



**Informe que presenta Transparencia Mexicana, A.C. correspondiente a su colaboración en el monitoreo de la “Adquisición de un Inmueble”, convocada por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos**

## **1. Colaboración de Transparencia Mexicana**

### **1.1. Colaboraciones anteriores relacionadas con el procedimiento de contratación**

Anterior al procedimiento que ocupa el presente informe, Transparencia Mexicana, (TM) colaboró en una ocasión con la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH). TM realizó dicha colaboración como observador, acompañando a la licitación pública Internacional bajo la cobertura de Tratados, número 00442002-010-11, para la “Adquisición de equipos de cómputo, accesorios y licencias de uso de software”. TM realizó la colaboración antes mencionada, de junio a agosto de 2011.

### **1.2. Invitación a TM a colaborar en el procedimiento**

En junio de 2012 TM fue invitada por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos a colaborar en el procedimiento para la “Adquisición de un Inmueble”, procedimiento en el que TM aceptó colaborar.



### **1.3. Alcance de la colaboración de TM**

Transparencia Mexicana, capítulo México de Transparencia Internacional, es un organismo de la sociedad civil que tiene el mandato de colaborar con gobiernos establecidos de cualquier signo político, en el combate a la corrupción.

Dentro de los procedimientos que acompaña, TM ha desarrollado mecanismos preventivos, que contribuyen a reducir el riesgo de que actos de corrupción o cohecho se presenten. Uno de los mecanismos que TM ha desarrollado, es el monitoreo de procesos, mediante el cual, TM da seguimiento a un procedimiento, acompañando los actos y la tomas de decisiones para el ejercicio del gasto, en compras, adquisiciones, contrataciones, adjudicaciones y concesiones que otorga el gobierno a la iniciativa privada.

En el procedimiento objeto del presente informe, TM fungió como testigo social del proceso. La colaboración de TM en el procedimiento, tuvo como objeto contribuir a reducir el riesgo de que actos de corrupción o cohecho se presenten durante su desarrollo.

El objetivo central y la meta final de la colaboración de TM en el monitoreo de procesos, es hacer del conocimiento de la sociedad, las particularidades y condiciones en las que se llevó a cabo el procedimiento que atestiguó, para que de esta manera se comprenda el porqué de las decisiones administrativas, y en el mediano plazo, restaurar la confianza ciudadana en su gobierno.

El monitoreo de procesos de TM es una herramienta que pretende informar, así como dar certidumbre a la sociedad, y a los involucrados en los proyectos en los que



colabora –tanto funcionarios, como licitantes o cualquier otro interesado en dichos procedimientos-, sobre cómo se desarrollan las adquisiciones, ventas, concesiones, arrendamientos, y procedimientos de toma de decisiones sobre el ejercicio del gasto.

El monitoreo que realiza TM a un procedimiento de toma de decisiones, inicia con la revisión de los términos de referencia del procedimiento de contratación y concluye con la presentación de un informe dirigido a la opinión pública sobre las condiciones en las que se desarrolló el procedimiento.

A partir de la revisión de la información relacionada con el procedimiento en el que colabora, TM plantea comentarios, preguntas y recomendaciones con un ánimo constructivo. Las recomendaciones planteadas por TM a la entidad convocante en relación al procedimiento, están encaminadas a contribuir a establecer las mejores condiciones mediante las cuales el Estado mexicano contrata los bienes, servicios y obra pública que requiere.

Los comentarios y recomendaciones planteadas por TM a lo largo de los procedimientos en los que colabora, no son vinculantes. La entidad convocante toma la decisión de aceptar o rechazar los comentarios y recomendaciones planteados por TM.

La colaboración de TM no sustituye a los órganos de vigilancia y control legalmente facultados. TM ofrece una visión imparcial de un tercero sin conflicto de intereses.



## 2. Monitoreo

### 2.1. Características generales del procedimiento de compra

El objeto de la compra planteada por la CNDH fue la de adquirir un inmueble propiedad de la Comisión para que funcione como almacén y oficinas, y de esta forma evitar el gasto por concepto de arrendamiento.

La CNDH tiene necesidades específicas de espacio físico en distintas áreas de la Comisión. La CNDH manifestó a TM la necesidad de contar con espacio para el almacén del archivo en poder de la Comisión, y para el resguardo del archivo que continuamente se genera como parte del quehacer de la Comisión.

