

**PROPUESTA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE
UBICADO EN CALZADA ACOXPA No. 436,
COLONIA EX HACIENDA COAPA, DELEGACIÓN
TLALPAN, C.P. 14300, MÉXICO, D.F.**



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
SECRETARÍA EJECUTIVA

Diciembre, 2009

001

1

CONTENIDO

| | Pág. |
|----------------------------------|------|
| I. ANTECEDENTES | 3 |
| II. PRINCIPALES OBJETIVOS | 4 |
| III. SUSTENTO LEGAL | 4 |
| IV. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE | 5 |
| V. VENTAJAS | 6 |
| VI. COSTO DE LA OPERACIÓN | 6 |
| VII. CONCLUSIONES | 7 |



**INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
SECRETARIA EJECUTIVA**

I. ANTECEDENTES

En el mes de noviembre del año 2007, el Congreso de la Unión aprobó una reforma electoral constitucional y legal, derivado de lo anterior el 14 de enero del 2008, se expidió un nuevo Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales (Cofipe), el cual confirió al Instituto Federal Electoral (IFE), atribuciones adicionales en materia de Agrupaciones Políticas Nacionales, Partidos Políticos, acceso a radio y televisión, financiamiento público, privado y autofinanciamiento, fiscalización, precampañas electorales, campañas electorales, actos preparatorios de la jornada electoral, jornada electoral, cómputos distritales, régimen sancionador electoral; asimismo, también modifica la integración del propio Instituto, del Registro Federal de Electores y crea la Contraloría General.

Para atender estas nuevas responsabilidades, el Instituto inició un proceso de reorganización interna que culminó con una nueva estructura orgánica.

Esta situación, obligó al Instituto a buscar nuevas instalaciones en los cuales albergar a las unidades de reciente creación, así como a los equipos que realizarían el monitoreo de los medios de comunicación, lo anterior como parte de la solución que el IFE ideó para responder a los nuevos retos que el legislador tuvo a bien depositar en nosotros.

Así, se localizó el inmueble de nueve niveles ubicado en la Calzada Acoxpa No. 436, Colonia Ex Hacienda Coapa, Delegación Tlalpan, C.P. 14300, en México Distrito Federal, pues reunía las condiciones de seguridad, espacio y disponibilidad, así como de precio por cuestión de arrendamiento, tal y como se explicará en el cuerpo de este documento.

El inmueble fue ocupado en dos etapas, la primera correspondió a los niveles 1, 2, 3 y 4, iniciando el arrendamiento a partir del día primero del mes de agosto de 2008, y las restantes áreas del edificio a partir del 1º de noviembre del mismo año.

Ante esto, y en función de la normatividad señalada en el apartado **SUSTENTO LEGAL** de este documento, se planteó a los representantes legales de los propietarios del inmueble, la intención del Instituto por adquirir en propiedad el edificio de Acoxpa 436.

Así, y después de la realización del avalúo por parte del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras), cuyo dictamen indicó un valor comercial de \$262'990,000.00 (Doscientos sesenta y dos millones novecientos noventa mil pesos 00/100 MN), se gestionó con los representantes legales el precio final de compra-venta, derivado de lo cual realizaron una propuesta por la cantidad de \$225'000,000.00 (Doscientos veinticinco millones de pesos 00/100 MN) más el Impuesto al Valor Agregado, logrando un ahorro para el Instituto respecto del valor que arrojó el avalúo de casi 38 millones de pesos.

II. PRINCIPALES OBJETIVOS

La adquisición del inmueble busca primordialmente lo siguiente:

- Sustituir el gasto en arrendamiento por gasto de inversión, para dotar al Instituto de una infraestructura inmobiliaria propia, acorde a las labores que por mandato constitucional le corresponden.
- Garantizar la operación de áreas estratégicas del Instituto que actualmente ocupan el inmueble, entre las cuales se encuentran la Dirección Ejecutiva de Prerrogativas y Partidos Políticos, la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos, el Centro Nacional de Control y Monitoreo (CENACOM), el Centro de Verificación y Monitoreo (CEVEM) del Distrito Federal, la Dirección de Sistemas de la UNICOM, e IFETEL. Cualquier interrupción en la operación de estas trascendentales áreas, tendría consecuencias graves para el Instituto.
- Aprovechar la inversión en infraestructura que realizó el Instituto al inmueble, el cual se encuentra en condiciones óptimas de operación.

III. SUSTENTO LEGAL

La operación de compra-venta se sustenta en los siguientes ordenamientos:

- Acuerdo primero del Acuerdo de la Junta General Ejecutiva No. JGE101/2009, mediante el cual se aprobaron los Lineamientos para la Adquisición y Enajenación de Inmuebles del Instituto Federal Electoral, cuya vigencia inició al momento de su aprobación, mismos que serán publicados en el Diario Oficial de la Federación en los próximos días.
- Acuerdo cuarto, numeral 24 del Acuerdo del Consejo General CG953/2008, el cual dispone que a fin de abatir el costo por concepto de arrendamiento, se instruye continuar con la construcción de la obra pública y la adquisición o el arrendamiento financiero de inmuebles que permitan en el mediano y largo plazo contar con inmuebles propios.
- Acuerdo segundo, párrafo primero del Acuerdo de la Junta General Ejecutiva No. JGE86/2009, el cual señala que de los recursos a reasignar del segundo y tercer trimestres, así como aquellos recursos que se identifiquen como susceptibles de reasignación en el cuarto trimestre de 2009 (octubre-diciembre) se destinen preferentemente, entre otros, a proyectos de inversión para la adquisición de inmuebles.



