



**ENTREVISTA DEL LIC. ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN,
APODERADO LEGAL DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).**

Fecha : 03 DE SEPTIEMBRE DE
2018
Hora: 11:05

Carpeta de Investigación	FED/CDMX/SPE/001745/2018
--------------------------	--------------------------

DATOS DEL ENTREVISTADO Y/O TESTIGO	
Nombre:	ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN
Edad:	55 AÑOS
Fecha de Nacimiento:	04 DE MAYO DE 1963
Estado Civil:	CASADO
Ocupación:	ABOGADO
Grado de Estudios:	LICENCIATURA
Domicilio:	[REDACTED]
Número Telefónico:	[REDACTED]
Correo electrónico para recibir notificaciones:	[REDACTED]
Religión:	CATOLICA
Identificación:	CREDENCIAL INSTITUCIONAL DEL INFONAVIT CON NUMERO DE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



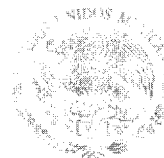
CREDENCIAL [REDACTED]

En la Ciudad de México, siendo las 11:05 horas del día tres de septiembre de dos mil dieciocho, ante la suscrita Licenciada Giovana Monserrat Anastacio Santillano, Agente del Ministerio Público de la Federación Orientador Titular de la Mesa X de la Unidad de Atención Inmediata de la Delegación en la Ciudad de México, se presenta la persona que dijo llamarse **ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN**, quien se identifica con la credencial Institucional expedida a su favor por Instituto Del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en la cual aparece una fotografía a colores, que coincide con los rasgos fisonómicos de la persona que se tiene a la vista, de la cual se obtiene copia simple para ser agregada a la presente y una vez cotejada con la original, se le devuelve la original por así convenir a sus intereses; persona a la que se le solicita se conduzca con probidad en la diligencia en la que va a intervenir. En seguida, con fundamento en lo previsto por los artículos 21 y 102, apartado "A" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los numerales 1, 2, 15, 16, 17 párrafo tercero, 20, 82, 83, 87, 89, 90, 93, 107, 127, 129, 131, 211 fracción I, inciso a), 212, 213, 217, 221, 222, 223, 224 y 225 del Código Nacional de Procedimientos Penales, y en relación al motivo de su presencia ante esta Representación Social de la Federación, la persona de nombre **ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN**,

MANIFIESTA:

Que me presento ante esta H. Representación Social de la Federación, en calidad de Apoderado Legal del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), personalidad que acredito en términos de la copia certificada de la escritura número 54,722 cincuenta y cuatro mil setecientos veintidós de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número Sesenta y cuatro del Estado de México, Licenciada Paloma Villalba Ortiz, documento constante de doce fojas útiles tamaño oficio, el que exhibo para que se obtenga copia simple y previo cotejo del primero con la copia simple me sea devuelto por serme necesario y sea agregada esta última a la carpeta de investigación en que se actúa y surta sus efectos legales conducentes; por lo que una vez debidamente acreditada mi personalidad y en atención a los requerimientos formulados por esta Representación Social de la Federación mediante los oficios numero AYD-SPE-11007/2018 y AYD-SPE-11079/2018, ambos de 27 de junio de 2018 y al diverso AYD-SPE-13622/2018 de 01 de agosto de 2018, en cumplimiento a lo solicitado, me permito manifestar que habiendo realizado un análisis integral y pormenorizado de los antecedentes que dieron lugar a la presentación de la denuncia que originó esta investigación, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en lo sucesivo "INFONAVIT", no puede exhibir el informe contable solicitado, toda vez que la erogación que hizo como pago de daños y perjuicios tuvo como origen que la actual administración sometió a la consideración del H. Consejo de Administración los términos bajo los cuales se habían suscrito los contratos con la empresa TELRA REALTY S.A.P.I DE CV, y por ello resolvió dicho órgano colegiado, al considerar que al operar los contratos en los términos en los que fueron suscritos afectaban el interés público, que lo conveniente sería dar por terminados anticipadamente dichos contratos y que se negociara con dicha empresa la posibilidad de suscribir nuevos instrumentos que no lesionaran el interés públicos. Atento a lo anterior, y previo haberse surtido todo el recurso de mediación que a continuación se narra, se determinó que lo conveniente era dar por terminado de forma definitiva la relación contractual que se tenía con dicha empresa y la indemnización que se otorgó por daños y