De acuerdo con lo revisado por TM, los requisitos básicos que la CNDH determinó para el inmueble a adquirir fueron:

- Ubicación.- Que el predio se encontrara dentro del perímetro en el que se encuentran localizadas las instalaciones de la CNDH, preferentemente entre el Edificio Sede y Fix Zamudio.
- Uso de suelo.- Que el uso de suelo del inmueble sea específico para bodega y oficinas (HC3/40B), habitacional, comercial y densidad baja (una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).
- Equipamiento urbano en la zona.- Que esté cerca de vialidades principales, calles, accesos amplios, escuelas, mercados, iglesias, hospitales, parques, centros comerciales y rutas de transporte colectivo.



- Clasificación de la zona.- Que sea mixto tanto habitacional, comercial, como de oficinas.
- Superficie de construcción.- Que cuente con una construcción de 1,500 a 1,600 m<sup>2</sup>.
- Topografía.- Que cuente con una configuración plana y regular, de preferencia con dos entradas en dos frentes, para tener mejores accesos para carga y descarga.
- Altura.- Que cuente con una altura libre de mínimo 3 metros.
- Tipo de construcción.- Que cuente con espacios suficientes para albergar áreas de archivos y oficinas.
- Estacionamiento.- Que cuente con mínimo 10 cajones de estacionamiento.
- Capacidad estructural.- Que cuente con una capacidad de carga de 500 kg/m<sup>2</sup> como mínimo.
- Elementos de construcción.- Que los materiales con los que cuenta permitan la conservación del acervo y la ventilación suficiente para que éste se mantenga en buen estado.
- Edad.- Que el inmueble no tenga más de 10 años de antigüedad.
- Vida útil.- Que cuente con una vida útil de 50 años en promedio.
- Condiciones generales.- Que las características del inmueble permitan un adecuado control de temperatura y humedad con el fin de conservar documentos en correctas condiciones. Que no tenga restricciones, y que se encuentre en buen estado de conservación.

## 2.2. Revisión del marco normativo del procedimiento de contratación

TM revisó el marco normativo del procedimiento de contratación, revisión de la cual TM observó que el procedimiento se rigió por:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.
- Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- Ley Federal de Responsabilidad Administrativa de los Servidores Públicos.
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Código Civil Federal.
- Código Federal de Procedimientos Civiles.
- Código Fiscal de la Federación.
- Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal Correspondiente.
- Reglamento Interno de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.
- Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.



- Acuerdo por el que se adopta en la Comisión Nacional de los Derechos Humanos el Clasificador por objeto del Gasto de la Administración Pública Federal.
- Las Políticas, bases y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos y servicios de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.
- Acuerdo del Presidente de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, por el cual se dan a conocer las especificaciones en la Aplicación de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, y por el que se modifican las Políticas, Bases y Lineamientos en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.
- Lineamientos Generales para la Administración de Recursos.
- Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles, expedido el 24 de enero de 2012.
- Medidas de Austeridad y Disciplina del Gasto para el Ejercicio Fiscal correspondiente de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.

### **2.3. Solicitud de Información básica por parte de TM a la entidad convocante del procedimiento**

Como parte de la metodología de trabajo de TM, previo al procedimiento de compra y al inicio de su colaboración, TM solicitó a la convocante la información básica relacionada con el procedimiento que monitorea. La información básica solicitada por TM se refiere en lo general, a información sobre los últimos procedimientos de

contratación relacionados con el objeto del procedimiento en el que TM colabora; justificación y soporte del procedimiento de contratación, estudio de mercado, estudio de costo beneficio, entre otros.

Esta información fue solicitada por TM a la CNDH el 28 de agosto de 2012, previo al inicio de la colaboración de TM en el procedimiento, a través del Director de Control y Auditorías del Órgano Interno de Control.

#### **2.4. Revisión de la información compartida a TM por la entidad convocante**

TM revisó la información compartida por la CNDH, y construyó la matriz de cumplimiento de la información que le fue proporcionada al inicio del procedimiento.

El **Anexo 1** del presente informe, presenta el estado de la información compartida por la CNDH a TM, al momento del inicio del procedimiento. El estado de la revisión realizada por TM a la información básica fue compartida en su momento con la CNDH con el objeto de que la Comisión tuviera la oportunidad de subsanar los faltantes de información.

La entrega de información básica es considerada por TM como parte de las actividades de rendición de cuentas que invita a realizar a las entidades convocantes de los procedimientos en los que colabora como testigo social.

