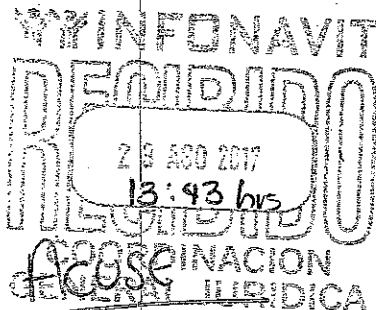


Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones



Ciudad de México a 23 de agosto de 2017

Número de oficio: CG/GIS/109/2017

ASUNTO: SE REMITE INFORMACIÓN.

Lic. Alejandro Gabriel Cerda Erdmann
Coordinador General Jurídico.
PRESENTE.

Por instrucción de la Lic. María de la Luz Ruiz Mariscal, Contralora General, me permito referir al denominado "Programa de Movilidad Hipotecaria", del cual se cuentan con los siguientes:

ANTECEDENTES:

- I. Con fecha 9 de junio de 2014, se suscribió el: "CONVENIO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO "INFONAVIT", REPRESENTADO POR LIC. JOSÉ OCTAVIO TINAJERO ZENIL, POR LA OTRA, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., EN LO SUCESIVO "LA PROMOTORA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL, (...)", señalando que: "El objeto de este Convenio es establecer las bases de colaboración y coordinación entre las partes para (i) 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 derechohabientes de "EL INFONAVIT"; y (ii) la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los Acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT", con opción a compra, y/o el intercambio de las viviendas entre éstos, a través de los fideicomisos descritos en este convenio."
- II. Mediante resolución RCA-4827-10/14, tomada por el Consejo de Administración de este Instituto, en su sesión ordinaria número 762, celebrada el 29 de octubre de 2014, se facultó al Comité de Riesgos para

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

que estudie y dictamine, en su caso, el esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto.

- III. El 28 de enero de 2015, se celebró la sesión ordinaria número 765 del Consejo de Administración de este Instituto, en la que se determinó que:

"4. Consideración y aprobación, en su caso, del dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración, con relación a la propuesta de esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominado "Programa de Movilidad Hipotecaria", en cumplimiento a la resolución RCA-4827-10/14, tomada por el consejo de Administración en su sesión ordinaria número 762, celebrada el 29 de octubre de 2014.

DECLARACIÓN

DCA-4258-01/15

-----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.-----

RESOLUCIÓN

RCA-4919-01/15

-----Se faculta al Comité de Riesgos para que estudie y apruebe, en su caso, el esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto denominado "Programa de Movilidad Hipotecaria".-----

- IV. Mediante Dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración, correspondiente a la sesión número 098, celebrada el 24 de febrero de 2015, se formuló la propuesta de esquema para facilitar la movilidad habitacional para acreditados del Instituto, denominado "Programa de Movilidad Hipotecaria", en cumplimiento a la resolución RCA-4827-10/14, tomada por el

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

Consejo de Administración en su sesión ordinaria número 762, celebrada el 29 de octubre de 2014.

- V. Con fecha 25 de febrero de 2015, se celebró la sesión ordinaria número 766 del Consejo de Administración del Instituto, por la cual se hizo entre otros, la presentación, de los dictámenes del Comité de Riesgos referidos en el punto que antecede.

Asimismo, en dicha sesión, mediante resolución RCA-4963-02/15, previo análisis y aprobación del Comité de Riesgos, se aprobó el "Programa de movilidad hipotecaria" en los términos del documento que se anexó al dictamen con el número uno y conforme a las especificaciones señaladas en el propio dictamen.

- VI. El 2 de marzo de 2015, se firmó el: *"CONTRATO DE LICENCIA DE MARCAS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ OCTAVIO TINAJERO ZENIL (EN LO SUCESIVO EL "LICENCIANTE") Y POR LA OTRA PARTE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL (EN LO SUCESIVO LA "LICENCIATARIA"), (...)", en el cual se estipuló que: "1.1 La Licenciante en este acto otorga a la Licenciataria (i) una licencia no exclusiva de uso y explotación sobre las Marcas "Anexo A" dentro del Territorio así como (ii) una licencia de uso y explotación exclusiva sobre las Nuevas Marcas "Anexo B" dentro del Territorio (conjuntamente, las "Licencias"). La Licenciataria a su vez, acepta las Licencias."*

- VII. Con fecha 28 de abril de 2015, se suscribió el: *"CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR EL SEÑOR INGENIERO LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL; Y POR LA OTRA "TELRA REALTY", S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA*

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

TAWIL; (...)", en el que se estipuló que: *"El objeto primordial de este Contrato consiste en establecer las obligaciones y derechos que mutua y recíprocamente asumen las Partes para que el Promotor proporcione al Infonavit los Servicios del Promotor."*

VIII. Por oficio número SGJ/076/2015 de 11 de mayo de 2015, el entonces Subdirector General Jurídico, comunicó al Secretario General, que una vez que dicha definición se tome, y les sea informada, esa Subdirección General Jurídica estará en aptitud de emitir un dictamen de viabilidad jurídica respecto de los datos a los que puede tener acceso el Administrador para el correcto funcionamiento del Programa.

