

Justificación de Compra Directa

La estructura tripartita del Infonavit está fundamentada en las prácticas 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 promueve 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 oportunidad y calidad, para lo cual requiere contar con instalaciones apropiadas que le permitan operar adecuadamente a fin de cumplimentar la encomienda Constitucional.

En ese sentido y, de conformidad con el artículo 5º, fracción IV, de la Ley del INFONAVIT, su patrimonio se integra con los bienes y derechos que se adquieran por cualquier título.

Adicionalmente, el artículo 42 fracciones V y VI del mismo ordenamiento dispone que los recursos del Instituto se destinarán, 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 objetivo 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.

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.

Justificación de Compra Directa

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 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 en 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 objeto de atender las necesidades respecto a los espacios requeridos para la atención de los derechohabientes y acreditados del Infonavit a nivel nacional, la Subdirección General de Administración y Recursos Humanos, a través de la Gerencia de Modernización y Mejora de la Infraestructura determinó la adquisición del bien inmueble con la finalidad de edificar oficinas que permitan albergar la sede del **CESI Torreón** y que se encuentra ubicado en inmueble arrendado, para así mantener un diseño homogéneo que permita homologar la imagen 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 lícita, debiendo ser llevada a cabo con personas físicas o morales con las cuales se

Justificación de Compra Directa

efectuará una transacción 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 Modernización y Mejora de la Infraestructura, la cual identificó tres inmuebles acordes 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 **Promotores Técnicos de la Construcción S.A. de C.V.** representada jurídicamente por el **C. Roberto Eugenio Arias Galan**, quedando asentado en la Escritura Pública número 68 de fecha 09 de Mayo de 2017, formalizada entre el Infonavit y Promotores Técnicos de la Construcción S.A. de C.V. ante la Lic. Lorena Ramona Reyes Soto, titular de la Notaría Pública No. 16 del Distrito Notarial de Saltillo, y en la cual se hace constar que el vendedor acredita la propiedad de 4 lotes de terreno colindantes ubicados en Manzana 44-A, Fraccionamiento Las Torres Torreón Coahuila, según consta en las Escrituras Públicas números 206 y 207, ambas de fecha 29 de Marzo de 1994, otorgadas ante la fe del Lic. Jacinto Faya Viesca, Notario Público No. 3 con ejercicio en la Ciudad de Torreón, Coahuila, habiéndose inscrito los predios en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Torreón, Coahuila bajo los números 1273 folio 108, Libro 32-B, Sección I primera, y 1274, folio 131 Libro 32-B, Sección I primera, ambos con fecha 27 de mayo de 1996, así como relativa a la partida de Subdivisión, según consta en Escritura Pública No. 24 de fecha 20 de enero de 2017, pasada ante la Fe de la Licenciada Cecilia Eugenia Del Gosque Garza, Notario Público No. 20, con ejercicio en la Ciudad de Torreón, Coahuila, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Torreón, Coahuila, bajo el número 231417 Libro 2315, Sección I primera, de fecha 7 de febrero de 2017.

Por lo anterior, la Gerencia de Modernización y Mejora de Infraestructura, solicitó 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 Art. 10, Fracción VII de las "Políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" y Artículo 21 Bis Fracción VII de los Lineamientos, 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 justificadas.

Artículo 21 bis. De las excepciones mediante Compra Directa

Justificación de 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 justificadas, se acreditarán señalando las circunstancias y con la Investigación de Mercado correspondiente. De 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 tato, 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.

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn circle. The signature appears to be "Gerardo Téllez Reyes".

Lic. Gerardo Téllez Reyes
Gerente de Modernización y Mejora de la Infraestructura