294

perjuicios generó un pago a favor de TELRA REALTY S.A.P.I DE C.V., realizado mediante contrato de transacción, previamente consensuado por las partes intervinientes, bajo el cumplimiento de los artículos 2110, 2108 y 2109 del código Civil Federal, así como de la normatividad interna que rige los actos jurídicos del INFONAVIT para la celebración de instrumentos de dicha naturaleza, de conformidad con los siguientes antecedentes, condiciones y circunstancias que a continuación relato y por lo cual se hizo una erogación por la cantidad total de cinco mil ochenta y ocho millones de pesos.

1.- Durante los años dos mil catorce y dos mil quince, la entonces administración del INFONAVIT suscribió 4 contratos y/o convenios con TELRA REALTY S.A.P.I. de C.V., en lo sucesivo TELRA, con el objeto de que dicha empresa se encargara de operar el programa denominado MOVILIDAD HIPOTECARIA; sin embargo, a decir de diversos especialistas contratados por la nueva administración, la suscripción de dichos contratos excedieron lo mandado al respecto por el H. Consejo de Administración, por lo que también se excedieron las facultades de los funcionarios que los signaron, y el permitir la ejecución de dichos contratos se estaría violando la normatividad institucional y lesionando los intereses de los derechohabientes (interés público) que deseen contratar un crédito, razón por la cual se formuló la denuncia que originó la presente carpeta de investigación.

2.- Ante la opinión de dichos especialistas y advirtiendo los riesgos para la operación institucional, en caso de ejecutar los contratos en los términos en los que fueron suscritos con TELRA, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT, máximo Órgano Colegiado para adoptar resoluciones operativas, en sesión del treinta y uno de mayo del año dos mil diecisiete, resolvió dar por terminados anticipadamente los contratos y convenios suscritos entre INFONAVIT y TELRA, ordenando a la Administración del Instituto a notificar a TELRA de tal situación, e incluyendo el ofrecimiento para negociar la suscripción de nuevos instrumentos jurídicos que puedan ser ejecutables, sin violentar ni alterar el orden jurídico institucional, se exhibe copia certificada de acta de la sesión ordinaria número 794, de fecha 31 de mayo de 2017, del Consejo de Administración del INFONAVIT, en la cual, en el punto número once del orden del día, a fojas once del acta el Consejo de Administración aprueba las acciones jurídicas que habrá de llevar a cabo la administración para resolver la problemática contractual del programa de movilidad hipotecaria con TELRA, documento constante de treinta y un fojas útiles tamaño carta.

3.- La Administración del Instituto actúa en consecuencia y el ocho de junio de dos mil diecisiete procede a notificar a TELRA la terminación anticipada de los 4 contratos e invita a dicha persona moral a negociar la suscripción de nuevos instrumentos jurídicos que permitan poner en marcha el importante programa de Movilidad Hipotecaria.

4.- En respuesta a la notificación de la terminación anticipada, TELRA manifestó no estar de acuerdo con la terminación anticipada, aceptando negociar con el INFONAVIT la posible solución al conflicto, sin necesidad de seguir un procedimiento jurisdiccional, proponiendo el Recurso de Mediación previsto desde el año dos mil cinco en los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, se exhibe copia certificada de dichos lineamientos, en los cuales se puede apreciar que en el artículo 40 de los mismos está previsto un recurso de mediación con el objeto de que se puedan avenir las partes





en un conflicto, y en su caso, suscribir un convenio en el que se diriman sus diferencias, documento constante de cuarenta y tres fojas tamaño carta.

