

Se estima que para el 30 de noviembre de 2018, el número de derechohabientes interesados en algún producto de Cambiavit aumentará a más de 3,000.

Derivado del inicio de operaciones del Portal Inmobiliario, al mes de agosto de 2018 se encuentra publicada en el portal una oferta de 22,800 viviendas y se han establecido 63 citas entre derechohabientes y desarrolladores de vivienda. Al mismo tiempo se continúa con la divulgación de los beneficios del portal entre la comunidad de promotores y de profesionales inmobiliarios, a fin de ofrecer a los derechohabientes la mejor información posible sobre la oferta habitacional en la zona de su elección.

A partir del lanzamiento del programa, se desplegó una campaña a nivel nacional en medios masivos y digitales de comunicación y difusión, enfocada no sólo en dar a conocer el programa, sino también en incidir en la colocación de créditos de los productos “Cambia de Casa” y “Ampliación de Crédito” e impulsar el uso de la plataforma inmobiliaria.

Al cumplir con el mandato inicial del H. Consejo de Administración respecto del programa de Movilidad Hipotecaria, se trabaja paralelamente con las diversas áreas del Instituto para ampliar paulatinamente la gama de productos con el fin de que se atienda un espectro más amplio de las necesidades en ese rubro. Por lo pronto, se ha identificado que un producto combinado de Cambio de Casa con Ampliación de Crédito tendría una demanda potencial importante.

De igual manera, se están desarrollando conceptualmente nuevas formas de servicio al sector inmobiliario, a partir del uso y explotación de la información estadística que genera la operación del Instituto y en particular la operación del Cambiavit.

