

A LA SOCIEDAD EN GENERAL:

Informamos de la participación de TRANSPARENCIA MEXICANA (TM) como Testigo Social en el proceso de venta del inmueble Torre Mexicana (del Conjunto Mexicana), ubicado en calle Xola 535, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, México, D.F.

Antecedentes y Alcance

Mexicana de Aviación, S.A. de C.V. (MEXICANA), contrató los servicios de CB Richard Ellis (CBRE), a fin de que colocara en renta con inquilinos Triple A y contratos a largo plazo, las áreas de oficinas que habían sido desocupadas al compactarse MEXICANA, incrementando con ello el valor del inmueble y procediera a la organización de su venta mediante un proceso de licitación restringida.

CBRE, inició la colocación en renta y la detección de posibles compradores, siendo estos 28 con los cuales inició el sondeo sobre su interés en la adquisición de la Torre Mexicana.

La participación y presencia de TM en estos procesos, no tiene como propósito sustituir a los órganos de vigilancia y control legalmente facultados sino el ofrecer una visión imparcial que atestigüe la transparencia, equidad, objetividad y honestidad de las partes involucradas en esos procesos. Consecuentemente su presencia no tiene fuerza legal sino moral.

El soporte principal de esta fuerza son las Declaraciones Unilaterales de Integridad que suscriben los participantes de alto nivel en el proceso, en las cuales registran explícitamente el compromiso de abstenerse de realizar actos por los que los funcionarios involucrados en la licitación induzcan o alteren las evaluaciones de las propuestas, el resultado de los procedimientos u otros aspectos que otorguen condiciones de ventaja a cualquiera de los participantes. Estas Declaraciones representan una afirmación pública del comportamiento ético que la sociedad espera de cada participante en cualquier proceso de licitación; la suma de ellas constituye la esencia de un Pacto de Integridad.

Presencia de Transparencia Mexicana

Además de la obtención de las Declaraciones Unilaterales de Integridad, el testimonio de TM se significa por su presencia en calidad de Testigo Social durante el desarrollo de todo el proceso.

Proceso y participación del Testigo Social (TS).

Al iniciarse la participación de TM en el proceso, de los 28 compradores posibles habían comunicado a CBRE su decisión de no participar 13.

El 29 de julio TM recibió de CBRE los Términos de Referencia, se analizaron y se comunicaron las observaciones, siendo la principal, la necesidad de establecer un procedimiento de aclaraciones para conocimiento de todos los participantes.

Ante la observación de CBRE respecto de no generar una jornada de preguntas y respuestas "por contagio", se comunicó a los mismos que debieran solicitar por escrito la respuesta a las dudas que tuviesen y que dichas respuestas se harían del conocimiento de todos. Esto se les envió junto con la carta de invitación y los Términos de Referencia.

A esa fecha manifestaron a CBRE la declinación de su participación siete de las 15 empresas consideradas y por lo tanto, la carta de invitación (esta también fue analizada por el

Testigo Social; sin embargo sus observaciones no tuvieron tiempo de ser consideradas. Fueron estas de poca importancia, aunque alguna generó duda, que fue aclarada con el procedimiento que se ha descrito) se envió a las ocho restantes.

Posteriormente, el TS acudió con CBRE a las oficinas de 5 de las empresas interesadas en participar (días 18, 19 y 22 de agosto), a presentar el proceso.

El 19 de agosto se tuvo una reunión, en la Torre Mexicana, con la participación de personal directivo de MEXICANA, CBRE, y TM, a fin de dar respuesta a las dudas planteadas. Estas fueron enviadas al día siguiente a los restantes 8 interesados.

El 24 de agosto a las 16:00 hrs. se llevó a cabo la recepción, ante Notario Público, de las ofertas.

Las empresas visitadas fueron: FONDO CABI, IGS, FIBRAMEX, E GROUP y FENIX; de estas 5, presentaron oferta tres empresas, además de las dos mencionadas, la empresa Promociones del Parque, S.A. de C.V. Las empresas presentaron las siguientes ofertas:

1. Promociones del Parque, S.A. de C.V. presentó la oferta más baja y con una sola forma de pago: \$33,000 USyC, con dos pagos de \$16,500,000 USyC cada uno, el primero a la firma del contrato de compraventa y el segundo al momento de la escrituración y pago de las rentas por parte de Mexicana de Aviación, S.A. de C.V., al nuevo propietario.
2. FONDO CABI COMERCIAL, S.A. DE C.V. presentó una oferta de USD \$36,500,000 de contado a la firma del Contrato de Compra Venta, y una opción de USD\$ 40,600, pagando, de este monto, 10% a la fecha de firma del Contrato de Compra Venta, 20% a los 90 días, 20% a los 240 días y 50% a los 360 días.
3. Fibra Mexicana de Inmuebles, S.A. de C.V. (Fibramex) presentó una oferta cuyo monto fue la cantidad mayor entre USyC \$40,200,000 y el resultado de dividir el Ingreso Operativo Neto de los doce meses siguientes a la firma del Contrato de Compra Venta, entre 11.47% (tasa de rentabilidad). La forma de pago propuesta fue USyC \$40,200,000 a la firma del Contrato de Compra Venta y la diferencia, si la hubiese, en los diez días siguientes al vencimiento de los doce meses de los que se verificaría la rentabilidad.