#### **2.5. Monitoreo de TM a las etapas del procedimiento de compra**

De acuerdo a lo revisado por TM, como lo estipula el *Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento,*





*Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, la Comisión debió cumplir una serie de procedimientos para la compra del inmueble. TM dio seguimiento a las siguientes etapas del procedimiento:

Etapa	Fecha
Requerimiento realizado por diversas áreas	Entre el 2 y el 24 de mayo de 2012
Justificación elaborada por la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales	Septiembre de 2012
Acuerdo con el que autoriza disponer de los recursos presupuestales para la compra del inmueble, hasta un monto máximo, más el Impuesto al Valor Agregado	Octubre de 2012
Evaluación autorizada por la Oficialía Mayor	Diciembre de 2012
Firma de contrato de promesa de compraventa por la Oficialía Mayor	14.12.2012

### **2.5.1. Requerimiento**

De acuerdo a lo observado por TM, como lo señala el punto 6 del *Capítulo I “Requisitos Previos a la Adquisición”, Sección Segunda, “De la adquisición de inmuebles”, del Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, correspondió a la Oficialía Mayor de la CNDH, la realización de la adquisición del inmueble, “*en los términos de las atribuciones conferidas en el artículo 22 del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos...*”.



TM revisó lo señalado en los puntos 7, 8 y 9 del *Capítulo I “Requisitos Previos a la Adquisición”, Sección Segunda, “De la adquisición de inmuebles”, del Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles* en relación a la solicitud para la adquisición de inmuebles, que señalan:

*“7. En los casos en los que las Unidades Responsables contemplen requerimientos inmobiliarios, entendidos estos como necesidades de espacio, reubicación a otro inmueble por no satisfacerles el que ocupan, o la adquisición de un nuevo inmueble, deberán comunicarlo a la Oficialía Mayor, indicando con detalle sus requerimientos para que ésta última los analice y determine las soluciones más convenientes.”*

*“8. La adquisición de bienes muebles para el servicio de la Comisión Nacional, deberá orientarse a la satisfacción de las necesidades de espacio debidamente justificadas en los casos de: áreas de nueva creación, crecimiento de las áreas ya existentes; para cubrir necesidades específicas de las Unidades Responsables; o la mudanza de áreas que se encuentren en inmuebles arrendados.”*

*“9. El documento mediante el cual las Unidades Responsables manifiesten sus necesidades de ocupar nuevos inmuebles servirá como requisición. En el caso de que las necesidades sean determinadas por la propia Oficialía Mayor, se generará un documento informativo que también servirá como requisición”*

De acuerdo con lo revisado por TM, la requisición para la adquisición de “El Inmueble”, se realizó mediante los siguientes documentos:



Fecha	Remitente	Destinatario
08/05/2012	Subdirección de Almacén e Inventarios de la Dirección de Recursos Materiales, Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales	Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales
11/05/2012	Dirección de Archivos	Subdirección de Conservación y Mantenimiento
16/05/2012	Dirección General de Quejas y Orientación	Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales
24/05/2012	Dirección General de Normatividad y Desarrollo Tecnológico	Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales

### 2.5.2. Autorización presupuestal

De acuerdo a lo revisado por TM, el punto 10 del *Capítulo I “Requisitos Previos a la Adquisición”, Sección Segunda, “De la adquisición de inmuebles”, del Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles* señala:

*“10. Para las adquisiciones, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales gestionará los recursos ante la Dirección General de Finanzas a fin de realizar los trámites correspondientes. En caso de que no se vaya a contar con los recursos, se informará a las Unidades Responsables la imposibilidad para efectuar la adquisición solicitada.”*

De acuerdo a lo revisado por TM, mediante oficio de fecha 19 de diciembre de 2012, el Director General de Finanzas de la CNDH, le informa al Director General de Recursos Materiales y Servicios Generales que para la adquisición de un inmueble, cuenta con los recursos correspondientes a \$26,812,800.00 (Veintiséis millones ochocientos doce mil ochocientos pesos 00/100 M.N.), así como con \$1,460,232.08 (Un millón



cuatrocientos sesenta mil doscientos treinta y dos pesos 00/08 M.N.), para gastos accesorios. Mediante oficio de fecha 26 de diciembre de 2012, el Director General de Finanzas, le informa al Director General de Recursos Materiales y Servicios Generales que cuenta con suficiencia presupuestal por \$209,990.00 (Doscientos nueve mil novecientos noventa pesos 00/100 M.N.) para el pago complementario de gastos accesorios para la adquisición de un inmueble.

