

*INFORME DE TODAS LAS OPERACIONES REALIZADAS PARA EL ACTO DE COMPRA-VENTA DEL
INMUEBLE DE LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS*



Junta General Ejecutiva

Sesión Ordinaria

19 de septiembre de 2019

**INFORME DE TODAS LAS OPERACIONES
REALIZADAS PARA EL ACTO DE COMPRA-
VENTA DEL INMUEBLE DE LA JUNTA LOCAL
EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS**

C O N T E N I D O

1. ANTECEDENTES.

LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS.

1. ANTECEDENTES

I. La Junta Local Ejecutiva del Estado de Morelos ha ocupado el inmueble ubicado en Avenida Manuel Ávila Camacho número 507, Colonia La Pradera, Código Postal 62170, en la ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos (Inmueble) durante 13 años en arrendamiento y recientemente se ofreció en venta al Instituto Nacional Electoral (INE).

II. Dicho inmueble cuenta con una superficie de terreno de 535 m² y de construcción de 2,165.72 m², consistente en edificación de 5 niveles y dos sótanos para estacionamiento con 24 cajones, con uso de suelo H2 Habitacional, con clasificación de la zona; mixta, habitacional, comercial, oficinas y de servicios; destacando con respecto de su estado de conservación actual que el inmueble se encuentra en perfectas condiciones de acuerdo a la edad de la edificación y conforme a los trabajos realizados por los copropietarios, acorde con las recomendaciones expresada en el Dictamen estructural posterior al sismo del 19 de septiembre de 2017, emitido por el corresponsable en estructuras Ing. Fernando Rodríguez Ortega, con cédula profesional 4926857, acreditado por el Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Morelos A.C.

III. En ese orden de ideas, el 11 de enero de 2017, mediante oficio INE/JLE/MOR/CA/010/2017, el C.P. Ricardo I. Hernández Mata, Coordinador Administrativo de la Junta Local Ejecutiva del INE en el Estado de Morelos, presentó ante la Dirección Ejecutiva de Administración, diversa documentación legal del inmueble de referencia, con la finalidad de obtener un Dictamen valuatorio a efecto de que el Instituto Nacional Electoral, pudiera considerar la posibilidad de adquirir el inmueble que ocupan las oficinas de esa Junta Local Ejecutiva.

IV. El 28 de abril de 2017, en sesión extraordinaria de Junta, se aprobó mediante Acuerdo INE/JGE72/2017 la modificación del Programa de Infraestructura Inmobiliaria 2011-2017 del INE, para quedar como el Programa de Infraestructura Inmobiliaria 2011-2020 del INE, en cuyo anexo se consideró la adquisición del inmueble que ocupa la Junta Local Ejecutiva del Estado de Morelos.

V. Conforme al Dictamen valuatorio número genérico G-15617-ZNC y número secuencial 03-17-2033, emitido el 7 de agosto de 2017 por la Zona C del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), el valor máximo de adquisición, con base al valor comercial del Inmueble asciende a la cantidad de \$28'131,861.00. En virtud del vencimiento de la vigencia del avalúo citado, se solicitó al INDAABIN la actualización del Dictamen valuatorio, obteniéndose éste con el número genérico G-15617-A-ZNC y número secuencial 03-18-513, con fecha de emisión 3 de septiembre de 2018, donde el valor máximo de adquisición con base al valor comercial del Inmueble, asciende a la cantidad de \$29'852,000.00.

VI. Asimismo, en copia certificada del plano catastral y de la notificación del valor catastral de la Dirección General de Catastro de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, de fechas 21 y 27 de marzo de 2018 respectivamente, establecen el valor total del inmueble en \$4'762,275.00.

*INFORME DE TODAS LAS OPERACIONES REALIZADAS PARA EL ACTO DE COMPRA-VENTA DEL
INMUEBLE DE LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS*

VII. En ese orden de ideas, por lo ofertado por los copropietarios y la oportunidad que se presenta para su adquisición, toda vez que el valor de compraventa del inmueble establecido por los promitentes vendedores, es menor a la actualización del Dictamen valuatorio, donde se señaló que el valor comercial que no tiene facultades para contratar deuda, por lo que su adquisición no puede realizarse mediante el financiamiento con garantía hipotecaria, arrendamiento financiero o proyecto de asociación público privada, por lo que se determina que la figura para adquirir el Inmueble referido sea a través de una compraventa.

