

**MANUAL PARA EL PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE
ESCRITURAS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECAS DE CRÉDITOS PUENTE
OTORGADOS POR INTERMEDIARIOS FINANCIEROS CON BASE EN UN
MANDATO PREVIAMENTE FIRMADO**

ANTECEDENTES

1. Que exista un Crédito Puente otorgado por un Intermediario Financiero (Banco o SOFOL), a un Desarrollador Inmobiliario para construir un conjunto habitacional.
2. Que el Desarrollador Inmobiliario vaya a vender todas las viviendas o parte de ellas a derechohabientes del INFONAVIT, y por lo tanto, se hayan realizado los tramites necesarios en el INFONAVIT para el otorgamiento del credito y para la adquisicion.

Por lo tanto, aplica para paquetes de vivienda en linea II y mercado abierto linea II, siempre y cuando se hayan formado paquetes de los desarrollos habitacionales.

3. Que el pago del credito puente con recursos del INFONAVIT o NAFIN, se haga al Intermediario Financiero (entendiendose por este concepto la SOFOL o Banco a que el INFONAVIT o NAFIN o cualquier Institución de Credito que realice el Factoraje Electrónico, deban hacerle el pago sobre el valor del credito a favor del derechohabiente del INFONAVIT, o en su caso la Institucion Fiduciaria a la que se le hayan cedido los derechos del credito; para el caso de NAFIN, el pago se fundamenta en el programa de liquidez electronica por el Factoraje Financiero mediante el cual NAFIN adquiere los derechos de cobro del Desarrollador frente al INFONAVIT).

En este caso, siempre debera existir contrato de mandato irrevocable otorgado ante notario publico de cualquier entidad federativa, de conformidad con el formato autorizado, el cual se agrega como **Anexo "1"** al presente.

PROCEDIMIENTO

1. El mandato que debe ajustarse al formato unico interinstitucional vigente, debera siempre ser firmado en el siguiente orden:
 - a) Desarrollador Inmobiliario.
 - b) INFONAVIT
 - c) Intermediario Financiero

Mientras no este suscrito el mandato por el representante del INFONAVIT, este no sera responsable del pago que se realice al Desarrollador Inmobiliario.

2. El Desarrollador Inmobiliario presenta mediante oficio, en el Area de Crédito de la Delegation o CESI correspondiente, el contrato de mandato para su integración en el expediente maestro.

3. El Desarrollador Inmobiliario solicita al Intermediario Financiero gire instrucciones al notario, para que se lleve a cabo la escritura de cancelacion de hipoteca con base en el mandato mencionado.

4. El notario otorga la cancelacion de hipoteca de acuerdo con las instrucciones giradas por el Intermediario Financiero, en cumplimiento al mandato y en el marco de las disposiciones aplicables, para tal efecto tratandose de instrucciones para cancelacion de manera anticipada al pago, se debera considerar el texto adjunto Anexo "2". En el caso de que se haya pagado el credito, no se requerira mandato y la instrucción se hara en el formato a libre elección del Intermediario Financiero.

Esta cancelacion de hipoteca se hara en el mismo instrumento en el que se otorgue la escritura de compraventa o transmision de propiedad al derechohabiente, quien recibe en el mismo acto un credito del INFONAVIT y al cual le otorga la garantia hipotecaria de la vivienda que adquiere.

5. Cumpliendo los requisitos legales y de procedimiento establecidos, se firma la escritura en estricto orden por el vendedor o Desarrollador Inmobiliario, por el comprador o derechohabiente del INFONAVIT, y en su caso, la Institucion Fiduciaria que transmita la propiedad del inmueble, y hasta que se hayan obtenido la totalidad de estas firmas, procedera la firma del Intermediario Financiero, por lo que respecta a la cancelacion del Crédito Puente en los terminos del mandato mencionado.

6. El notario informa mediante fax o a traves del Sistema de Titulacion e Inscripción (STI) al área de credito del INFONAVIT, al día siguiente, la firma de la cancelación de gravamen y del contrato de compraventa o transmision de propiedad, crédito y garantia hipotecaria, sin que sea necesario que haya firmado el representante del INFONAVIT, documento en que debe constar la firma y sello del notario o firma electronica, segun corresponda.