De acuerdo a lo que la CNDH dio a conocer a TM, la metodología para la determinación de los precios convenientes y no aceptables que fue utilizada para establecer el tope máximo para comprar del inmueble, se tomó del *Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, que en su numeral 22 dice: “con la información recabada de la parte vendedora y con el propósito de asegurar la transparencia de las operaciones inmobiliarias que realiza la Comisión Nacional previamente a las negociaciones de compra-venta, la Oficialía Mayor por conducto de la Dirección Nacional de Recursos Materiales y Servicios Generales, solicitará al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), la realización de un avalúo para fijar los parámetros de negociación del precio de venta, buscando siempre el mejor beneficio para la Comisión.”

Para establecer el precio conveniente, la CNDH tomó en cuenta el *Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, que en su numeral 23 dice “El precio de los inmuebles que se adquieran no podrá ser superior al valor establecido en el avalúo emitido y este deberá estar vigente en el momento de la celebración del contrato de compra-venta respectivo”.

### 2.5.3. Elección de inmueble

De acuerdo a lo revisado por TM, la CNDH dio seguimiento a lo estipulado en lo que señala el punto 11 al 18 del *Capítulo I “Requisitos Previos a la Adquisición”, Sección Segunda, “De la adquisición de inmuebles” del Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, puntos que se transcriben a continuación:

*“11. Una vez determinada la necesidad de adquirir un inmueble y se cuente con los recursos necesarios. La Oficialía Mayor a través de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, implementará acciones que permitan que la adquisición se la más conveniente para la Comisión Nacional en términos de la satisfacción de las necesidades planteadas y costo.”*

*“12. La Comisión Nacional podrá adquirir inmuebles en construcción cuando el proyecto cumpla con las necesidades de espacio requeridas por las Unidades responsables y siempre que el vendedor se obligue a la entrega del inmueble totalmente terminado, en fecha cierta y determinada, con las especificaciones del proyecto, y de conformidad con el valúo correspondiente.”*

*“13. Previamente al inicio de las acciones para la adquisición, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales solicitará información de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario Federal del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), respecto a la existencia de inmuebles de propiedad federal que satisfagan los requerimientos y sean susceptibles de ser aprovechados por la Comisión Nacional. Una vez agotada esa posibilidad, sin que se hubiera satisfecho la necesidad planteada por el Organismo, se procederá al inicio de las acciones para la adquisición del bien inmueble.”*



*“14. Para la definición del mercado inmobiliario, se deberán identificar la zona o localidad en la que existan inmuebles que se puedan adquirir para satisfacer las necesidades planteadas y se deberán contemplar entre otras, las siguientes:*

- *Fuente de donde se obtuvo la información;*
- *Requerimientos de las áreas;*
- *Ubicación;*
- *Espacio;*
- *Valor;*
- *Instalaciones, y*
- *Uso de suelo, estacionamientos, vialidades y seguridad.”*

*“15. En el análisis de los inmuebles identificados como viables para satisfacer las necesidades planteadas, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, por conducto de sus áreas, deberá considerar entre otros, los siguientes aspectos:*

- *Necesidades de espacio requeridas;*
- *Ubicación;*
- *Valor;*
- *Instalaciones;*
- *Tratándose de edificios, de deberá atender la seguridad estructural;*
- *Disponibilidad de cajones de estacionamiento, y*
- *Tiempos de entrega y disposición de inmueble.”*

*“16. La subdirección de Conservación y Mantenimiento de Inmuebles de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, emitirá una evaluación del inmueble que se pretenda adquirir en el que se tomará en cuenta:*

- *La satisfacción de las necesidades planteadas;*



- *Ubicación;*
- *Valor, y*
- *Seguridad estructural.”*

*“17. Previamente a la adquisición de un inmueble, la Dirección General del Recursos Materiales y Servicios Generales, por conducto de sus áreas, apoyadas en las necesidades específicas de inmuebles presentadas por las unidades responsables, elaborará la justificación correspondiente, la cual deberá contener información general del destino y posible ubicación de acuerdo a los requerimientos planteados; sus superficies aproximadas; características técnicas y funcionales, la idoneidad de sus instalaciones y la preservación de la imagen institucional, misma que requerirá invariablemente la autorización del Oficial Mayor.”*

*“18. Con base en la justificación aprobada por el Oficial Mayor, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, por conducto de sus áreas, elaborará un listado de los inmuebles que presenten características congruentes con las requeridas, para lo cual se podrá apoyar con un perito valuador o alguna compañía inmobiliaria especializada en bienes raíces.”*

TM conoció que antes de iniciar las acciones para la adquisición de un bien inmueble, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, solicitó a la Dirección de Patrimonio Inmobiliario Federal del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), la existencia de inmuebles de propiedad federal disponibles en venta y en el catálogo del Instituto, que satisfagan los requerimientos y sean susceptibles de ser aprovechados por la CNDH. De acuerdo a lo revisado por TM, dicha solicitud se realizó el 2 de mayo de 2012.