X. El 15 de marzo de 2018, la Dirección Ejecutiva de Administración emitió el “Dictamen preliminar de procedencia para la adquisición de inmueble en el Estado de Morelos por el Instituto Nacional Electoral”, en el que se determinó viable la conveniencia financiera, operativa y legal de la posible adquisición en compraventa del Inmueble, requiriéndole a la Junta Local Ejecutiva en Morelos la propuesta de distribución de superficies del Inmueble, al igual que copias de toda la documentación legal, auténtica y actualizada emitida por la autoridad administrativa competente, con la correspondiente legitimación de los copropietarios.

XI. Mediante los oficios número INE/JLE/MOR/VE/1236/2018, INE/JLE/MOR/CA/552/2018 e INE/JLE/MOR/VE/1824/2018 de 8 de mayo, 15 de junio y 4 de julio de 2018 respectivamente, el Lic. Pablo Sergio Aispuro Cárdenas, Vocal Ejecutivo de la Junta Local Ejecutiva en el Estado de Morelos, remitió a la DEA, diversa información y documentos del inmueble, misma que fue enviada a la Dirección Jurídica para su validación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67, primer párrafo incisos b) y bb) del Reglamento Interior del Instituto Nacional Electoral y el Capítulo Tercero de la Adquisición de Bienes Inmuebles, artículo 26, primer párrafo del Manual.

XII. La Dirección Jurídica, a través de los oficios números INE/DJ/DCYC/SC/13171/2018 e INE/DJ/DCYC/SC/15053/2018 de 23 de mayo y 25 de junio de 2018 respectivamente, signados por Lic. Leopoldo Alberto Sales Rivero, Director de Contratos y Convenios, al igual que con oficio número INE/DJ/DCYC/SC/17449/2018 de 9 de agosto de 2018, suscrito por el Lic. Gabriel Mendoza Elvira, Director Jurídico, emitió opiniones con respecto a los diversos documentos turnados por la Junta Local Ejecutiva en Morelos, emitiendo mediante este último opinión favorable respecto a la situación jurídica del inmueble.

XIII. El 3 de octubre de 2018, la Dirección Ejecutiva de Administración emitió el Dictamen Final de Procedencia en sentido positivo para la adquisición del bien inmueble en el Estado de Morelos por el INE.

XIV. El 4 de octubre de 2018, la Dirección Ejecutiva de Administración mediante el oficio INE/DEA/5998/2018 envió al Secretario Ejecutivo el Dictamen Final de Procedencia en sentido positivo relativo a la adquisición del bien inmueble con la finalidad de solicitar su autorización para presentar para aprobación de la Junta la solicitud de adquisición del inmueble de referencia.

XV. Con esa misma fecha, el Secretario Ejecutivo sobre el oficio INE/DEA/5998/2018 antes aludido, autorizó a la Dirección Ejecutiva de Administración, presentar para aprobación de la Junta General Ejecutiva la propuesta de adquisición de dicho inmueble.

INFORME DE TODAS LAS OPERACIONES REALIZADAS PARA EL ACTO DE COMPRA-VENTA DEL
 INMUEBLE DE LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS

XVI. El 10 de octubre de 2018, en sesión ordinaria la Junta General Ejecutiva mediante el Acuerdo INE/JGE173/2018, autorizó a la Dirección Ejecutiva de Administración para que llevara a cabo las gestiones necesarias para la adquisición del bien inmueble en el Estado de Morelos, ubicado en Avenida Manuel Ávila Camacho número 507, colonia La Pradera, Código Postal 62170, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos

Acciones Realizadas:

En enero de 2017 la Junta Local Ejecutiva (JLE) del Estado de Morelos planteó a la Dirección Ejecutiva de Administración (DEA) la adquisición del inmueble que venía ocupando en arrendamiento durante más de doce años, propuesta que se incluyó en la modificación del “Programa de Infraestructura Inmobiliaria 2011-2020”, aprobado con acuerdo INE/JGE72/2017 de la Junta General Ejecutiva (JGE) en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2017, en el que se programaron \$32´000,000.00 (treinta y dos millones de pesos 00/100 M.N.) para su adquisición.

