

Ciudad de México, a 24 de mayo de 2017.

ESTIMADOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 23 fracción X, 16 fracción II y demás relativos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y del artículo 1º fracciones V, VIII y XIV del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, hago de su conocimiento lo siguiente:

Como recordarán, mediante acuerdo tomado por este H. Consejo de Administración en su sesión del día de **25 de febrero del 2015**, identificado como RCA-4963-02/15, se aprobó el “Programa de Movilidad Hipotecaria” (en adelante “El Programa”)

Pretendiendo ejecutar dichos acuerdos, la anterior administración celebró diversos convenios y contratos (en adelante “los Convenios”) con la empresa “Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.” (en adelante Telra).

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

Como resultado de los análisis efectuados sobre este particular, y derivado del escrito presentado por Telra el día **7 de noviembre del 2016**, dirigido a este Órgano Colegiado, del cual se anexa copia, hago del conocimiento de este H. Consejo que, en opinión de esta Administración, es inconveniente ejecutar los convenios y contratos antes citados, los cuales no cumplen ni se apegan a El Programa autorizado por Ustedes, por las siguientes razones:

- i) Estimamos que 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.

- ii) 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.
- iii) 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, pensamos que atenta contra el artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

I.- INFORME CRONOLÓGICO SOBRE "LOS CONVENIOS"

1.- Con fecha **9 de junio de 2014**, antes de que el Consejo de Administración hubiera autorizado El Programa, el Instituto y Telra firmaron un "Convenio de colaboración" con las siguientes características.

a).- Objeto del convenio:

- i).- La creación y desarrollo de un programa en el Instituto mediante el cual se reparen, remodelen y readapten viviendas abandonadas para ser ocupadas por derechohabientes.
- ii).- La creación y desarrollo de un programa de comercialización y promoción para el arrendamiento, intercambio y comercialización de viviendas entre los acreditados y derechohabientes a través de fideicomisos.

b).- Principales obligaciones asumidas por el Instituto:

- i.- Gestionar las autorizaciones ante su Consejo de Administración (el Consejo) que permitan la ejecución del contrato.

ii.- Proporcionar todos aquellos datos de los derechohabientes y acreditados a Telra para facilitar el intercambio de viviendas recuperadas.

iii.- Constituir Fideicomisos para: i) la reconstrucción de vivienda, ii) la promoción e intercambio de vivienda, y iii) para promover la renta de la vivienda.

iv.- Siempre y cuando se autorizara por el Consejo, el Instituto se comprometía a abstenerse de constituir o participar en otros fideicomisos similares con terceros (garantizando exclusividad y propiciando monopolio o concentración de la oferta de vivienda).

2.- El 25 de febrero de 2015, en sesión ordinaria 766, este H. Consejo aprobó la implementación del "Programa de Movilidad Hipotecaria" (RCA4963-02/15), condicionado al cumplimiento, de cuando menos, los siguientes requisitos y condiciones:

a).- El Programa tendría por objeto promover el intercambio de vivienda entre los acreditados del Instituto.

b).- El Programa consistiría en el desarrollo de una plataforma informática y servicios conexos; a través de los cuales se apoye:

i).- La movilidad hipotecaria de los **acreditados** para el intercambio de vivienda.

ii).- El acceso de desarrolladores inmobiliarios **y otros particulares interesados** en el intercambio o comercialización de su vivienda.

c).- Se autoriza a la Administración a realizar las acciones necesarias para que el Instituto participe del Comité Técnico de un fideicomiso con las características siguientes:

i).- Objeto o Fin: Intercambio de vivienda.

ii).- Fideicomitentes y Fideicomisarios:

- Acreditados del Instituto quienes aportaran sus viviendas.
- Administrador que aportará recursos para la operación del servicio o adquisición de vivienda.

iii).- Patrimonio: Viviendas y recursos líquidos aportados por los fideicomitentes.

iv).- Comité Técnico integrado por 5 miembros:

- Un miembro por cada sector del Instituto (Gobierno, Patronal, Trabajadores).
- Dos designados por el Administrador.

d).- Se autoriza a la administración contrate un experto para que Administre el Programa, que reúna las siguientes características:

- i.** Amplio conocimiento en la operación y normatividad del Instituto.
- ii.** Experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas.
- iii.** Contar con un grupo de ejecutivos expertos en desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles.
- iv.** Haya desarrollado y operado un fideicomiso inmobiliario en México que se encuentre entre los primeros tres lugares en monto de activos.

e).- Funciones del Administrador del Programa:

- i).**- Diseñar y Desarrollar una Plataforma informática.
- ii).**- Proponer y sufragar el costo del nombre, logotipo, eslogan, imagen del Programa.
- iii).**- Promover y difundir el Programa.
- iv).**- Gestionar la formalización de los intercambios.

f).- Derechos del Administrador del Programa:

- i).**- El cobro de una comisión por cada intercambio, **hasta por el diez por ciento del valor del inmueble**, pagadero por el acreedor.

g).- Obligaciones del Administrador:

- i).**- Iniciar la operación de la plataforma para el intercambio de vivienda a más tardar 9 meses después de la firma del contrato.

ii).- Realizar cuando menos cien mil intercambios en **los primeros 60 meses** a partir del inicio de operaciones de la plataforma (sin límite).

iii).- Siempre incluir el Programa como parte de la oferta de productos del Instituto.