El 16 de mayo de 2012, el INDAABIN, por medio de su Dirección General, dio respuesta a la solicitud realizada por la CNDH, proporcionando copia de las convocatorias para las licitaciones públicas 003/2012 y 004/2012 en las que se enlistaron los inmuebles federales que en ese momento se encontraban en proceso de enajenación onerosa. La CNDH recibió información de 59 inmuebles, de los cuales 4 están ubicados en el Distrito Federal y el resto en el interior de la República. Derivado de la revisión que la CNDH realizó de la información proporcionada por el INDAABIN, la CNDH determinó que no existía en dicha información, inmueble alguno que cubriera la necesidad planteada por la Comisión.

De acuerdo a la información proporcionada a TM por la CNDH, con base en las necesidades del inmueble determinadas previamente, la CNDH realizó una investigación de mercado, realizando tres actividades: 1) un estudio de campo mediante el cual se realizaron recorridos en las áreas cercanas a la CNDH, a fin de detectar la oferta y disponibilidad de inmuebles con las características requeridas por la Comisión; 2) una exploración en medios electrónicos realizándose consultas en páginas de empresas inmobiliarias, en donde se determinó la oferta de inmuebles y se logró establecer parámetros de costos por zona; y 3) una consulta directa con empresas inmobiliarias realizando visitas a diversos inmuebles, encontrando que no todos cumplían con las necesidades de la CNDH.

TM conoció que las empresas consultadas por la CNDH en el estudio de mercado fueron tres: 1) Estrategia inmobiliaria, S.A. de C.V.; 2) Mega Soluciones, S.A de C.V. y 3) Metros Cúbicos, S.A. de C.V.

Del estudio de mercado realizado por la CNDH se desprendió información sobre cinco inmuebles, de los cuales determinó que el único que cumplía con las necesidades de la



Comisión fue el ubicado en calle Sasso Ferrato, colonia Alfonso XIII, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 1460, en México, D.F.

La CNDH compartió a TM la justificación para la compra del inmueble elaborada en el mes de septiembre de 2012 propuesta por el Director General de Recursos Materiales y Servicios Generales y autorizada por el Oficial Mayor.

#### **2.5.4. Proceso de evaluación**

De acuerdo a lo revisado por TM, la CNDH dio seguimiento a lo estipulado en lo que señala el punto 19 y 20 del *Capítulo I “Requisitos Previos a la Adquisición”, Sección Segunda, “De la adquisición de inmuebles” del Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, puntos que se transcriben a continuación:

*“19. La Dirección General del Recursos Materiales y Servicios Generales apoyada en la Dirección de Recursos Materiales y en la Subdirección de Conservación y Mantenimiento de Inmuebles, emitirá su opinión técnica respecto a la viabilidad de adquirir algún inmueble de los incluidos en el listado y realizará una estimación aproximada del monto de la inversión y el tiempo de ejecución de las obras para que el inmueble esté en condiciones de ser ocupado, dicha opinión será presentada al Oficial Mayor, quien decidirá sobre su aprobación para que sea sometida al acuerdo y aprobación del Presidente de la Comisión Nacional.*

*20. Una vez acordada y aprobada la adquisición del inmueble por parte del Presidente, la Dirección de Recursos Materiales deberá gestionar ante la Dirección General de Finanzas la disponibilidad presupuestaria que permita el pago del precio, así como las necesidades*

*para realizar la adaptación, remodelación, construcción en su caso y los demás inherentes a la compraventa.”*

De acuerdo a lo revisado por TM, tal como lo señala el punto 19 del *Manual de Políticas y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles*, en junio de 2012, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales apoyada en la Dirección de Recursos Materiales y en la Subdirección de Conservación y Mantenimiento de Inmuebles, emitió su opinión técnica respecto a la viabilidad de adquirir algún inmueble de los incluidos en el listado derivado del estudio de mercado realizado por la propia Comisión en el mes de mayo de 2012.

