

## 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".

El Infonavit, desde su creación en 1972, en su carácter de organismo social ha centrado sus actividades en dar cumplimiento a su objeto, que es ofrecer a los trabajadores y sus familias soluciones de vivienda acordes a sus necesidades; por lo que en concordancia con la transformación y las nuevas estrategias de mejora continua planteadas por la Administración del Instituto, el **H. Consejo de Administración, en su sesión ordinaria número 767 de fecha 24 de marzo de 2015, mediante la Resolución RCA-4986-03/15, emitió el "Dictamen de Aprobación del Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso" (el "Programa")**; de igual forma el 25 de agosto de 2015 se emitió el Dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración, correspondiente a la Sesión Ordinaria Número 104, celebrada el 25 de agosto de 2015, mediante el cual se aprueba el "Programa" conforme a lo indicado en el mismo, siendo ratificado el 9 de diciembre de 2015, con el objetivo de propiciar que los acreditados REA puedan conservar su patrimonio al otorgarles una oportunidad adicional para regularizar su situación crediticia mediante el otorgamiento de soluciones financieras y legales que faciliten el pago o liquidación de su crédito y que, en caso de incumplimiento por dichos acreditados de los compromisos crediticios adoptados, los tiempos y costos de adjudicación de viviendas al Instituto se vean disminuidos y simplificados con plena seguridad y certeza jurídica para el Infonavit y los propios acreditados.

En ese contexto, y con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución **RCA-4986-03/15** antes citada, y estar en posibilidad de poner en operación el **"Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso"**, se requiere la contratación de un proveedor que cuente con amplia experiencia en el ramo Inmobiliario, capacidad técnica y de recursos humanos requerida para atender Programas de este tipo, y con la estructura financiera y jurídica necesarias para administrar el **"Programa"** y coadyuvar a la creación del Fideicomiso mediante el cual operará.

De igual forma, es preciso mencionar que para este proyecto, tanto para la elaboración de la propuesta como para la operatividad del Programa, se requiere el acceso a información relativa a un "Programa Piloto" no determinado como definitivo, lo que implícitamente forma parte de un proceso deliberativo del Instituto y de sus Órganos de Gobierno; aunado a lo anterior, implica el desarrollo e implementación de una estrategia procesal administrativa y judicial cuyo conocimiento y divulgación puede afectar la labor de recuperación de cartera, afectando económicamente la estabilidad financiera del Instituto, al establecerse incentivos negativos al pago. Lo anterior, determina el carácter de información considerada de naturaleza reservada y confidencial, la cual debe ser protegida, lo que se acredita con el Dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración correspondiente a la Sesión Ordinaria Número 104, celebrada el 25 de Agosto de 2015, adjunto.

Por lo anterior, la Subdirección General de Administración de Cartera determinó no llevar a cabo una licitación o concurso, y contratar mediante el proceso de compra directa al proveedor **Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.**, quien cumple con las características requeridas en cuanto a experiencia y estructura financiera y jurídica.

En ese tenor, de acuerdo a los "Lineamientos de transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", aprobados por la H. Asamblea General en su sesión ordinaria número 102, celebrada el 27 de abril de 2012, Capítulo III, la Información reservada y confidencial es:

*Artículo 11. Como información reservada podrá clasificarse aquella cuya difusión pueda:*

*III. Causar un serio perjuicio a las funciones de:*

*c) Las estrategias procesales en procesos judiciales, administrativos, o aquellos seguidos en forma de juicio en tanto las resoluciones no causen estado.*

# Justificación de Compra Directa



*Artículo 12.- También se considerará como información reservada:*

*V.- La que contenga las opiniones, recomendaciones o puntos de vista que formen parte del proceso deliberativo del Instituto y de sus órganos de gobierno, hasta en tanto no sea adoptada la decisión definitiva, la cual deberá estar documentada, ..*

*Por lo antes expuesto y con base en las "Políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", se acredita la excepción a la licitación indicada en el Artículo 10, Fracción IX, y Art. 21 Bis Fracción IX de los Lineamientos, que a la letra señalan:*