IX. Mediante sesión ordinaria número 773, celebrada el 30 de septiembre de 2015, tomada por el Consejo de Administración de este Instituto, en su resolución RCA-5188-09/15, aprobó la "Estrategia de Financiamiento para el "Programa de Movilidad Hipotecaria".

Asimismo, en dicha sesión el Consejo de Administración de este Instituto, mediante resolución RCA-5221-09/15, aprobó la Estrategia de Financiamiento para el programa "Piloto de Regularización del Régimen Extraordinario de Amortización", en donde se incluye un Esquema de Financiamiento para Movilidad de Vivienda.

X. Con fecha 6 de noviembre de 2015, se suscribió el contrato número GSAJ/GC/CT/783/2015: *"CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR EL SEÑOR INGENIERO LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL; Y POR LA OTRA "TELRA REALTY", S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL; (...)", en el que se estipuló que: "El objeto del presente contrato es llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para: El desarrollo, implementación, operación y administración del*

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

Programa de Movilidad; ii. El diseño, creación y desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática."

- XI.** El 11 de noviembre de 2015 se firmó el contrato número GSAJ/GC/CT/0797-2015: *"CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU SUBDIRECTOR GENERAL DE CANALES DE SERVICIO Y APODERADO ING. LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT", Y POR LA OTRA, LA PERSONA MORAL DENOMINADA ANALYSALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROVEEDOR" REPRESENTADO EN ESTE ACTO, POR SU APODERADO LEGAL JUAN SEBASTIAN RAMLJAK, (...):", en el que se señaló que: "Es objeto del presente contrato, los servicios de consultoría y capacitación para el personal involucrado en la atención de los acreditados y derechohabientes del Instituto en todo lo relacionado con el Programa de Movilidad Hipotecaria en los Centros de Servicio Infonavit (CESI), y en Infonatel a nivel nacional."*
- XII.** El 09 de diciembre de 2015 se celebró la sesión ordinaria número 776 del Consejo de Administración de este Instituto, en la que mediante resolución número RCA-5336-12/15, se aprobó la modificación al dictamen emitido por el Comité de Riesgos en su sesión ordinaria número 098, celebrada el 24 de febrero de 2015, con relación al "Programa de Movilidad Hipotecaria", así como la modificación de la resolución RCA-4963-02/15, emitida en la sesión ordinaria número 766, celebrada el 25 de febrero de 2015.
- XIII.** Con fecha 24 de febrero de 2016, se suscribió el contrato número GSAJ/GC/CT/0149-2016: *"CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA, LIC. JUAN CRISTOBAL GIL RAMÍREZ, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT", Y POR LA OTRA, LA PERSONA MORAL DENOMINADA*

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

TELRA REALTY SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMOTOR" REPRESENTADO EN ESTE ACTO, POR SU APODERADO, RAFAEL ZAGA TAWIL; (...).", en el que se estipuló que: "Es objeto del presente contrato, la contratación de "EL PROMOTOR" para que brinde 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."

- XIV.** El día 4 de agosto de 2016, se suscribió el Acuerdo con fundamento en la Cláusula trigésima tercera del contrato número GSAJ/GC/CT/783/2015 de prestación de servicios de fecha 6 de noviembre de 2015, por el que las partes, el INFONAVIT, representado por el Maestro José Octavio Tinajero Zenil; y TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., representada por Rafael Zaga Tawil, convienen suspender el plazo a que hace referencia la Cláusula décima cuarta del Contrato multicitado, por un periodo de hasta 45 días, los cuales podrán ser prorrogables de común acuerdo.