* **Es de observarse que la autorización emitida por este H. Consejo NO asignó a ningún proveedor específico. Únicamente dio lineamientos obligatorios para que, de encontrarse un experto inmobiliario con las características antes descritas, se le pudiera contratar bajo los parámetros autorizados.**

3.- Con fecha **27 de abril de 2015**, el Instituto y el Telra firmaron un "Contrato de licencia de uso de marcas", con el siguiente objeto:

Telra lleve a cabo la promoción y explotación de los programas que le han sido encomendados, para ello el Instituto otorga:

- a) El uso y explotación no exclusivo de los derechos de marcas y de los logos o signos distintivos del Instituto.
- b) El Uso y explotación exclusivo de las nuevas marcas creadas para la comercialización del Programa.

* **Es de resaltar que antes de contratar al proveedor que en su caso desarrollaría "El Programa", se comprometieron las licencias de uso de marca del Instituto.**

4.- Con fecha **6 de noviembre de 2015**, el Instituto y el Telra firmaron un "Contrato de prestación de servicios", con el siguiente objeto:

- a) El desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad.
- b) El diseño, creación, implementación y administración de la plataforma informática.

Dicho contrato prevé un "Periodo de Exclusividad" en el cual el Telra tendría el derecho exclusivo durante 5 años de:

- i) Usar, operar, administrar, mantener, actualizar y controlar la plataforma informática;
- ii) Acceder a la base de datos del Instituto 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 a su discreción el Programa de Movilidad.

Todos estos documentos fueron objeto de una revisión y análisis minucioso por parte de los funcionarios de la nueva administración del Instituto y, con apoyo en terceros expertos, se obtuvieron las siguientes conclusiones que respetuosamente someto a consideración de este H. Consejo:

II.- CONSIDERAMOS QUE “LOS CONVENIOS” SUSCRITOS EXCEDEN LO APROBADO POR ESTE H. CONSEJO

Qué autorizó el Consejo	Qué establecen los contratos
Desarrollar una plataforma informática, propiedad del Instituto, para el intercambio de vivienda con acceso a todos los interesados.	Se autoriza a Telra a desarrollar la plataforma, <i>“operarla y administrarla en exclusiva”</i> , excluyendo a todos los participantes del mercado.

COMENTARIO LEGAL: Se crearía una práctica monopólica o de concentración de oferta de vivienda que afecta la industria al permitir que Telra mantenga la propiedad y opere en forma exclusiva y discrecional la plataforma informática, sustituyendo al Instituto en su mandato constitucional (artículos 54 y 56 Ley Federal de Competencia Económica).

Lo anterior generaría la ineeficacia del comité técnico propuesto para administrar dicha plataforma, ya que conforme a las reglas autorizadas por el Consejo, es dicho Comité, integrado por miembros del Instituto y de participación tripartita, quien debería operar y administrar la misma.

Qué autorizó el Consejo	Qué establecen los contratos
El Consejo ordenó contratar un Administrador que cumpliera con diversas características:	Se contrató a la sociedad denominada Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., sin tener evidencia ni certidumbre de que las cumple, aunque pudiera ser el Administrador adecuado

COMENTARIO LEGAL: Contrario a la autorización del Consejo y de las políticas de contratación, se formularon los términos de los contratos y convenios suscritos con Telra.

Qué autorizó el Consejo	Qué establecen los contratos
El intercambio de vivienda entre acreditados y derechohabientes del Instituto, pudiendo tener acceso cualquier desarrollador inmobiliario y otros particulares interesados.	<p>Se otorga una exclusiva por 5 años para:</p> <ul style="list-style-type: none"> i).- Intercambio de vivienda entre acreditados. ii).- Intercambio entre acreditados y derechohabientes. iii).- Comercialización de vivienda nueva o usada de mercado abierto. iv).- La promoción de vivienda en renta con opción a compra. <p>Las 4 opciones anteriores, bajo las siguientes 12 modalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Movilidad Acreditado-Acreditado 2) Movilidad Acreditado-Tercero 3) Movilidad Derechohabiente-Acreditado 4) Movilidad Derechohabiente-Tercero 5) Movilidad Acreditado y Derechohabiente-Acreditado 6) Movilidad Acreditado y Derechohabiente-Tercero 7) Movilidad REA-Derechohabiente 8) Movilidad Acreditado-Renta Irregular 9) Movilidad Renta Irregular-Derechohabiente 10) Movilidad INFONAVIT-acreditado 11) Movilidad INFONAVIT-Derechohabiente 12) Movilidad Portabilidad Acreditado

