

 <b>Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción</b>	<b>Minuta Universal</b>		Folio de Minuta: Reunión de Trabajo	
	<b>Videoconferencia INFONAVIT</b>		<b>Consecutivo 01</b>	
	<b>Fecha:</b> 08 de abril de 2021		<b>Hora:</b> 09:00 – 11:00 horas	<b>Lugar:</b> Oficinas Centrales CMIC

**Participantes (Nombre, cargo, institución e iniciales):**

1	Lic. Carlos Martínez Velázquez Director general del INFONAVIT	CMV	6	Dr. Ricardo Orviz Blake, Coordinador Nacional con INFONAVIT	ROB
2	Rodrigo Gutiérrez Porter Villegas, Subdirector General de Crédito, INFONAVIT	RGPV	7	Ing. Aurora García de León Peñuñuri, Exvicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC	AGLP
3	Ing. Francisco Javier Solares Alemán, Presidente Nacional CMIC	FJSA	8	Ing. Arturo Garza Villareal, Exvicepresidente de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC	AGV
4	Ing. Juan Francisco Bermúdez Rojas, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC	JFBR	9	Lic. Julio Federico Cayón Zúñiga, Jefe de la Oficina de Presidencia, CMIC	JFCZ
5	Lic. Gustavo Arballo Lujan, Representante de la CMIC, en el Consejo de Administración del INFONAVIT.	GAL		Arq. Alejandro Reyes Torres, Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC	ART

**Breve Resumen:**

Durante la reunión, se comentaron los siguientes temas:

Reunión de trabajo con el Lic. Carlos Martínez, Director del INFONAVIT

- El objetivo de la reunión es poder aportar de parte de la CMIC, información, propuestas e ideas para que se le de el mejor servicio y condiciones de crédito a los derechohabientes del Instituto.
- La coordinación de vivienda a través del Ing. Bermúdez, comenta al Director del INFONAVIT los temas de trabajo que se tienen en agenda con el Instituto:
  - Reglas de Otorgamiento de Créditos en Función de la Modificación de la Ley
  - Avance Esquema de beneficios para el derechohabiente por reducción de tasas
  - Programa Lotes con Servicios y registro en RUV
  - Propuesta de Registro de Vivienda Usada en RUV mediante notarios
  - Propuesta Vivienda Recuperada
  - Vivienda Transformable
  - Hipoteca con Servicios
  - Unamos Créditos en Línea III e Inscripción Remota de la Línea III
  - Que aparezca en la precalificación los derechohabientes que tengan problemas con Afores
  - Perímetros de Contención Urbana e Hipoteca Verde
  - Interlocutor INFONAVIT – CMIC

Presentación del Director del INFONAVIT

Actividad Económica: 2021, año de la recuperación

- Se comenta que es un año que se ve de franca recuperación, se comenta que se está 16% arriba de colocación de crédito.
- Después de una drástica caída en los principales indicadores en 2020, en 2021 se empieza a

observar una recuperación significativa, especialmente, en el empleo y en la actividad económica.

#### Actividad Económica Reciente

- En el tema de la producción industrial, que fue la que más se recuperó, se espera que siga creciendo, sobre todo el sector manufacturero que ha crecido a niveles pre pandemia, el consumo privado también ya está recuperándose.

#### Evolución en los Pronósticos de Crecimiento

- Se comenta que en las perspectivas de crecimiento actualizadas hay coincidencia en un crecimiento cercano al 5% para este año y el consenso para el año que vienen es de un crecimiento cercano al 3%, y se espera que durante dos años se tendrá un crecimiento constante de la economía y del sector de la construcción.

#### Medidas COVID Impulsadas en 2020

- De enero a diciembre de 2020, el comportamiento del otorgamiento de crédito mostró una recuperación de 148.8%, en este contexto, por la crisis sanitaria, el INFONAVIT otorgó 8,725 mdp de liquidez a las familias durante la contingencia y 1,717 mdp de liquidez a las empresas y 2.4 millones de empleos protegidos.
- Enero febrero y marzo de 2021 han sido los meses de mayor captación de cartera por cuenta propia en la historia del INFONAVIT.