En virtud de que el ingreso operativo que describe FIBRAMEX, depende de la superficie que reciba en arrendamiento MEXICANA, la superficie y condiciones que MEXICANA sea capaz de colocar en el lapso pero también de los gastos de operación que obtuviese FIBRAMEX; se solicitaron por escrito (26/08/2005) precisiones al respecto. Con la obtención de dichas precisiones fue posible la evaluación de propuestas sin lugar a dudas.

En la reunión para definir las precisiones que debería proporcionar FIBRAMEX, también estuvo presente TM.

Después de analizar las tres propuestas se verificó que el precio más alto a recibir por la Torre fue el ofrecido por FIBRAMEX. La más alta posibilidad de recibir por rentabilidad una cantidad en adición a dicho precio, establecido por FIBRAMEX, resultó también del método de cálculo propuesto por ella; por lo cual se comunicó el fallo del concurso a las tres empresas participantes que la propuesta de FIBRAMEX fue seleccionada para continuar con el proceso de venta establecido en los Términos de Referencia.

Los siguientes pasos del proceso fueron: en un plazo de 5 días a partir de la comunicación de la empresa seleccionada, ésta debería realizar el depósito de garantía por un 5% del monto de

su oferta de contado y firmar un Contrato de Promesa de Venta con MEXICANA, este Contrato fue signado el día 1° de septiembre y se recibió el depósito referido; de ahí contaron con 60 días para realizar la auditoría para cumplir con los establecido en los términos de referencia y al cabo de ello suscribir el Contrato de Compra Venta o la escrituración con el acuerdo complementario del pago del premio por rentabilidad. Este plazo concluyó el día 1° de diciembre.

En el contrato de Promesa de Venta, y de acuerdo con lo establecido en las bases, se prevé que si durante la auditoría practicada por FIBRAMEX, existiese algún problema del que no se tuviese conocimiento previo, la resolución sería determinada por un perito por cada una de las partes y en caso de no coincidir en su apreciación, se nombrará a un tercer perito; para ello se previó un plazo de 30 días adicionales, plazo que concluye el día 1° de diciembre de 2005.

Opinión

En nuestra opinión, el proceso de licitación –que como tal ya concluyó a la fecha de este informe- se desarrolló de conformidad con lo dispuesto en las bases de licitación, y las partes que en él intervinieron cumplieron con lo establecido en las mismas, habiéndose logrado los propósitos de equidad, legalidad y transparencia.

México, D.F., a 19 de noviembre de 2005.

Arq. Telmo Azorin Bernardez
Testigo Social designado
Transparencia Mexicana

Hechos posteriores

1. Perito tercero. Durante el periodo de auditoría, Fibramex llevó a cabo, entre otros, el análisis estructural del inmueble, el cual practicaron peritos de ambas partes (Colinas de Buen con el Ing. Saturnino Hernández por parte de MEXICANA y el Ing. Jorge Cuadra Abrego por parte de Fibramex), habiendo coincidido en que debía reforzarse la estructura de los estacionamientos, pero no en el tipo de obra que se requería, razón por la cual se nombró al Ing. Luis Antonio Tapia como perito tercero en discordia. Finalmente se llegó a un acuerdo que en síntesis consiste en la definición de las reparaciones y su importe, mismo que se incluyó en el Contrato de Compraventa firmado el 1° de febrero de 2006. El 8 de febrero se formalizó la operación ante Notario Público No. 224 del Distrito Federal, el Lic. Celso de Jesús Pola Castillo.
2. Demanda de FONDO CABI, S.A. DE C.V. El 17 de febrero de 2006, ésta empresa solicitó vía notarial que se le informara la fecha, lugar y hora “para firmar su contrato de compraventa de la TORRE MEXICANA, en virtud de que FIBRAMEX había incumplido el plazo para realizar la liquidación”, y ellos “eran segundo lugar en la licitación”. De los términos de referencia (bases de la licitación) no se desprende que haya obligación alguna de vender a la segunda mejor opción y así se hizo saber a CABI, no obstante lo cual ésta demandó a MEXICANA, FIBRAMEX Y CBRE. En opinión de los abogados, no hay ninguna posibilidad de que el resultado de la demanda sea favorable al demandante.

México, D.F., a 19 de abril de 2006.
Transparencia Mexicana, A.C.

Arq. Telmo Azorin Bernardez
Testigo Social designado