La oferta inicial al INE por parte de los copropietarios del inmueble fue de \$29´500,000.00 (veintinueve millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), sin embargo, posteriormente se ajustaron al avalúo obtenido por el INE ante el “Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales” (INDAABIN), que reflejó un monto de \$28´131,861.00 (veintiocho millones ciento treintaiún mil ochocientos sesenta y un pesos 00/100 M.N.)

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE*

I.-	Domicilio:	Av. Manuel Ávila Camacho #507, Colonia La Pradera, C.P. 62170, Ciudad de Cuernavaca, Morelos.	
	Clasificación de la zona:	Mixta, habitacional, comercial, oficinas y de servicios.	
II.-	Superficie de terreno:	535.00 m2	
III.-	Superficie de construcción:	2,165.72 m2	
IV.-	Valor comercial:	\$28´131,861.00	Avalúo del INDAABIN número G-15617-ZNC, secuencial 03-17-2033 (Del 7 de agosto de 2017)
V.-	Antigüedad del inmueble al año 2017:	12 años	
VI.-	Lugares de estacionamiento:	24 cajones	
VII.-	Demanda de superficie para la JLE conforme a la plantilla de personal permanente y eventual requerido durante los procesos electorales, técnico operativos, servicio social y de prácticas profesionales:	2,215 m2	
VIII.-	Importe mensual de renta durante 2017:	\$161,192.38 c/IVA	
IX.-	Monto de mantenimiento menor efectuado por el INE en 12 años:	\$327,773.46 c/IVA	
X.-	Tiempo ocupado por el INE en arrendamiento al año 2017:	12 años	

* Datos requeridos conforme a los artículos 21 y 22 del Manual de Administración Inmobiliaria del INE (MANUAL).

Con acuerdo INE/JGE173/2018 aprobado en sesión ordinaria del 10 de octubre 2018, la JGE aprobó la adquisición del mencionado inmueble por un monto de \$28´131,861.00 (veintiocho millones ciento treintaiún mil ochocientos sesenta y un pesos 00/100 M.N.) sin IVA, e instruyó a la DEA y JLE lleven a cabo las gestiones para que el Secretario Ejecutivo formalice su adquisición, al igual que se presente a consideración del Comité Técnico del FIDEICOMISO para efectos de

INFORME DE TODAS LAS OPERACIONES REALIZADAS PARA EL ACTO DE COMPRA-VENTA DEL
 INMUEBLE DE LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS

contar con la autorización de pagos.

El Consejo General del INE (CG) con acuerdo INE/CG/1368/2018 aprobado en sesión extraordinaria del 17 de octubre de 2018, autorizó al Secretario Ejecutivo conceda poder notarial al Vocal Ejecutivo de la JLE para que lo represente en los actos de dominio, asimismo, la Dirección Jurídica mediante oficio INE/DJ/DCYC/SC/21462/2018 de fecha 22 de octubre de 2018, designó a la Notaría número cinco de Cuernavaca, Morelos, Lic. Patricia Mariscal Vega, para que realice los trámites de escrituración correspondientes.

El Comité Técnico del FIDEICOMISO en acuerdo aprobado en la quinta sesión extraordinaria del 1° de noviembre de 2018, autorizó un monto de \$32'400,000.00 (treinta y dos millones cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.) para adquirir el mencionado inmueble, importe que considera una ampliación de \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.) al programado en acuerdo INE/JGE72/2017, cantidad calculada y solicitada por la DEA como a continuación se describe:

AVALÚO INDAABIN número G-15617-ZNC, secuencial 03-17-2033 del 7 de agosto de 2017			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	COSTO X m2	TOTAL \$
Terreno	535 m2	\$5,251.06	\$2'809,317.10
Construcción	2,165.72 m2	\$10,919.86	\$23'649,359.20
Instalaciones			\$1'673,185.12
TOTAL AVALÚO DEL INDAABIN:			\$28'131,861.42