CONSIDERACIONES:

De acuerdo con lo anterior, se advierte que existen diversas inconsistencias entre lo autorizado por el H. Consejo de Administración del Instituto y lo estipulado en los contratos que se han suscrito al respecto, que han imposibilitado su inicio, destacando en esencia, las siguientes:

1. Respecto al tema de exclusividad para operar y desarrollar el Programa a través de una Plataforma Informática, se tiene lo siguiente:

Mediante la sesión ordinaria número 766, celebrada el 25 de febrero de 2015, por el Consejo de Administración de este Instituto, en su resolución RCA-4963-02/15, se aprobó el "Programa de movilidad hipotecaria"

Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones

("Programa"), en los términos del documento que se anexó al dictamen con el número uno, y conforme a lo siguiente:

(...)

"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)

Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones

derecho a que se incluya el programa como parte de la oferta de productos que ofrece el Instituto a través de sus distintos canales.-----"

(El resaltado es nuestro)

Por su parte, en el contrato número GSAJ/GC/CT/783/2015 de prestación de servicios de fecha 6 de noviembre de 2015, en sus cláusulas **PRIMERA. "DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN"** y **CUARTA. "TITULARIDAD Y OPERACIÓN DE LA PLATAFORMA"**, respectivamente, se estipuló que:

Significa el plazo forzoso de cinco años, contados a partir de la Fecha "Período de de Inicio de Operaciones, durante el cual el Promotor tendrá el derecho "Exclusividad" exclusivo de operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad. "

(...)

"En la Fecha de Inicio de Operaciones el Promotor iniciará la operación de la Plataforma Informática para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados el Programa de Movilidad y para tales efectos las Partes expresamente convienen:

- (a) *Que a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones el Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática;*
- (b) *Que durante el **Período de Exclusividad** el Promotor 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.*
- (c) *Al término del **Período de Exclusividad** y hasta la terminación de la vigencia de este Contrato, el Promotor podrá continuar utilizando la Plataforma Informática y las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados los Programas de Vivienda del Promotor.*

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

Dicha exclusividad se perderá si el Promotor no realiza un mínimo de 100,000 operaciones en los primeros 60 meses a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones, de conformidad con la calendarización establecida en el numeral 3 fracción IV inciso A sub inciso iv de las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" del anexo 1 del presente contrato."

(El resaltado es nuestro)

Al respecto, de la simple lectura de la resolución y contrato citados, se puede observar que lo estipulado en el contrato número GSAJ/GC/CT/783/2015 se excede en cuanto a lo aprobado en la resolución RCA-4963-02/15 del H. Consejo de Administración del Instituto, ya que ésta únicamente aprobó que el Administrador tendría como funciones, entre otras, el diseño y desarrollo de la plataforma informática, proponer, hasta su autorización, el nombre, logotipo, eslogan, imagen, entre otros, del Programa, la promoción y difusión del programa; gestionar la incorporación de las viviendas al fideicomiso; y, gestionar la formalización de los intercambios.

Mientras que, en el contrato en mención, se estipuló que durante el Período de Exclusividad el Promotor tendrá el derecho exclusivo de usar, operar, administrar, mantener, actualizar y controlar la Plataforma Informática; 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 administrar, modificar, actualizar y operar el Programa de Movilidad.

Por lo que, como se ha referido, la única exclusividad de 5 años que se autorizó por parte del Consejo de Administración del Instituto al Promotor, fue para la operación de la plataforma informática, y se considera que cualquier otra supuesta exclusividad por parte del Promotor, que se hubiere plasmado en los contratos en estudio, se estaría excediendo con lo autorizado por parte del Consejo de Administración del Instituto.

Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones

2. Conforme a lo dispuesto por los artículos 123, apartado A, fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1o., 2o., 3o. y 43, párrafo primero, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el citado organismo es un ente de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y establecer y operar un sistema de financiamiento para que los trabajadores puedan obtener un crédito de vivienda, supuesto en el que el instituto referido se encuentra en la relación jurídica como administrador del fondo, por lo que al tener el Instituto esta facultad por mandato Constitucional y por Ley, no puede ser delegada a ninguna otra persona o entidad, y por lo mismo tampoco se tiene la necesidad de crear un fideicomiso u otro instrumento legal para poder lograr los fines a los que está constitucional y legalmente facultado.
3. Con relación a la exclusividad o al otorgamiento de derechos exclusivos a determinada persona, se estima que este tipo de actos pudiera ser considerado como una práctica monopólica, ello con base en lo previsto por el artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la Ley de la materia, que a su letra disponen lo siguiente:

*"Artículo 28.- En los Estados Unidos Mexicanos **quedan prohibidos** los monopolios, la (sic) **prácticas monopólicas**, los estancos y las exenciones de impuestos en los términos y condiciones que fijan las leyes. El mismo tratamiento se dará a las (sic) prohibiciones a título de protección a la industria."*