7. El INFONAVIT recibe el reporte notarial y confirma telefonicamente el envio por parte de la notaría, anotando en el propio fax la persona que confirme el envio, su cargo, fecha y hora.

8. En terminos del mandato, el INFONAVIT, o en su caso, la entidad que realice el Factoraje Electronico, realiza el pago al Intermediario Financiero, ya sea mediante la entrega de cheques al Intermediario Financiero o a traves del Programa de Liquidez Electronica, para que posteriormente, si el Intermediario Financiero fuere una Institucion Fiduciaria, el remanente que resulte despues de aplicar el pago proporcional del credito, la Institucion Fiduciaria lo entregue a la Sofol, para que esta a su vez, lo entregue al Desarrollador.

9. Una vez identificado el pago por el Intermediario Financiero, entregara el remanente al Desarrollador Inmobiliario, debiendo observarse, en el caso que proceda lo indicado en el numeral que antecede.

Para identificar el pago en el portal del INFONAVIT, en la seccion de Desarrolladores, existe una liga para consultar el estatus del pago, ingresando el numero de credito.

El Intermediario Financiero podrá consultar además, en el portal del INFONAVIT (www.infonavit.gob.mx) la totalidad de los pagos que se hayan realizado en su cuenta o a su nombre, accedendo en la sección de Información General en la liga de Servicios Especiales para Otras Instituciones al módulo de Consulta de Pagos para Instituciones Financieras.

Para tener acceso a esta consulta, previamente deberá solicitar la asignación de clave y password al Área de Egresos y Pagos de la Coordinación de Contabilidad y Presupuestos del INFONAVIT.

Para los pagos realizados a través del Programa de Liquidez Electrónica (NAFIN-INFONAVIT), tanto los Intermediarios Financieros como los Desarrolladores podrán consultar los pagos en la página de Nacional Financiera.

10. El notario continuará con el procedimiento establecido para el pago de impuestos y derechos, expedición e inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad.

MANUAL PARA EL PROCEDIMIENTO DE FIRMAS DE CANCELACION, TRATÁNDOSE DEL PAGO ANTICIPADO POR EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO

Este procedimiento aplica cuando el Desarrollador Inmobiliario paga al Intermediario Financiero (se entenderá por Intermediario Financiero, el concepto establecido en el antecedente 3), antes de que se efectúe la venta o transmisión de propiedad del inmueble. En este caso no se requiere mandato.

El Intermediario Financiero deberá girar instrucciones al notario en el sentido de que proceda a cancelar la hipoteca correspondiente, en virtud de que ya ha recibido el pago por parte del Desarrollador Inmobiliario y el notario deberá recabar la firma del Intermediario Financiero para la cancelación de la garantía con antelación a la firma de los contratos de compraventa y otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria.

En este supuesto, cada Intermediario Financiero determinará libremente el texto de la carta de instrucciones que le dirija a los notarios.

Cualquier cancelación de hipoteca, requerirá formalmente la solicitud escrita del Intermediario Financiero al notario.

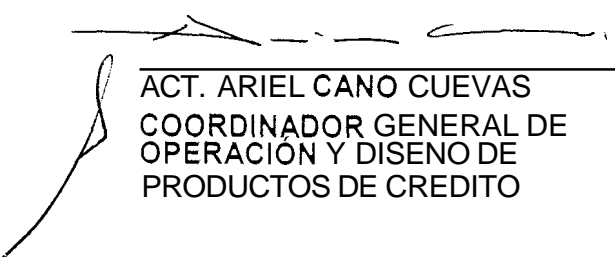
Para este procedimiento, serán aplicables los numerales 4, 5 y 6 del procedimiento anterior, con las siguientes salvedades:

- a) No habrá formato único para instruir al notario la cancelación.
- b) No habrá mandato.
- c) No será necesario, cumplir el orden de firmas que se señala en el numeral 5, pero sí que todos los actos se incluyan invariablemente en un solo instrumento, excepto que antes de la compraventa y el crédito se hubiere formalizado y firmado la cancelación de hipoteca por el Intermediario Financiero.