AVALÚO INDAABIN		CÁLCULO CON IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	
CONCEPTO	SUBTOTAL \$	16% IVA	TOTAL \$ c/IVA
Terreno	\$2'809,317.10	\$0.00	\$2'809,317.10
Construcción	\$23'649,359.20	\$3'783,897.47	\$27'433,256.67
Instalaciones	\$1'673,185.12	\$267,709.62	\$1'940,894.74
TOTAL c/IVA:			\$32'183,468.51

NOTARÍA Y OTROS GASTOS	
Honorarios Notaria	\$150,000.00
Gastos notariales	\$1,500.00
16% IVA	\$24,240.00
SUBTOTAL NOTARÍA:	
Certificados de libertad de gravamen, no adeudos de servicios municipales, CFE y otros:	\$3,300.00
TOTAL NOTARÍA Y OTROS GASTOS:	
\$179,040.00	

IMPORTE TOTAL CALCULADO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE:	\$32'362,508.51
--	------------------------

CANTIDAD AUTORIZADA POR EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO:	\$32'400,000.00
---	------------------------

Mediante oficio INE/DEA/6285/2018 de fecha 5 de noviembre de 2018, la DEA hace del conocimiento a la JLE la autorización de recursos aprobados por el Comité Técnico del

INFORME DE TODAS LAS OPERACIONES REALIZADAS PARA EL ACTO DE COMPRA-VENTA DEL
INMUEBLE DE LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN EL ESTADO DE MORELOS

FIDEICOMISO, para lo cual la JLE solicitó la ministración de los mismos a través del oficio INE/JLE/MOR/2322/2018 el día 6 de noviembre de 2018. Con oficio INE/DEA/DOC/1226/2018 del 7 de noviembre de 2018, la Dirección de Obras y Conservación (DOC) solicitó a la Dirección de Recursos Financieros (DRF) se ministren los recursos a la JLE de Morelos, por la cantidad de \$32´400,000.00 (treinta y dos millones cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.), para que se efectúen los trámites de compra del inmueble.

Derivado de las gestiones realizadas por el Vocal Ejecutivo de la JLE de Morelos, se formalizó ante la Notaría Pública número cinco de la Ciudad de Cuernavaca, el contrato de compra venta del inmueble en comento el día 17 de diciembre de 2018, por la cantidad de \$28´131,861.00 (veintiocho millones ciento treintaiún mil ochocientos sesenta y un pesos 00/100 M.N.), quedando pendiente la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado (RPP) y del Registro Público de la Propiedad Federal (RPPF), según oficio INE/JLE/MOR/VE/2590/2018 de fecha 19 de diciembre de 2018 de la JLE de Morelos.

CONCEPTO	PRESUPUESTO CALCULADO	COSTO REAL	DIFERENCIA (economía*)
Inmueble	\$28´131,861.00	\$28´131,861.00	\$0.00
IVA	\$4´051,607.00	\$0.00	-\$4´051,607.00
Notaría	\$179,040.00	\$181,739.99	+\$2,699.99
TOTAL CALCULADO	\$32,362,508.00		
TOTAL APROBADO REAL	\$32´400,000.00	\$28´313,600.99	-\$4´086,399.01

*Con fundamento en lo establecido en el artículo 94 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, no se enteró cantidad alguna por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Igualmente, se obtuvo un ahorro adicional por \$1,720,139.00, resultado de la diferencia que pago el INE por la compra del inmueble, contra el del avalúo actualizado por el INDAABIN en septiembre de 2018 por \$29´852,000.00, toda vez que la compra se llevó a cabo en diciembre de 2018.

El 17 de enero de 2019 quedó concluida la inscripción de la escritura número 90 de fecha 17 de diciembre de 2018 del citado inmueble, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (RPP) con la boleta de inscripción folio electrónico inmobiliario 691151, asimismo, quedó inscrita en el RPPF bajo el folio real número 152001 con fecha 5 de marzo de 2019.

Con oficio INE/JLE/MOR/CA/0792/2019 de fecha 12 de agosto de 2019, la JLE de Morelos solicitó a la Dirección de Recursos Financieros el retiro de los recursos por concepto de reintegro del remanente por la adquisición del inmueble, por la cantidad de \$4´086,399.01 (cuatro millones ochenta y seis mil trescientos noventa y nueve pesos 01/100 M.N.), con lo que se concluyeron los procesos del acto de compra venta del inmueble objeto del presente.