5.- Así las cosas, se iniciaron las negociaciones a través del Recurso de Mediación, con la participación de las áreas del Instituto involucradas y con la participación de la Contraloría, tal y como lo establece la normatividad aplicable. En ese recurso, se advirtió que, de no llegar a un acuerdo, TELRA iniciaría uno o varios juicios en contra del INFONAVIT, exigiendo el cumplimiento forzoso de los contratos y convenios que tenía celebrados con el INFONAVIT, cuya terminación se había notificado, así como, en su caso, el pago de daños y perjuicios. Los procedimientos judiciales representarían, según lo señalado por los despachos externos que se contrataron para asesorarnos, diversas contingencias para el Instituto, entre las cuales figuraban:

- a) Impacto en sus resultados financieros por las reservas legales que se tendrían que constituir para cubrir la contingencia legal.
- b) Pérdida del control para el INFONAVIT sobre marcas comerciales.
- c) Impacto mediático que perjudicaría la imagen tripartita del Instituto, acompañado del desprestigio que afectaría el uso y el valor de la marca.
- d) La imposibilidad de ejecutar el Programa de Movilidad y usar la Plataforma durante el tiempo que estuviesen en curso los litigios.
- e) Alto costo de oportunidad de operar el Programa en beneficio del Instituto y sus derechohabientes.

6.- Los documentos aportados por TELRA en el Recurso de Mediación, mencionaban que la valuación de la demanda por daños y perjuicios podría oscilar entre los once y los quince punto seis mil millones de pesos, con base en los estudios realizados por distintas firmas privadas, sin descartar que se podría demandar por una cantidad mayor al Instituto, cuyo proceso judicial, dado los múltiples escenarios de los procedimientos, duraría varios años, afectando irremediablemente la implementación del Programa de Movilidad.

7.- Dados los análisis solicitados por el INFONAVIT a los consultores externos, la valuación de los posibles daños y perjuicios que se podrían producir con la terminación anticipada de los contratos con TELRA, podría oscilar entre los cinco punto uno y siete punto seis mil millones de pesos.

8.- El veintidós de agosto de dos mil diecisiete, el INFONAVIT y TELRA, después de diversas sesiones de trabajo del Recurso de Mediación celebradas conforme a los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios, a través del cual el INFONAVIT formuló planteamientos y propuestas que permitieran suscribir nuevos instrumentos jurídicos que regularan la relación comercial entre las partes, sin aceptar pagar cantidad alguna por daños y perjuicios y TELRA, estableció un monto mínimo por ese concepto, en la audiencia final del Recurso de Mediación prevista por el artículo 40 de dichos Lineamientos; se establecieron, asimismo, los términos y condiciones del Contrato de Transacción como postura definitiva por parte de TELRA para evitar dirimir la controversia por la vía jurisdiccional, cuya validez y efectos legales quedaron sujetos a la condición suspensiva consistente en que, a más tardar el día treinta de agosto de dos mil diecisiete, se obtuviera de los





245

Consejos de Administración de las partes por unanimidad y en uso de las facultades que les concede la normatividad interna, la autorización, aprobación y aceptación en todos sus términos y condiciones, haciéndolo suyo, y que tales resoluciones se hicieran constar en ese sentido en las Actas que se levantaran y autorizaran de la o las sesiones en donde se formalizara. Suponiendo que, si el H. Consejo de Administración aprobaba el Contrato de Transacción derivado del Recurso de Mediación, se pagaría por daños y perjuicios la cantidad de cuatro mil ochocientos millones de pesos a TELRA, que lo estableció como el monto mínimo para poder obtener un acuerdo de mediación sin recurrir a procedimientos judiciales. El Instituto estimó que podría recuperar dicho monto en los siguientes cinco a ocho años.

9.- Derivado de ello, en fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, en sesión ordinaria número setecientos noventa y siete, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT adoptó las siguientes resoluciones, las cuales en lo conducente determinaron lo siguiente:

RESOLUCIÓN RCA-6025-08/17: Derivado de la resolución RCA-5933-05/17, emitida en la sesión ordinaria número setecientos noventa y cuatro, del treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, de este Órgano Colegiado, y del recurso de mediación sustentado en cumplimiento a dicha resolución, para resolver la problemática contractual del Programa de "Movilidad Hipotecaria" con la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., este Consejo de Administración aprueba por unanimidad, acepta y autoriza en todos sus términos y condiciones, haciéndolo suyo el Contrato de Transacción Sujeto a Condición Suspensiva, celebrado el veintidós de agosto de dos mil diecisiete, entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., con lo cual se tiene por cumplida la condición suspensiva a la que se sujetó, dando validez y vigencia a dicho contrato. Se instruye a la administración para que, una vez aprobada el acta que contiene la presente resolución, en un máximo de treinta días hábiles confirme el cumplimiento de la Condición Suspensiva por parte del Consejo de Administración de la empresa TELRA REALTY S.A.P.I de C.V., asimismo, celebre dentro del mismo término los instrumentos jurídicos descritos en el Contrato de Transacción, realizando los pagos en los plazos señalados en el mismo, el cual es aprobado en la presente resolución por este Consejo de Administración, dejando a salvo los intereses del INFONAVIT a fin de finiquitar y dar por cerrada la problemática contractual del Programa de Movilidad Hipotecaria. De igual forma se instruye a la Administración que informe a este Consejo de Administración el resultado de la ejecución del Contrato de Transacción referido.

RESOLUCIÓN RCA-6026-08/17: Se instruye a la Administración para adoptar, autorizar y modificar los procesos, subprocesos y configuraciones de los sistemas de información en materia de crédito, administración de cartera, atención y servicios, tecnologías de la información, administración y finanzas; así como, diseñar e implementar los servicios tecnológicos requeridos para interconectarse con los distintos módulos adquiridos; adecuar los sistemas del INFONAVIT para habilitar las operaciones del programa "Movilidad Hipotecaria" y habilitar los ambientes de desarrollo, calidad y producción para la configuración y despliegue de las aplicaciones del programa de "Movilidad Hipotecaria" y definir los mecanismos de operación en los centros de





atención telefónica y del portal del Instituto en los Centros de Servicios llamados CESIS. Se instruye a la administración para que en los tiempos correspondientes a que haya lugar, presente ante este Consejo de Administración y los Órganos Colegiados, según sea el caso, las acciones, políticas y procedimientos modificatorios, así como las adecuaciones normativas y de organización que se requieran para obtener el objetivo planteado en esta resolución. Del mismo modo, se instruyó a la Administración para continuar con las investigaciones y llevar a cabo las acciones judiciales correspondientes que permitan deslindar responsabilidades derivadas de la elaboración y firma de los contratos suscritos entre el INFONAVIT y TELRA que se dieron totalmente por terminados.

Se exhibe copia certificada del Acta de la Sesión Ordinaria número 797 del Consejo de Administración del INFONAVIT, de fecha 30 de agosto de 2017, en la cual se puede advertir en la foja trece, al desahogar el punto número 7 del orden del día, la aprobación por unanimidad, aceptación y autorización en todos los términos y condiciones, haciendo suyo el contrato de transacción sujeto a condición suspensiva, celebrado el 22 de agosto de 2017, entre el INFONAVIT y TELRA, emanado del recurso de mediación sustanciado entre las partes, todo en apego a las facultades que le otorga la legislación y normatividad aplicable tanto al órgano colegiado como a la administración institucional, este documento consta de 32 fojas tamaño carta.

Conforme a lo expuesto, solicito se me tenga por presentado en la presente diligencia, ratificando lo expuesto por ser la verdad de los hechos; asimismo, solicito a esta Autoridad Ministerial copia simple de la presente entrevista, siendo todo lo que tengo que manifestar.

Acto continuo, y en atención a lo solicitado esta Representación Social de la Federación acuerda de conformidad la expedición de las copias solicitadas previa constancia que obre en los registros de la Carpeta en que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 109 fracción XXII y 217 del Código Instrumental. Por lo anterior, se da por concluida la entrevista, firmando para constancia los que en ella intervinieron, previa lectura de su contenido.

ENTREVISTADO

[Redacted name]

Recibi copia simple de la entrevista 3/Septiembre/2019

LICENCIADO ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN
APODERADO LEGAL DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL
DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

[Redacted signature]

Alejandro Gabriel Cerda Erdmann

AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN
TITULAR DE LA MESA X DE LA UNIDAD DE ATENCIÓN INMEDIATA
DE LA DELEGACIÓN EN LA CIUDAD DE MEXICO.

LIC. GIOVANA MONSERRAT ANASTACIO SANTILLANO