## **Artículo 10. Excepciones a los procedimientos de contratación.**

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

*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.*

## **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:*

*IX. Las contrataciones de servicios de consultoría, asesoría, estudios, investigaciones o servicios profesionales, **cuya difusión pudiera afectar o comprometer información de naturaleza clasificada**, se acreditarán con la identificación de los documentos clasificados como reservados o confidenciales que estime necesarios para elaborar la proposición, la presentación de los documentos que acrediten tal clasificación y la identificación de las posibles afectaciones o compromisos de información que pudieran generar con su difusión, en términos de lo previsto por la normatividad aplicable en materia de Transparencia, Acceso a la Información, Archivos y Protección de Datos Personales;*

Tetra Realty, S.A.P.I. de C.V., es una empresa comprometida a brindar un servicio de la más alta calidad, tomando en cuenta como factor principal las necesidades de sus clientes, desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida; ofreciendo las siguientes ventajas en la prestación de sus servicios:

- Cuenta con un equipo de ejecutivos con gran experiencia en el sector, altamente calificados y preparados para desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles, con la más alta tecnología, ya que sus Accionistas forman parte del grupo denominado e-Group, que es un conjunto de entidades mexicanas, formadas por individuos y empresas las cuales se encuentran verticalmente integradas, y que se dedican a la adquisición, desarrollo, renta y operación de desarrollos inmobiliarios, cuyos fundadores: Moisés El-Mann Arazi, Rafael Zaga Tawil, André El-Mann Arazi y Teófilo Zaga Tawil; cuentan con más de 40 años de experiencia de gestión y han recaudado más de \$88 mil millones de pesos para invertir en propiedades inmobiliarias.

Siendo así, que la amplia experiencia de dicho grupo abarca, por mencionar algunas, lo siguiente:

- Cartera diversificada en términos de segmento de mercado, ubicación geográfica, base de inquilinos y generación de ingresos.

## Justificación de Compra Directa

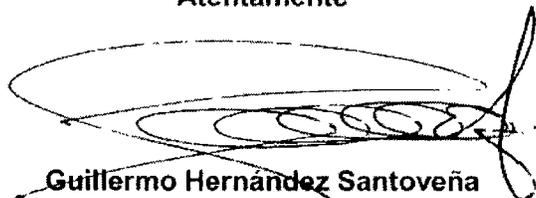


- Altas tasas de crecimiento, manteniendo eficiencia y rentabilidad.
- Presencia en 31 de los 32 estados de México.
- Su equipo cuenta con 45 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Desarrollaron y operan el fideicomiso inmobiliario más importante de México en cuanto a valor de mercado y a m<sup>2</sup> de áreas rentables.
- A través de los años, ha evolucionado en el mercado inmobiliario, consolidándose como uno de los grupos más grandes en el sector con más de 200 desarrollos alrededor de la República Mexicana.
- En el año 2010 el Grupo evoluciona con el lanzamiento de FIBRA UNO, la FIBRA más importante de México.
- Desarrollos de gran escala en todas las tipologías: Corporativo, Industrial, Comercial y vivienda
- Por su amplia experiencia, actualmente se posiciona como líder en el desarrollo e implementación de proyectos sofisticados y de gran escala,

Cabe mencionar que el respaldo de la experiencia, fortaleza financiera y el capital humano reconocido por su experiencia en el desarrollo, administración, operación y promoción en el sector inmobiliario y financiero, del grupo e-Group, permitirá a Telra Realty S.A.P.I. de C.V., prestar los servicios requeridos para el **Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso**", con los más altos estándares técnicos y de calidad y oportunidad, cumplimentando así lo indicado en la Resolución RCA-4986-03/15 del Consejo de Administración.

Por lo anterior, se considera procedente la contratación mediante el procedimiento de compra directa, del proveedor **Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.**, para la prestación de los servicios profesionales para llevar a cabo el desarrollo, implementación y administración del **Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso**", otorgando las mejores condiciones en cuanto a capacidad, experiencia, oportunidad y garantizando el adecuado manejo de la información confidencial a la que tenga acceso durante la prestación de los servicios solicitados.

Atentamente



**Guillermo Hernández Santoveña**  
Gerente de Recuperación Especializada