COMENTARIO LEGAL: La administración no tenía facultades para contratar en forma distinta y en exceso a lo autorizado por el Consejo. El Programa de Movilidad Hipotecaria aprobado por el Consejo se circunscribe al intercambio hipotecario entre acreditados y derechohabientes y no incluye la totalidad de los productos que actualmente opera el Instituto ni el diseño de nuevos productos o modalidades como se estableció indebidamente en los Convenios (Ejemplo la Comercialización de vivienda nueva o usada en mercado abierto).

Qué autorizó el Consejo	Qué establecen los contratos
Fija la comisión por operación en <u>hasta un 10%</u> del valor de la vivienda.	Determina <u>una comisión fija del 10% del valor de la vivienda</u> , con cargo al derechohabiente.
La comisión deberá ser pagada por el acreditado.	El Instituto, en su caso, <u>financiará</u> el 100% de dicha comisión.

COMENTARIO LEGAL: El mandato constitucional del Instituto consiste en dar acceso al trabajador a un crédito barato para la adquisición de vivienda digna y decorosa. Lo contratado, en nuestro punto de vista, encarece el costo de adquisición de la vivienda en beneficio de un particular, en perjuicio de los intereses de los derechohabientes.

Es de resaltar que no existe diferenciación, por cada una de los productos o modalidades, en el monto de la comisión que se pretende cobrar y todas las operaciones se establecieron al tope máximo, lo cual se agrava al establecer el financiamiento de la comisión, la cual afecta el rendimiento de la subcuenta de la vivienda de toda la derechohabiencia, con grave perjuicio financiero.

Qué autorizó el Consejo	Qué establecen los contratos
El Consejo exige respeto a las legislaciones de protección de datos personales.	Que Telra puede acceder en forma ilimitada y a su discreción a las bases de datos del Instituto con el fin de realizar operaciones a la luz del Programa.

COMENTARIO LEGAL: Se viola la nueva legislación en materia de protección de datos personales de los trabajadores y patrones, así como la naturaleza de esa

información que es considerada como de interés público y, por ello, no puede ser entregada a los particulares para su explotación.

III.- CONCLUSIONES

PRIMERA.- LA EJECUCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS CONVENIOS, COMO ESTÁN SUSCRITOS, CONSIDERAMOS QUE PODRÍAN VIOLENTAR LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 4º Y 123 APARTADO A FRACCIÓN XII DE LA CONSTITUCIÓN.

- El cumplimiento del Programa a través de estos Convenios, a nuestro juicio, 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 PENSAMOS QUE, DE EJECUTARSE, PODRÍAN VIOLAR 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 Y 3º DE LA LEY DEL INSTITUTO.

- 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 en 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 y posiblemente violentando la legislación aplicable al Instituto, consideramos que los beneficios estimados que este Programa podría brindar deben de ser capitalizados en favor del INFONAVIT y 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.

IV.- ACCIONES.

Con base en lo anteriormente narrado, y en respuesta al oficio de fecha 7 de noviembre del 2016 que le dirigió Telra a este Órgano Colegiado y para atender la multitud de requerimientos que del proveedor, someto a su consideración y aprobación de las siguientes acciones:

- 1.** El Programa no puede ser operado como se planteó en los Convenios, sin embargo, por los beneficios estimados, nos invita a replantearlo a favor del Instituto y sus derechohabientes.

- 2.** Por lo anterior, se ha resuelto la terminación de los contratos y convenios identificados en este documento suscritos con Telra, pues consideramos que exceden lo aprobado por el Consejo y resulta inviable jurídica y financieramente su ejecución en la forma y términos en que se plantearon y fueron firmados 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.
- 3.** Notificar de forma inmediata a Telra la determinación anterior.
- 4.** Ante esta decisión, evidentemente existe la posibilidad de que Telra inicie un procedimiento judicial en contra del Instituto para buscar el cumplimiento forzoso de los Convenios en los términos que se suscribieron originalmente, sin embargo, tratando de proteger los intereses y el patrimonio de los trabajadores, consideramos preciso que la Administración del Instituto debe estar dispuesta a 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 este 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 o plataforma informática que pueda ser utilizada por el Instituto para la consecución del Programa.
- 5.** De no ser posible la negociación 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.
- 6.** Con independencia de las acciones antes mencionadas, se dará vista a la Contraloría Interna del Instituto de toda esta problemática para los efectos legales a que haya lugar.