La opinión técnica realizada por las áreas responsables de la Comisión, proporcionó información sobre el ahorro en rentas que se derivarían de la adquisición del inmueble, basado en el los gastos por rentas de dos inmuebles que actualmente paga la CNDH.

La opinión técnica realizada por las áreas responsables de la Comisión (propuesta por el Director General de Recursos Materiales y Servicios Generales y elaborado por la Directora de Recursos Materiales y por la Subdirección de Conservación y Mantenimiento de Inmuebles) y autorizada por el Oficial Mayor, también presenta un cuadro comparativo de espacios de los dos inmuebles que renta actualmente la CNDH y que tienen en su conjunto una superficie de 1511 metros cuadrados y el inmueble propuesto a adquirir por la Comisión con una superficie disponible de 1838 metros cuadrados, lo que representaría una superficie mayor en un 21%. De acuerdo a lo revisado por TM la evaluación técnica realizada presenta un monto estimado de \$1,492,900.00 (Un millón cuatrocientos noventa y dos mil novecientos pesos 00/100 M.N.) para instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.



De acuerdo a la evaluación del inmueble realizada por la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales apoyada en la Dirección de Recursos Materiales y en la Subdirección de Conservación y Mantenimiento de Inmuebles, se concluye que *“El inmueble presenta buenas condiciones estructurales, el nivel de conservación es bueno ya que no se detectan fisuras o agrietamientos que permitan suponer asentamientos diferenciados o daños en su estructura, ni presenta deterioro por humedad. Las instalaciones eléctricas se encuentran en buenas condiciones además de ser evidente que fueron recientemente sustituidas y cuenta con alimentación independiente tanto para los locales comerciales como para los departamento de planta Primer Nivel. El edificio cuenta con elementos constructivos y estructurales con capacidad estructural adecuada para cumplir con los requerimientos del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal vigente y los Lineamientos de Protección Civil.”* Adicionalmente, en la misma Evaluación, la CNDH informa que el área útil del inmueble es de 1,838 m<sup>2</sup>; cuenta con 20 cajones de estacionamiento; tiene dos niveles, con una edad aproximada de 6 años y una vida útil de 20 años.

De acuerdo a la revisión realizada por TM, al Acuerdo que autorizó el Presidente de la Comisión de octubre de 2012, para la adquisición de un bien inmueble para atender las necesidades de espacio físico de la CNDH, mediante oficio número SE/DA/1477/2012, del 18 de mayo de 2012, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, propuso como el inmueble más viable para su adquisición el identificado como lotes de terreno números 457, 458 y 458 y construcciones sobre ellos existentes marcados con los números oficiales 70 y 74 de la Calle Sasso Ferrato y número 106 de la calle Benvenuto Cellini en la colonia Alfonso XIII, delegación Álvaro Obregón, código postal 01460, México, Distrito Federal. La suma de los tres terrenos asciende a mil doscientos quince metros

cuadrados y una construcción por mil ochocientos treinta y ocho metros con sesenta y seis metros cuadrados , estimando un valor de adquisición de \$30,000,000.00 (Treinta millones de pesos 00/100 M.N.), de acuerdo al estudio de mercado realizado.

De acuerdo con lo revisado por TM, la CNDH solicitó a la Escuela Mexicana de Archivos, A.C., realizar una visita al inmueble ubicado en la calle Sasso Ferrato número 66, con el fin de realizar un diagnóstico sobre la pertinencia de que dicho inmueble pudiera ser apto para instalar el archivo institucional de la CNDH. El 24 de mayo de 2012, la Escuela Mexicana de Archivos hizo llegar su opinión y diagnóstico como un primer acercamiento al inmueble, considerando *que “cubre los requisitos para dicho propósito haciendo las adecuaciones pertinentes”*.

Posteriormente a la opinión emitida por la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, la Oficialía Mayor solicitó avalúo al INDAABIN, para fijar los parámetros de la negociación del precio de venta.

Con fecha 2 de julio de 2012, el INDAABIN rindió un Dictamen Valuatorio para estimar el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle Sasso Ferrato número 66, dando como resultado un monto de \$30´018,006.57 (Treinta millones diez y ocho mil seis pesos 57/100 M.N.). El contenido del avalúo realizado por el INDAABIN fue clasificado como reservado por cuatro años a partir de la fecha de clasificación (02/07/2012).