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
SECRETARÍA EJECUTIVA

IV. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

El inmueble presenta las siguientes características:

- Superficie construida: 8,022.51 m²
- Edificio de 9 niveles, 891.39 m² por piso, con 125 cajones de estacionamiento
- Renta mensual del inmueble: \$1'549,853.62
- Monto erogado por concepto de arrendamiento desde que el IFE lo está ocupando: \$23'697,634.16 conforme a los siguientes contratos de arrendamiento:
 1. Contrato 059/2008.- Pago de renta según contrato: \$11'331,539.72 pesos (IVA incluido), dividido en 17 mensualidades de \$666,561.16 pesos, pues el contrato inició vigencia el 1º de agosto de 2008 y fenece el 31 de diciembre de 2009.
 2. Contrato 079/2008.- Pago de renta según contrato: \$12'366,094.44 pesos (IVA incluido), dividido en 14 mensualidades de \$883,292.46 pesos, pues el contrato inició vigencia el 1º de noviembre de 2008 y fenece el 31 de diciembre de 2009.
- Áreas que lo ocupan:
 - Dirección Ejecutiva de Prerrogativas y Partidos Políticos, con aproximadamente 220 servidores públicos.
 - Centro Nacional de Monitoreo (CENACOM), con toda la infraestructura y el Centro de Verificación y Monitoreo (CEVEM) del Distrito Federal.
 - Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos, con aproximadamente 250 servidores públicos.
 - Dirección Ejecutiva del Registro Federal de Electores (IFETEL), con aproximadamente 50 servidores públicos.
 - Unidad Técnica de Servicios de Informática (Dirección de Sistemas), con aproximadamente 50 servidores públicos.
 - Además, se instaló un SITE de amplia capacidad, tecnológica para el soporte del CENACOM, CEVEM y toda la red de las áreas.



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
SECRETARÍA EJECUTIVA

V. VENTAJAS

- El inmueble durante la etapa de remodelación, fue adecuado por el propietario conforme a los requerimientos de las áreas del IFE que actualmente lo ocupan, en especial atendiendo las necesidades de áreas estratégicas para el Instituto como lo son el Centro Nacional de Control y Monitoreo (CENACOM), y el Centro de Verificación y Monitoreo (CEVEM) del Distrito Federal.
- La cercanía del inmueble con la sede principal de Viaducto Tlalpan No. 100, así como con otros edificios que ocupa el Instituto, facilita el desplazamiento de servidores públicos entre áreas y disminuye los tiempos de envío y entrega de documentos oficiales.
- Los recursos que se tienen presupuestados por concepto de arrendamiento de dicho inmueble, para el ejercicio 2010, se podrán canalizar para otros proyectos sustantivos del Instituto.
- Actualmente, en el terreno aledaño al edificio de Acoxpa, existe un Centro Comercial de alto nivel con tiendas insignias y espacios de recreación como Best Buy, Palacio de Hierro, Sport City, Cinopolis, entre otras, que será inaugurado el próximo 10 de diciembre, lo cual incrementará el valor comercial del inmueble en los próximos años.
- La vida útil del inmueble, según el avalúo realizado por Banobras es de 87 años.
- Se eliminaría la posibilidad de que el propietario no renueve los contratos de arrendamiento, mismos que vencen el 31 de diciembre del año en curso.
- Ya no se tendrá que realizar ningún tipo de inversión al inmueble, en el corto y mediano plazo, salvo los trabajos de conservación y mantenimiento para conservar la funcionalidad del edificio.

VI. COSTO DE LA OPERACIÓN

- Se realizó un avalúo al inmueble por parte de Banobras, el cual estableció que el valor comercial del mismo es de \$262'990,000.00 (Doscientos sesenta y dos millones novecientos noventa mil pesos 00/100 MN).
- El monto inicial solicitado por los propietarios del inmueble fue de \$250'000,000.00 (Doscientos cincuenta millones de pesos 00/100). Sin embargo, después de una negociación con ellos, con la participación de la Dirección Jurídica, éstos realizaron una segunda oferta por la cantidad de \$225'000,000.00 (Doscientos veinticinco millones de pesos 00/100 MN) más el Impuesto al Valor Agregado, por la compra del inmueble.





SECRETARÍA EJECUTIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN

VII. CONCLUSIONES

La adquisición del inmueble en comento, permitirá dotar al Instituto de una infraestructura mobiliaria propia, acorde a sus necesidades y requerimientos, lo que impactará en el mediano y largo plazo, en una importante reducción en los costos de operación del Instituto. Asimismo, se garantizará la operación de áreas estratégicas que se han precisado en el cuerpo de esta propuesta.



EL DIRECTOR EJECUTIVO


LIC. MIGUEL FERNANDO SANTOS MADRIGAL

60/WECL