#### Resiliencia de la Cartera Hipotecaria

- Si bien los meses de marzo y abril hubo un impacto considerable en la disminución de créditos hipotecarios, a partir de julio, la colocación estuvo muy apegada al programa operativo y diciembre fue un mes muy bueno. Cerrando con un resultado neto favorable por 20 mil millones de pesos, con un rendimiento neto anual a la subcuenta de vivienda de 6%.

#### La reforma a la Ley del INFONAVIT refrenda el compromiso del Instituto con las y los trabajadores

- Se comenta que en el texto legislativo y la reglamentación el Presidente de la República pidió que se observaran tres principios,:
  - que el trabajador eligiera libremente lo que quisiera, que no se le tratara de inducir a una solución de vivienda única, sino que se le diera toda la información y que el trabajador decidiera que quería hacer con su dinero
  - Hacer un trabajo fuerte de educación (no difusión), que la gente sepa que ese dinero, es integral con su pensión, que lo puede usar para apalancarse para vivienda, ya sea nueva, existente, mejoras, tiene que ser un tema para formar patrimonio y de acompañamiento a los trabajadores para tomar la mejor decisión.
  - Eliminar intermediarios, se contemplan como intermediarios, todo el tema de agentes certificados, agentes inmobiliarios, se está tratando de plantear que haya un mandato del trabajador, en donde este de acuerdo con que el agente inmobiliario lo asesore, puede ser un paso adicional, lo que se busca que el trabajador lo elija con voluntad propia.
    - INFONAVIT comenta que otro tipo de intermediarios se da en las Líneas III y IV, sobre todo la línea III en su vertiente integral, son líneas de crédito que no necesariamente se entregan al trabajador hay una serie de pasos, la línea IV se entrega en un fideicomiso y se individualiza una vez que esta la vivienda, las nuevas reglas van a hacer que se revisen los procesos de cómo se autorizan los proyectos y como se financian, la idea es llegar a un esquema mucho más sencillo de lo que es ahora en todas las vertientes, sobre todo la línea III individual.

La reforma a la Ley del INFONAVIT Promueve la Inclusión Financiera a través de 6 principales Cambios

- Ampliará las posibilidades del destino de los recursos: permitirá el otorgamiento de créditos para financiar la adquisición de suelo para construir una vivienda, es acorde con una visión de satisfacción progresiva de las necesidades de vivienda, entiende el suelo no como elemento, si no como precondition de la vivienda
- Se prevé de manera explícita la autoproducción como posibilidad de destino de los créditos otorgados por el INFONAVIT
- Se creará una línea de crédito específica para el refinanciamiento de créditos que los derechohabientes hubieran adquirido con alguna otra institución financiera, posibilitara que los derechohabientes acceden a mejores términos y condiciones en los créditos que hubieran adquirido con la banca comercial en el pasado
- Se reconocerá el derecho de las y los trabajadores de recibir el monto de su crédito de manera directa y sin intermediarios, lo anterior devienen en la libertad de elección para el acreditado, respecto de la manera en la que hará uso de su crédito
- Se posibilita que las y los trabajadores accedan a varios créditos subsecuentes, siempre y cuando liquiden el anterior, estos créditos no tendrán que otorgarse en coparticipación con entidades financieras
- Se reconoce el derecho de derechohabientes sin una relación laboral activa, de acceder a créditos del INFONAVIT, con las condiciones de acceso serian establecidas por el Consejo de Administración en reglas de carácter general

Efectos de la Reforma en el Sector Inmobiliario

- Se comenta que uno de los efectos es consolidar una visión de conjunto del mercado inmobiliario en México, la reforma ayudará a disminuir el problema de rezago en materia de vivienda en México, el cual se origino en buena medida por la falta de productos financieros que atiendan las necesidades de los mexicanos
- Con la implementación de la reforma, será más sencillo otorgar soluciones financieras a los derechohabientes
- Proveer de mayor liquidez al mercado inmobiliario y apoyar la recuperación económica, se originará la apertura de nuevos mercados y elevará el monto de recursos en circulación y dará un impulso adicional a la recuperación económica
- Contar con mas opciones de crédito impactará positivamente en toda la cadena de valor que genera la industria de la construcción

Efectos de la Reforma en México

- Uno de los efectos más importantes, será el incremento en la colocación, lo cual permitirá inyectar más recursos al mercado inmobiliario al tiempo que se fomenta la recuperación económica
- Se comenta que se prevé una expansión cercana ala 18% en colocación de créditos