De acuerdo con la información proporcionada a TM, con fecha 30 de noviembre de 2012, CTC Ingenieros Civiles, S.A. de C.V. presentó el resultado del Dictamen Estructural realizado al inmueble ubicado en la calle de Sasso Ferrato número 66. Dicho dictamen estructural informó sobre las condiciones de seguridad y estabilidad de edificación, de acuerdo con lo que establece el artículo 179 del reglamento de



construcciones para el Distrito Federal. El Dictamen Estructural realizado por CTC Ingenieros Civiles, diagnostica que *“el inmueble puede seguir siendo usado como construcción del grupo B1 para bodegas y oficinas, conforme lo establece el artículo 179 del actual Reglamento de Construcción para el DF con carga de uso de 1,500 kg/m2 para la planta baja y de 250 kg/m2 para el mezzanine y la planta alta. Es muy necesario que toda estructura metálica sea protegida con material retardante a daño por fuego.”*

Adicionalmente a lo que establece el *Manual de Políticas, y Procedimientos para la Adquisición, Administración, Control, Mantenimiento, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles* de la CNDH, la Oficialía mayor realizó un estudio costo-beneficio de la adquisición del inmueble, a efecto de determinar la viabilidad económica de la adquisición. De dicho análisis concluyó que sería conveniente para la CNDH la adquisición de un inmueble, que el pago de manera indefinida en el rubro de arrendamientos, toda vez que en primera instancia se incrementaría el patrimonio inmobiliario de la Institución y en segunda, el valor de inmueble sería cubierto por nueve años seis meses de renta de los inmuebles que actualmente se ocupan para archivo (a valor presente), pudiendo enfocar más recursos a las actividades sustantivas de la Comisión.

Con base en los anterior, se llevaron a cabo negociaciones con el propietario del inmueble seleccionado, acordándose un precio de \$24,500,000.00 (Veinticuatro millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado y gastos accesorios.

La inversión que la Comisión determinó de acuerdo a las dos solicitudes de recursos aprobados por la Dirección General de Finanzas en diciembre de 2012, para la adquisición del Inmueble se desglosa de la siguiente manera:

<b>Concepto</b>	<b>Monto</b>
Costo de adquisición del inmueble incluyendo equipos con IVA	\$26,812,800.00
Costo aproximado de gastos accesorios con IVA	\$1,670,222.00
Costo aproximado de adecuación y adaptación para ser utilizado	\$1,492,900.00
Inversión total estimada	\$29'975,922.00

#### **2.5.5. Proceso Notarial**

TM rinde el presente informe al momento en que la CNDH y el vendedor del inmueble (Inter Kolor, S.A. de C.V.) se encuentran afinando los trámites notariales para concluir la compraventa del inmueble Sasso Ferrato. De acuerdo a lo que informó la CNDH a TM, los documentos solicitados por la notaría encargada del procedimiento de compraventa fueron:

- Título de propiedad del inmueble
- Planos arquitectónicos del terreno, construcciones e instalaciones.
- Dictamen de seguridad estructural.
- Comprobantes de pago del impuesto predial de los derechos de agua y demás contribuciones locales cuando menos de los cinco años anteriores a la fecha en que se pretenda realizar la operación.



- Constancia de alineamiento y número oficial o documento relativo en la entidad donde se ubique el inmueble.
- Informe escrito de las condiciones físicas del inmueble en el momento de la operación de compraventa, y en el caso de encontrarse en construcción, las condiciones en las que deberá entregarse.
- Certificado de uso de suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal que acredite que el inmueble puede ser destinado al uso de suelo que la CNDH pretenda darle.
- En caso de obras nuevas o adaptaciones a las construcciones existentes, se solicitará el compromiso por escrito por la parte vendedora para garantizar la seguridad estructural, las instalaciones y habitabilidad de las construcciones a transmitir, exhibiendo al efecto el dictamen emitido por el Director Responsable de la Obra.
- Inventario de equipos que sirvan al mejor uso del inmueble, tales como bombas de agua, hidroneumáticos, calefactores, aires acondicionados, plantas de energía, etcétera, los cuales será transmitidos en unión del inmueble.

#### **2.5.6. Firma de contratos**

Conforme a lo establecido en el contrato de promesa de compraventa firmado el 14 de diciembre de 2012, entre la CNDH e Inter Kolor, S.A. de C.V.: *...”LAS PARTES” convienen como precio total de la futura compraventa la cantidad de \$24,500,000.00 (Veinticuatro millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado y gastos accesorios de la adquisición.”*

De acuerdo al contrato de promesa de compraventa, la promitente vendedora se comprometió a entregar el inmueble a la promitente vendedora a más tardar el 14 de febrero de 2013.

