

Ciudad de México a 28 de agosto de 2017

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
Barranca del Muerto #280
Guadalupe Inn, 01029
CDMX

Atención: Dirección Sectorial Empresarial

Estimados señores:

Conforme a la solicitud hecha por la Dirección Sectorial Empresarial (“DSE”) del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), nos permitimos presentar nuestras conclusiones en relación con nuestra revisión de los documentos que se mencionan más adelante en el presente.

A. Contexto

Según hemos sido informados por funcionarios del INFONAVIT:

- (i) Entre 2014 y 2016, el INFONAVIT celebró diversos contratos con la sociedad, TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V. (“TELRA”), los que, en su conjunto, tuvieron por objeto, el desarrollo de la plataforma tecnológica requerida para desarrollar nuevos productos inmobiliarios conocida como: Programa de Movilidad.
- (ii) El consejo de administración del INFONAVIT, en su momento, aprobó el Programa de Movilidad, sin haber sido informado de los términos específicos de los contratos a celebrarse con TELRA.
- (iii) Los contratos referidos contemplaron, entre otros, que TELRA conservaría en todo momento, la propiedad intelectual e industrial respecto de los programas y sistemas desarrollados en relación con el Programa Movilidad.
- (iv) Con el más reciente cambio en la Dirección General del INFONAVIT, la administración llevó a cabo una revisión de los términos que rigen a los contratos celebrados con TELRA, e identificó, entre otros, los riesgos operativos y legales a los que quedó expuesto el INFONAVIT en virtud de no tener los derechos de propiedad intelectual e industrial de los sistemas y programas que integran el Programa de Movilidad.
- (v) En atención a lo anterior, mediante comunicado de fecha 8 de junio de 2017, la administración informó a TELRA que el Consejo de Administración del INFONAVIT resolvió aprobar la terminación de algunos de los contratos celebrados con TELRA en virtud de su posible inviabilidad jurídica y financiera.
- (vi) En virtud de lo anterior, el INFONAVIT y TELRA acordaron someterse a un procedimiento de mediación de conformidad con lo que disponen las Políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del INFONAVIT, y los Lineamientos de las políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del INFONAVIT.

Al efecto, señalamos que en la elaboración del presente no hemos revisado los documentos, ni verificado independientemente los hechos que nos han sido informados.

B. Documentos Revisados

Para la elaboración del presente, el INFONAVIT ha puesto a nuestra disposición los proyectos de documentos que a continuación referimos, y que, según tenemos entendido, consignan los términos acordados por el INFONAVIT y TELRA como resultado del proceso de mediación:

- a. Proyecto de Acta de Audiencia de Mediación en los términos que se agrega al presente como Anexo 1.
- b. Proyecto de Contrato de Transacción en los términos que se agrega al presente como Anexo 2 (el “*Contrato de Transacción*”).
- c. Proyecto de Contrato de Cesión de Derechos en los términos que se agrega al presente como Anexo 3.
- d. Formato de Contrato de Prestación de Servicios, en los términos que se agrega al presente como Anexo 4.
- e. Formato de Carta Finiquito, en los términos que se agrega al presente como Anexo 5.

C. Comentarios sobre los Contratos

De la revisión de los documentos descritos en el Apartado B anterior, y sujeto a que nuestro entendimiento de los hechos y documentos referidos en el Apartado A sea completo y correcto, hacemos notar que:

1. El Contrato de Transacción, de conformidad con lo que dispone el artículo 2944 del Código Civil Federal, es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura y, conforme al artículo 2953 del código referido, la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada.
2. Según consta en el Contrato de Transacción, una de las concesiones que el INFONAVIT haría en favor de TELRA, sería el pago de una cantidad en dinero derivada de la terminación anticipada de los contratos celebrados con dicho proveedor. El Contrato de Transacción, señala, expresamente, que dicho pago tiene por objeto “*resarcir los daños y perjuicios generados*”. Lo anterior tiene diversas implicaciones:
 - (a) El INFONAVIT reconoce que su conducta causó daños y perjuicios a TELRA y ese reconocimiento es una de las concesiones hechas por el INFONAVI en el Contrato de Transacción.
 - (b) Lo anterior, necesariamente implicaría la aceptación por el INFONAVIT de una conducta indebida que podría derivarse de: (i) los términos conforme a los cuales se celebraron los contratos con TELRA; o (ii) la terminación anticipada de los contratos. En cualquier caso, dichas conductas afectarían negativamente el patrimonio del INFONAVIT y requerirían el deslinde de responsabilidades.

- (c) Asumiendo que el INFONAVIT llevara a cabo una investigación para el deslinde de responsabilidades, pudiera darse el caso que se pudiese encontrar una responsabilidad por parte de TELRA o sus funcionarios. No obstante, en tal caso, y conforme al Contrato de Transacción, sería, al menos cuestionable que el INFONAVIT pudiese iniciar una acción de resarcimiento en contra de quién resultase responsable. En este caso, adicionalmente, el INFONAVIT no solo no podría iniciar una acción e resarcimiento sino que hubiese indemnizado indebidamente a TELRA por una terminación que hubiese resultado legal.
 - (d) La alternativa, es decir, un pago único por concepto de la terminación anticipada de los contratos celebrados con TELRA derivados de la mediación sin el reconocimiento de daños y perjuicios, evitaría los riesgos anteriores, pero también convalidaría los actos derivados de la celebración de dichos contratos. Adicionalmente, el tratamiento fiscal de los pagos hechos al amparo del Contrato de Transacción debería analizarse para identificar los efectos que conforme a las leyes aplicables se generen.
 - (e) La suspensión del proceso de mediación del Contrato de Transacción para completar las investigaciones necesarias para deslindar responsabilidades podría poner en riesgo la negociación completa con TELRA.
3. No obstante lo anterior, es claro que mediante el Contrato de Transacción, ambas partes evitarían tener que dirimir sus controversias judicialmente lo que implicaría costos y tiempo de inoperatividad de la Plataforma de Movilidad, la que, con motivo de las operaciones previstas en el Convenio de Transacción quedarían bajo el control del INFONAVIT y estarán en condiciones de operar, tan pronto como surtieran efectos los contratos correspondientes.

D. Conclusiones

El INFONAVIT deberá hacer un análisis de riesgos en temas operativos, financieros y de costos, para que, junto con el análisis legal contenido en este documento, se sustente: (i) la celebración del Contrato de Transacción y los contratos relacionados; o (ii) la suspensión de la celebración de dichos documentos hasta en tanto se hagan las investigaciones requeridas, la que incluso podría derivar en un proceso judicial con TELRA.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

Atentamente,

WHITE & CASE, S.C.

White & Case, S.C.