Cambios Relevantes al Andamiaje Jurídico del INFONAVIT

- Desde el 2005 no hay políticas que se hayan aprobado por la asamblea, en las nuevas políticas se puso todo el marco en el que se va a desenvolver el otorgamiento de crédito, junto con el contexto económico y financiero, dichas políticas en materia de originacion y administración de otorgamiento de crédito, se van a aprobar en la asamblea del mes de abril (ya está consensuado con los 3 sectores).
- Se comenta que en las reglas de otorgamiento de crédito se establecerán cuales son los requisitos de acceso al crédito y cuales son los requisitos del objeto a financiar.
- Se incluye la vivienda de uso mixto (vivienda transformable) como producto financiable para el instituto.
- El Instituto está trabajando en una herramienta que sustituya a los Polígonos de Contención Urbana, denominado "Zonas de Consolidación Urbana" los cuales tienen como principal objetivo el indicar donde NO se puede construir, a diferencia de los Polígonos.

- En cuanto la Hipoteca Verde, se buscará que sea el SISEVIVE ecocasa el único orientador en la materia.
- En cuanto a la hipoteca con servicios, se busca en las reglas de otorgamiento de crédito que las unidades habitacionales que tengan un régimen condominal se genere preferente algún tipo de esquema para la manutención, actualmente el programa se encuentra en rediseño.
- En el tema del RUV, están en proceso de análisis de si conviene o no la extinción del RUV, no por la función, sino que se está haciendo una revisión completa de todos fideicomisos en donde el INFONAVIT es parte, ya que se tiene un tema de consolidación fiscal, es un tema de orden, lo que se busca es transformar la consolidación financiera con el instituto.
- En cuanto al problema con las AFORES con el RFC, el Director ha propuesto que desaparezca el uso de esta información por los problemas que ocasiona el procesar la información con el Seguro, y los problemas que le genera la corrección de los mismos al derechohabiente, por lo que el tema está presente para el Instituto. Se están analizando opciones.
- Se reafirma a la Lic. Alicia Barrientos como enlace Institucional entre INFONAVIT – CMIC.
- El tema de Unamos Créditos en Línea III, no esta en el panorama, ya que al instituto le preocupa lo que esta pasando con la oferta de vivienda de bajos ingresos, ya que no hay oferta de vivienda por debajo de 400 mil pesos, si el día de hoy se liberara el esquema de unamos crédito en línea III, automáticamente abriría el canal para que no haya nunca esa vivienda para ese segmento, porque al día de hoy el 80% de los créditos del programa se ha colocado en derechohabientes con ingresos menores a 3 UMAS. La intención para 2021 era explorar que los créditos estuvieran integrados por hasta 3 personas, se tuvo que pasar, esto por las modificaciones a las ley y las reglas de otorgamiento de crédito, se espera retomar para el 2022.
- Lo que si se está analizando en línea III, es meter el tema de captura remota, pero para ello se necesitan los asesores certificados y el esquema de asesores certificados se va a revisar, ya que se encontró que se ha desvirtuado, en algunos casos los notarios están capacitando asesores certificados para vincular créditos más rápido. Y hay que recordar que los asesores certificados son la cara del INFONAVIT ante los derechohabientes.
- En cuanto al nuevo esquema de "crédito en pesos", se pretende presentar en mayo, en cual se encuentra un tema de tasas diferenciadas, por lo que ya no se gastará en complemento de pago, se contempla una disminución de tasa, y se busca que pago patronal pre-amortice capital directo, lo que generara un pago más rápido de la hipoteca.