ES RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS, QUE EL AVISO DE FIRMA AL INFONAVIT, DE LA CARTA CANCELACION, COMPRAVENTA Y OTORGAMIENTO DEL CREDITO, REUNA SIN EXCEPCIÓN ALGUNA, LAS FIRMAS DE TODOS LOS QUE INTERVIENEN, CON LA ÚNICA SALVEDAD DE QUE NO HAYA FIRMADO EL REPRESENTANTE DEL INFONAVIT.

Mexico, D.F., a 16 de junio de 2004.

POR EL INFONAVIT



ACT. ARIEL CANO CUEVAS
COORDINADOR GENERAL DE
OPERACIÓN Y DISEÑO DE
PRODUCTOS DE CREDITO



LIC. JOAQUÍN ESCAMILLA OROZCO
COORDINADOR DE RIESGOS
FINANCIEROS

POR LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO



ARQ. JOSÉ MANUEL AGUDO ROLDAN
VICEPRESIDENTE

POR LA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO



LIC. EDUARDO MARTÍNEZ URQUIDI
NOTARIO PÚBLICO No. 56 DEL D.F.



LIC. DAVID FIGUEROA MÁRQUEZ
NOTARIO PÚBLICO No. 57 DEL D.F.



LIC. LUIS MONTÉS DE OCA MAYAGOITIA
NOTARIO PÚBLICO No. 29 DEL D.F.

POR LOS DESARROLLADORES



ARQ. JESÚS MORALES TÉLLEZ
DIRECTOR GENERAL DE LA CANADEVI

Anexo "2"

**FORMATO DE CARTA DE INSTRUCCIONES ANTICIPADAS AL PAGO,
AJUSTANDOSE AL MANDATO IRREVOCABLE
IMPLEMENTADO POR INFONAVIT**

Lugar y fecha _____

Lic. _____
Notario No. _____ de _____
P r e s e n t e

Ref: Cancelación de hipoteca de la vivienda____,
del Conjunto Habitacional_____,
ubicado en _____

Nos referimos a la escritura numero _____ de fecha _____, otorgada ante el Lic. _____, notario numero _____ de _____, en la que se hizo constar el contrato de apertura de credito simple con interes y garantia hipotecaria para la edificación del desarrollo habitacional citado al rubro, para solicitarle la cancelacion de la hipoteca, unica y exclusivamente por lo que se refiere a la vivienda a que alude la referencia de este escrito.

Cabe destacar que esta solicitud se basa en el procedimiento de cancelaciones en forma anticipada al pago, que se realiza al amparo del contrato de mandato irrevocable que el desarrollador denominado _____, ha otorgado a _____, **(NOTA: EN ESTE ESPACIO DEBERA ANOTARSE LA PALABRA "INFONAVIT" O "NAFIN", SEGUN CORRESPONDA DE QUE EL PAGO LO DEBA HACER EL INSTITUTO DIRECTAMENTE, O A TRAVES DEL SISTEMA DE FACTORAJE ELECTRONICO)**, y que es de su conocimiento.

Para la procedencia de la liberación indicada, sera necesario que obre en su poder una copia del contrato de mandato que sirve de base para instrumentar la presente cancelacion y que en el mismo, dentro de su anexo donde se describen las viviendas que formen parte del mandato, debe encontrarse la que hace referencia este escrito.

Los representantes de esta institucion firmarán una vez que de manera previa lo hayan hecho el derechohabiente del INFONAVIT, en su doble caracter de comprador y acreditado y la parte que transmite la propiedad, y siempre que se encuentre vigente la autorizacion de credito que debe emitir el INFONAVIT (DEC).

Los apoderados de esta institucion seran los señores _____ Y _____. En caso de que no se encuentre acreditada su personalidad, nos ponemos a sus ordenes para enviarle la documentación necesaria.

Reiteramos a usted las seguridades de nuestra atenta y distinguida consideracion.

Atentamente
(ANOTAR EL NOMBRE DE LA SOFOL)

(ANOTAR EL NOMBRE DEL REPRESENTANTE)

NOTA: LA CARTA DEBERA EMITIRSE EN HOJA MEMBRETADA DE LA SOFOL.