(El resaltado es nuestro)

En este sentido, los artículos 54 y 56 de la Ley Federal de Competencia Económica, en concordancia con lo establecido por nuestra Ley suprema, señalan al respecto que

Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones

"Artículo 54. Se consideran prácticas monopólicas relativas, las consistentes en cualquier acto, contrato, convenio, procedimiento o combinación que:

- I. Encadre en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 56 de esta Ley;**
- II. Lleve a cabo uno o más Agentes Económicos que individual o conjuntamente tengan poder sustancial en el mismo mercado relevante en que se realiza la práctica, y**
- III. Tenga o pueda tener como objeto o efecto, en el mercado relevante o en algún mercado relacionado, desplazar indebidamente a otros Agentes Económicos, impedirles sustancialmente su acceso o establecer ventajas exclusivas en favor de uno o varios Agentes Económicos.**

Artículo 56. Los supuestos a los que se refiere la fracción I del artículo 54 de esta Ley, consisten en cualquiera de los siguientes:

I. Entre Agentes Económicos que no sean competidores entre sí, la fijación, imposición o establecimiento de la comercialización o distribución exclusiva de bienes o servicios, por razón de sujeto, situación geográfica o por períodos determinados, incluidas la división, distribución o asignación de clientes o proveedores; así como la imposición de la obligación de no fabricar o distribuir bienes o prestar servicios por un tiempo determinado o determinable;

II. La imposición del precio o demás condiciones que un distribuidor o proveedor deba observar al prestar, comercializar o distribuir bienes o servicios;

(...)

VIII. El otorgamiento de descuentos, incentivos o beneficios por parte de productores o proveedores a los compradores con el requisito de no usar, adquirir, vender, comercializar o proporcionar los bienes o servicios producidos, procesados, distribuidos o comercializados por un tercero, o la compra o transacción sujeta al requisito de no vender, comercializar o proporcionar a un tercero los bienes o servicios objeto de la venta o transacción;

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

(...)

XI. La acción de uno o varios Agentes Económicos cuyo objeto o efecto, directo o indirecto, sea incrementar los costos u obstaculizar el proceso productivo o reducir la demanda que enfrentan otro u otros Agentes Económicos;

XII. La denegación, restricción de acceso o acceso en términos y condiciones discriminatorias a un insumo esencial por parte de uno o varios Agentes Económicos, y (...)"

(El resaltado es nuestro)

Conforme a lo anterior, se estima que se debe eludir este tipo de prácticas, ya que son contrarias al interés social y al orden público, en virtud de que la finalidad del Estado es la de abolir todo acto que evite o tienda a eliminar la libre concurrencia en la competencia industrial o comercial y, en general, todo lo que constituya una ventaja indebida a favor de una o varias personas, con perjuicio en el caso particular de los trabajadores quienes tienen derecho al acceso de una vivienda cómoda e higiénica; pues de considerar que los contratos celebrados con la empresa que nos ocupa son correctos implicaría una la inobservancia a la Ley Federal de Competencia Económica.

4. Para llevar a cabo el Programa de Movilidad Hipotecaria se establecieron los requisitos que tendría que cubrir la empresa encargada de su operación, para lo cual se consideró lo siguiente:

Mediante resolución RCA-4963-02/15, tomada en la sesión ordinaria 766 por el Consejo de Administración del INFONAVIT, del 25 de febrero de 2015, se determinó:

(...)

Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones

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.-----

(...)

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.-----"

Por su parte, en el contrato número GSAJ/GC/CT/783/2015 de prestación de servicios de fecha 6 de noviembre de 2015, en su apartado de Declaraciones, fracción I, inciso c), se estipuló que:

"(c) Que la Subdirección General de Canales de Servicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracción II de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, y al artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, autorizo mediante el procedimiento de Compra Directa la Contratación de la persona moral denominada **TELRA REALTY S.A.P.I. DE C.V.**, para contar con los servicios profesionales para llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para el desarrollo, implementación, operación y

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

administración del Programa de Movilidad; el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática."

Ahora bien, el artículo 10, fracción II, de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, establece lo siguiente:

"Artículo 10. Excepciones a los procedimientos de contratación.

El Instituto podrá contratar adquisiciones, arrendamientos y servicios mediante compras directas cuando:

(...)

II. El contrato sólo pueda celebrarse con un determinado Proveedor por tratarse de obras de arte o debido a que posee la titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos."

A su vez, el artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, dispone que:

"Artículo 31. Contrato Abierto

Podrán suscribirse Contratos en los que se podrán establecer las cantidades máximas de bienes y servicios, o bien, el monto máximo a ejercer para la adquisición o el servicio. En estos Contratos Abiertos, se establecerá que no es obligatorio para el Instituto ejercer o solicitar el monto máximo o un monto determinado de bienes o servicios, así como de presupuesto."

Como puede observarse, independientemente de que no se cumple con lo autorizado por el H. Consejo de Administración del Instituto, toda vez que no se constató o al menos no existe evidencia documental que lo acredite, que la empresa contratada sea un experto inmobiliario, que cuente con amplio

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

conocimiento de la normatividad y la operación del Instituto, con 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.

Aunado a ello, la contratación de la empresa Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., pretende sustentarse en derechos exclusivos que como se ha señalado anteriormente, no se acredita que los tenga el Promotor, fundamentándose en la fracción II del artículo 10 de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, que establece excepciones a los procedimientos de contratación, facultando al Instituto para contratar adquisiciones, arrendamientos y servicios mediante compras directas, y en la fracción II, se señala que la excepción se da cuando, el contrato sólo pueda celebrarse con un determinado Proveedor porque posee la titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos.

En este contexto, para efectos de la autorización de una compra directa en un contrato celebrado en los términos señalados, es necesario que el particular acredite fehacientemente que posee la titularidad o licencia exclusiva de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos, mediante la comprobación de su registro ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, ya que razonar de otra manera implicaría aceptar que los particulares pueden, por sí mismos, sin acreditar la exclusividad de un derecho de propiedad intelectual que les confiriera privilegio en el mercado, implementar los medios para obtener un contrato.

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

Por otro lado, en el diverso contrato número GSAJ/GC/CT/0149-2016 de 24 de febrero de 2016, en el apartado de declaraciones, se estipuló que:

"1.3 Que la Subdirección General de Administración de Cartera, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracción IX de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, y al artículo 21 Bis fracción IX y artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, autorizo mediante el procedimiento de Compra Directa la Contratación de la persona moral denominada TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., para contar con servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso."

En la fracción IX, del referido artículo 10 de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, que autoriza las compras directas, se señala lo siguiente:

"IX. Se trate de servicios de consultoría, asesoría, estudios, investigaciones o servicios profesionales, cuya difusión pudiera afectar o comprometer información de naturaleza confidencial para el Instituto de acuerdo a la normatividad aplicable."

En este sentido, se contrató mediante compra directa a la misma persona moral Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., sin que se hubiere constatado o especificado a qué clase de servicios se refiere, ni cuál es la información de naturaleza confidencial que pudiera ser afectada o comprometida.

5. El tema de la "Plataforma Informática" es un objeto primordial para el Programa de Movilidad Hipotecaria, y ésta se conforma con la base de datos del Infonavit y de otras instancias como el Instituto Mexicano del Seguro

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**

Social, misma que se requiere para poder operar el Programa a través de una página Web que sirva de enlace para que las personas interesadas o involucradas puedan acceder a dicho Programa.

En este sentido, mediante resolución RCA-4963-02/15, tomada en la sesión ordinaria 766 por el Consejo de Administración del INFONAVIT, del 25 de febrero de 2015, se señaló:

(...)

- "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.——"

(...)

- 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.-----"

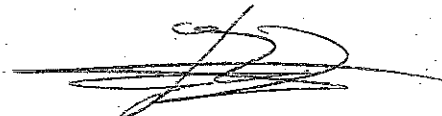
Sin embargo, se celebró el contrato de prestación de servicios el 28 de abril de 2015, antes de que se emitiera el dictamen a que se ha hecho referencia en líneas anteriores, lo cual evidencia que no se acataron las instrucciones del Consejo de Administración, ya que existe evidencia de que el dictamen se emitió hasta el 15 de septiembre de 2015.

**Contraloría General
Gerencia Sr. de Investigación y Sanciones**


Lo anterior se hace de su conocimiento para el efecto de que esa Coordinación General a su cargo determine lo que en derecho corresponda y en caso de estimarlo procedente ejercite las acciones que estime pertinentes.

Sin otro particular por el momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente.



**Lic. Federico García Villanueva.
Gerente Sr. de Investigación y Sanciones.
Contraloría General.**

 C.c.p.- Lic. María de la Luz Ruíz Mariscal.- Contralora General del Instituto. Para su conocimiento.