### **2.5.7. Reporte de incidencias observadas**

Una incidencia es un evento ocurrido durante el desarrollo del procedimiento de contratación, que dista del curso normal de eventos del propio procedimiento, pero que sin embargo, no afecta el resultado del procedimiento de contratación.

Durante el procedimiento monitoreado por TM no se presentaron incidencias que reportar en el presente informe.

### **2.5.8. Inconformidades presentadas**

Hasta el día de hoy, TM no tiene conocimiento de que se hayan presentado inconformidades al procedimiento de compra realizado.

## **3. Valoración**

### **3.1. Entrega de la información solicitada por TM a la entidad convocante**

En el **Anexo 1** de este informe se indica el nivel de respuesta por parte de la convocante a las solicitudes de información realizadas por TM, por lo que se presenta el estado de la entrega de información al inicio de la colaboración de TM en el procedimiento.



Durante el monitoreo realizado por TM al proceso de compraventa del inmueble, la información solicitada por TM sobre el proceso y que serviría para reportar su desarrollo por medio del presente informe fue proporcionada por la CNDH de manera espaciada y poco a poco, lo que dificultó que TM tuviera un panorama completo de las actividades realizadas para la compra-venta desde un principio. Sin embargo, la CNDH siempre se mostró dispuesto a resolver las dudas que TM presentó y a desahogar sus solicitudes de información.

### **3.2. Conclusión sobre el cumplimiento a disposiciones jurídicas aplicables, transparencia e imparcialidad**

TM observó que durante la compra del inmueble, la CNDH cumplió con lo establecido en la ley en la materia referida en el punto 2.2 del presente informe.

### **3.3. Balance del procedimiento**

La CNDH en todo momento se mostró abierto a las solicitudes, recomendaciones y observaciones de TM.

TM recomendó a la CNDH elaborar el estudio de mercado con base en una metodología previamente establecida, así como, en información sobre compras similares adjudicados por órganos autónomos. En relación a éste tema, TM considera que la realización de un estudio de mercado más robusto para una compra de la importancia de la que tuvo oportunidad de monitorear, ayudaría a la CNDH a contar con un instrumento para la toma de decisiones que estableciera un análisis de precios de los conceptos y servicios básicos solicitados.

### **3.4. Observaciones, recomendaciones y sugerencias que TM propuso durante el procedimiento de contratación**

TM formula las siguientes observaciones y recomendaciones para que la CNDH las considere en procedimientos futuros de naturaleza similar:

- En opinión de TM, la CNDH podría considerar para futuras compras, establecer la metodología para la elaboración de sus estudios de mercado, a fin de que éstos instrumentos cuenten con requisitos e información básica, de manera que los resultados y la información plasmada en los mismos, se apeguen al formato de elaboración y no al revés.
- En opinión de TM, el estudio de mercado debe ser el documento en el que la entidad convocante se basa para la toma de decisiones, por lo tanto, es indispensable que la CNDH reconozca la importancia de contar con un instrumento en el que se basan las decisiones sobre compras y contrataciones que realice.
- En opinión de TM el estudio de mercado debe dejar de ser visto únicamente como un requisito a cumplir, para llevar a cabo un procedimiento de contratación. TM considera que contar con un estudio de mercado, necesariamente debe impactar en el desarrollo del procedimiento de contratación, desde el establecimiento de los montos máximos que se pueden adjudicar, como los precios ofertados y también sirve para conocer al mercado y marcar una expectativa sobre los resultados de la compraventa.



- TM recomienda que para futuros procesos en los que la CNDH realice un esfuerzo a favor de la transparencia y rendición de cuentas, como lo es la inclusión de un observador o testigo social en sus procedimientos, sea aprovechado, dándolo a conocer.

### 3.5. Publicación del informe

TM dio a conocer éste informe en su página web e invitó a la CNDH a publicar éste documento en su sitio web. En caso de que se presentara algún acontecimiento adicional o contrario a lo que se reporta en este informe, o bien TM recibiera alguna comunicación o información adicional, dará vista a las autoridades correspondientes y a la opinión pública.

## 4. Anexos

**Anexo 1** Revisión de la información compartida a TM por la entidad convocante

**Transparencia Mexicana, A.C.**

**Testigo Social**

**Diciembre de 2012**