#### CMIC comenta

- En cuanto a la información de la importancia del sector para la recuperación económica sería favorable empatar el costo de oportunidad (cuanto costaría no hacerlo), esto podría ayudar más al sector a tener mayor impulso.
- Se comenta sobre el posible convenio en cuanto a capacitación entre CMIC e INFONAVIT con la intención de compartir la experiencia para construir.
  - INFONAVIT comenta que siendo los empresarios parte del sector empresarial del Instituto, sería más conveniente una carta de entendimiento de un programa de capacitaciones.
- CMIC pregunta si se puede comentar sobre el nuevo modelo de originación T1000 que están revisando en el Instituto y recomienda que su diseño sea colegiado, sistemático y preciso ya que en la originación está el éxito de los programas.
  - INFONAVIT comenta en cuanto al T1000, el sistema de originación actual incluye, primero la calificación y después el SEC que es la parte de industria y después el SIC que son las unidades de información crediticia, lo que hace el T1000 es básicamente juntar el SEC toda la parte de industria con la parte de la persona y dejar por aparte el SIC, y cambia los ponderadores de castigo del SIC, lo que hace teóricamente el sistema es dejar a la misma base de precalificados pero sustituir por personas en vez

de puntos, se deberá trabajar mucho el tema de comunicación con los derechohabientes para poder explicarlo. Y se esperaba originalmente iniciar operación con el producto de "crédito en pesos" pero dado que aún está en proceso de revisión tardará un poco más.

- En cuanto a los verificadores se identifica que la manera de actuar, más que ser preventiva es de castigo ya que no llegan con oportunidad.
  - INFONAVIT comenta que en la parte de los verificadores, se hizo un cambio del área en lugar de Rosa María Escobar, entro Roberto Enciso, se está haciendo toda una revisión de verificadores con la reforma de ley, lo que significa en términos operativos que se van a revisar las estructuras ya que la idea es consolidar todo un sistemas de verificadores que puedan atender todo tipo de viviendas (construyo, tradicional, lotes con servicios, etc.) también se comenta que por un lado se tienen a las unidades de verificación pidiendo una revisión de tarifa, pero por otro lado en los últimos años el número de unidades de verificación en el Instituto se ha incrementado más de 50%, hoy se tiene alrededor de 240 unidades de verificación, por lo que van a revisar a aquellas unidades que van a trabajar en el instituto y poner criterios de profesionalidad importantes para garantizar un mejor servicio al instituto y por ende a los desarrolladores, igualmente se revisará el sistema de asignación y con todo ello se revisará también la tarifa.
  - En cuanto al Seguro de Calidad ha estado en un proceso de revisión desde el inicio de la administración y el año pasado se generó un estudio actuarial para revisar la tarifa que se le paga al seguro y analizar si puede bajar, en cuyo caso posiblemente esa diferencia se distribuya en los verificadores, pero con las condicionantes antes mencionadas.
- En cuanto al SISEVIVE se tendrá que dividir en vivienda nueva y vivienda existente, siendo esta ultima la que está en análisis con la intención de que cumpla la parte correspondiente a hipoteca verde, ya que actualmente los valuadores no lo contemplan al momento de la valuación de la vivienda.

**Por último, el Ing. Francisco Solares, presidente Nacional de CMIC comenta al Lic. Carlos Martínez, director General del INFONAVIT que en cuanto al mensaje dado por el Presidente de México en relación a eliminar intermediarios, dado que algún sector de la sociedad interpreto que los desarrolladores inmobiliarios eran esos intermediarios y que además estaban encareciendo el costo de la vivienda para los trabajadores. El Ing. Solares considera que el mensaje no fue para ellos, dados los números presentados por el INFONAVIT en esta reunión, en donde se constata que la figura de los constructores y desarrolladores de vivienda de México, siguen creciendo y aportando para que el trabajador verdaderamente pueda tener una vivienda asequible. En este sentido el Ing. Solares considera que una parte de la sociedad malentendió el mensaje del Presidente de México.**

- El Lic. Carlos Martínez comentó que es correcta la interpretación y el comentario del presidente de la CMIC y pone a disposición el abrir espacios en las Delegaciones del INFONAVIT para aclararlo. El desarrollador no es intermediario y de ninguna manera se busca sustituir lo que significa la construcción de vivienda formal en desarrollos. La figura de intermediario es aquella figura que se interpone entre el ahorro y el trabajador.

**Acuerdos:**

Número	Descripción	Resp.	Fecha	Estatus
01	Se designa a la Lic. Alicia Barrientos Pantoja, Subdirectora de Cartera como enlace Institucional entre CMIC y el INFONAVIT para dar continuidad a los temas de agenda.	INFONAVIT/ CMIC		
02				
03				

04				

**Relación de Anexos**

<b>Firma de Validación</b>	<b>Responsable</b>
	Ing. Juan Francisco Bermúdez Rojas Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano