

Justificación de Compra Directa

La estructura tripartita del Infonavit está fundamentada en las practicas generales de derecho social, establecidas en la fracción XII párrafo segundo del artículo 123 constitucional, que establece “Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda”, con objeto de proporcionar a los trabajadores el acceso a una vivienda digna y decorosa.

En ese contexto, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propios que representa, defiende y promociona los intereses legítimos de los trabajadores con respecto a sus aportaciones al fondo de vivienda siendo que, desde su creación en 1972, ha centrado sus actividades en dar cumplimiento a su objeto, que es ofrecer a los trabajadores y sus familias soluciones de vivienda y, con esa finalidad, proporciona a derechohabientes, acreditados y público en general diversos servicios, a través de los canales alternos de atención de que dispone, buscando siempre superar las expectativas de los usuarios, asegurando la entrega de productos y servicios con la oportunidad y calidad, para lo cual requiere contar con instalaciones apropiadas que le permitan operar adecuadamente a fin de cumplir la encomienda Constitucional.

En ese sentido y, de conformidad con el artículo 5°, fracción IV, de la Ley del INFONAVIT, su patrimonio se integra con los bienes y derechos que se adquieren por cualquier título. Adicionalmente, el artículo 42 fracciones V y VI del mismo ordenamiento dispone que los recursos del Instituto se destinaran, entre otros, a la inversión de inmuebles para disponer de oficinas estrictamente necesarias para el cumplimiento de sus fines y a las demás erogaciones relacionadas con su objeto social.

Cabe señalar que, derivado del crecimiento del número de acreditados y derechohabientes, así como para el mejoramiento de instalaciones y ubicación, facilidad de acceso a derechohabientes, inversión en patrimonio y no en remodelación de edificios rentados e identidad y funcionalidad de espacios de atención a acreditados y derechohabientes, el Instituto requiere adquirir inmuebles y construir instalaciones acordes a su función social, ya que muchas de las Delegaciones Regionales y Centros de Servicio del Infonavit (CESI's) desarrollan sus actividades en inmuebles rentados, lo que implica grandes erogaciones presupuestales para el Instituto.

Justificación de Compra Directa

Por lo anterior, es prioritario para el Infonavit invertir en infraestructura mediante la compra de inmuebles destinados a albergar las oficinas Delegacionales y Centros de Servicio del Infonavit (CESI's) que en la actualidad se encuentran en arrendamiento, a fin de contar con espacios propios, que sean adecuados a las necesidades actuales de atención y calidad para los acreditados y derechohabientes y que, simultáneamente, permitan incrementar el patrimonio institucional, evitando costos adicionales por servicios de arrendamiento, que implican pérdidas económicas para el Infonavit.

Contar con inmuebles propios, permitirá hacer frente con calidad y oportunidad a las solicitudes de atención de los diversos servicios que proporciona el Instituto, ya que derivado de lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, referente al "Acceso a vivienda digna, infraestructura social básica y desarrollo territorial" se prevé para los siguientes años un incremento importante en el otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel nacional, tanto para la adquisición de vivienda y/o mejora como para la remodelación por parte de los derechohabientes.

Cabe señalar que el Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuyas adecuaciones fueron aprobadas por la Asamblea General del Infonavit el 25 de abril de 2016, y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 09 de junio de 2016, en el artículo 54 fracciones I, III, IV, y VI, otorga a la Subdirección General de Administración y Recursos Humanos, respecto a la administración de los recursos materiales y servicios, las siguientes facultades:

- I. Administrar los bienes muebles e inmuebles del Infonavit destinados a oficinas administrativas, conforme al esquema de sustentabilidad y protección civil;*
- III. Normar y controlar los procesos de adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios;*
- IV. Administrar, coordinar y supervisar los proyectos ejecutivos inmobiliarios de las oficinas administrativas;*
- VI. Administrar y coordinar las acciones necesarias para proporcionar los bienes y servicios requeridos por las diversas áreas del Infonavit.*

De igual forma, el Consejo de Administración, con fundamento en el segundo párrafo de la fracción IX del artículo 16 de la Ley del INFONAVIT, aprobó las políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Instituto, que fortalecen su marco normativo de orden interno, con el objeto de normar y controlar los procesos de adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios, a fin de garantizar que la administración de los recursos materiales y servicios se contraten con las mejores condiciones del mercado, con transparencia, legalidad y eficiencia.

Por lo que, en cumplimiento a sus facultades y funciones, así como a la normatividad interna referida, y con el objeto de atender las necesidades respecto a los espacios requeridos para la atención de los derechohabientes y acreditados del Infonavit a nivel

Justificación de Compra Directa

nacional, la Subdirección General de Administración y Recursos Humanos, a través de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario determino la adquisición del bien inmueble con la finalidad de edificar oficinas que permitan albergar la sede de la Delegación y Centro de Servicios del Infonavit (CESI) de la ciudad de San Francisco Campeche, que actualmente se encuentra ubicado en inmueble arrendado, para así mantener un diseño homogéneo que permita homologar la imagen del Institucional, arraigar al Instituto en la localidad, incrementar el patrimonio del Infonavit a través de la incorporación de bienes inmuebles a su patrimonio, y evitar pérdidas y/o fugas de recursos por concepto de pago de rentas, a fin de contar con un espacio propio para cumplir con la encomienda constitucional de coadyuvar a que los trabajadores cuenten con una alternativa que les permita el acceso a una vivienda digna.

Cabe señalar que, por su misma naturaleza, la adquisición de bienes inmuebles no es licitable, debiendo ser llevada a cabo con personas físicas o morales con las que se efectuara una transición única, y su formalización necesariamente debe ser efectuada ante Notario Público.

Con el objeto de que la adquisición de bienes inmuebles se lleve a cabo de forma expedita y transparente, garantizando las mejores condiciones técnicas, económicas y de oportunidad, fue creada la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, la cual identifico el inmueble acorde a las necesidades del Instituto, con características de ubicación, superficie, seguridad, servicios y conectividad señaladas en las especificaciones técnicas del Infonavit, llevando a cabo la revisión y validación de la situación jurídica y técnica, y efectuando la ponderación para la mejor relación costo-beneficio para el Instituto, siendo elegido como el más conveniente, el inmueble propiedad de **“COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO DE SUELO Y VIVIENDA DEL ESTADO DE CAMPECHE”** representada jurídicamente por el **DIRECTOR GENERAL EL SEÑOR ARQUITECTO OSWALDO HUMBERTO SIERRA VILLAJUANA**, quedando asentado en la Escritura Pública No.1199, Tomo 253 de fecha 24 de noviembre del año 2017. Formalizada entre el INFONAVIT y la **“COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO DE SUELO Y VIVIENDA DEL ESTADO DE CAMPECHE”** ante el Lic. Carlos Felipe Ortega Pérez, titular de la **Notaria Publica No. 24**, del Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, y en la cual se hace constar que el vendedor acredita la propiedad del inmueble, colindantes ubicados en **Malecón Miguel Alemán y Prolongación de la calle Rosales en el área Ah Kim Pech en la ciudad de San Francisco Campeche**, según consta en la escritura pública No. 1083, de fecha 23 de octubre de 2017.

Por lo anterior, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, solicito a la Subdirección General de Administración y Recursos Humanos, a través de la Gerencia Sr. De Administración, la adquisición del inmueble referido, ya que se acredita el supuesto de excepción a la licitación previsto en el artículo 10, fracción VII de las “políticas aplicables a las

Justificación de Compra Directa

adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” y artículo 21 Bis fracción VII de los alineamientos, que establecen:

Artículo 10.- Excepciones a los procedimientos de contratación:

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

VII.- Cuando existan circunstancias que puedan provocar pérdidas o costos económicos o de oportunidad, debidamente justificados.

Artículo 21 Bis. De las excepciones mediante compra directa.

Las excepciones previstas en el artículo 10 de las políticas se acreditarán conforme a lo siguiente:

VII. Las contrataciones derivadas de la existencia de circunstancias que puedan provocar pérdidas o costos económicos o de oportunidad, debidamente justificados, se acreditarán señalando las circunstancias y con la investigación de mercado correspondiente. Dicha investigación, se deberán obtener por lo menos tres escritos de proveedores cuyas actividades comerciales o profesionales se encuentren directamente relacionadas con los bienes a adquirir o por arrendar o los servicios a contratar, en los que se demuestre que se tienen las mejores condiciones para el Instituto y, por tanto, se evitan pérdidas, costos adicionales o de oportunidad;

Por lo anterior, resulta conveniente la adquisición del citado inmueble, ya que las condiciones técnicas, jurídicas y económicas representan la mejor relación costo-beneficio para el Infonavit.

Atentamente



Lic. Rafael Serrano Zaragoza
Gerente de Desarrollo Inmobiliario