



**Reporte sobre la búsqueda y selección del  
inmueble en el que se instalará el Centro  
Logístico de Distribución del Proceso  
Electoral Federal 2023-2024**

**Noviembre 2023**



## Índice

<b>Glosario.....</b>	<b>1</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>2</b>
<b>I. Marco jurídico .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Objetivo .....</b>	<b>3</b>
<b>III. Metodología para la planeación .....</b>	<b>3</b>
<b>III.1 Anexo Técnico.....</b>	<b>3</b>
<b>III.2 Cálculo de superficie requerida en el Centro Logístico de Distribución.....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Búsqueda y selección del inmueble .....</b>	<b>7</b>
<b>V. Dictamen de justipreciación de rentas .....</b>	<b>12</b>
<b>VI. Conclusiones.....</b>	<b>13</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>14</b>

## Glosario

<b>CSyPC</b>	Coordinación de Seguridad y Protección Civil
<b>DEA</b>	Dirección Ejecutiva de Administración
<b>DEOE</b>	Dirección Ejecutiva de Organización Electoral
<b>DOC</b>	Dirección de Obras y Conservación
<b>INE</b>	Instituto Nacional Electoral
<b>LGIFE</b>	Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales
<b>OIC</b>	Órgano Interno de Control

## Introducción

Conforme lo establece el artículo 56, párrafo 1, inciso c) de la LGIPE, una de las atribuciones de la DEOE es la de proveer lo necesario para la impresión y distribución de la documentación electoral autorizada. En esta distribución se incluyen las boletas electorales, actas de casilla, documentación complementaria y materiales electorales que se utilizarán en las casillas el día de la jornada electoral.

Para estar en condiciones de cumplir con este mandato de la legislación electoral es necesario prever la instalación del Centro Logístico de Distribución que funcionará como centro de acopio, clasificación y distribución a los 300 consejos distritales, su periodo de arrendamiento está contemplado del 1 de diciembre de 2023 al 31 de mayo de 2024.

La concentración de la documentación y materiales electorales permitirá clasificarlos para los 300 consejos distritales y hacer las entregas en dos tipos de envíos: no custodiados y custodiados.

### I. Marco jurídico

La LGIPE, así como el Reglamento Interior del INE regulan la producción y distribución de la documentación y materiales electorales. Cabe señalar que para llevar a cabo la distribución de los documentos y materiales electorales es necesario considerar su almacenamiento como etapa previa.

#### LG IPE

Artículo 56.

1. La Dirección Ejecutiva de Organización Electoral tiene las siguientes atribuciones:

...

c) Proveer lo necesario para la impresión y distribución de la documentación electoral autorizada;

Reglamento Interior del Instituto Nacional Electoral

Artículo 47.

1. Para el cumplimiento de las atribuciones que la Ley Electoral le confiere, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral:

...

p) Elaborar los modelos de materiales electorales y proveer lo necesario para su producción y distribución;

## II. Objetivo

- ◆ Informar sobre los trabajos realizados en la búsqueda y selección del inmueble que se destinará para el acopio, clasificación, almacenamiento y distribución de la documentación y materiales electorales del Proceso Electoral Federal 2023-2024.

## III. Metodología para la planeación

Para estar en posibilidad de iniciar la búsqueda del inmueble, la DEOE se dio a la tarea de elaborar el anexo técnico del Centro Logístico de Distribución, en el cual se determinaron los requerimientos que debía cumplir el inmueble que se decidiera arrendar.

A continuación, se presentan los requerimientos que se especifican en el anexo técnico:

### III.1 Anexo Técnico

- ◆ Contar con un área de entre 13,800 y 14,200 m<sup>2</sup>.  
La superficie requerida contempla los espacios de recepción, distribución, clasificación, almacenamiento, cuarentena, pasillos, sanitarios, oficinas y área para el personal que realizará la custodia.
- ◆ Contar con patio de maniobras de cuando menos 2,500 m<sup>2</sup>, el cual deberá tener condiciones para la pernocta de por lo menos 40 vehículos tipo thorton.
- ◆ Contar con una ubicación que facilite el acceso a los proveedores a través de varias vías de comunicación y cerca de carreteras y autopistas que permitan, al mismo tiempo, agilizar la distribución a nivel nacional.

Se sugieren los municipios de Naucalpan de Juárez, Tlalnepantla de Baz, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Tepetzotlán en el Estado de México. Otros municipios que pudieran considerarse como alternativos son: Tultitlán, Atizapán de Zaragoza, Teoloyucan, Huehuetoca, Coyotepec, Toluca, Lerma y Metepec en el Estado de México y Tepeji del Río, Hgo., sin que esto sea una limitante para buscar en otros lugares, siempre y cuando cumpla con los requerimientos planteados.

- ◆ Contar con oficinas o dado el caso, autorización del arrendador para habilitarlas. Se requieren dos áreas: una de, al menos, 170 m<sup>2</sup> para oficinas, bodega de insumos, vestidores, comedor, así como baños para hombres y mujeres, y otra de 380 m<sup>2</sup> para el personal de custodia, que incluirá, oficina para el jefe al mando, dormitorios, cocina, comedor, armero, lavadero y baños. Las oficinas se habilitarán con internet y líneas telefónicas. Las áreas mencionadas están consideradas en la superficie solicitada.
- ◆ Tener instalaciones sanitarias o condiciones para instalar al menos 9 W.C., 8 mingitorios, 7 lavamanos y 4 regaderas; estas instalaciones podrán distribuirse de la siguiente manera:

Área	WC	Mingitorios	Lavamanos	Regaderas
Oficinas damas	1		1	
Oficinas caballeros	1	1	1	
Custodia	3	3	2	3
Bodega	3	3	2	1
Patio de maniobras	1	1	1	
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

- ◆ Contar con techos con una altura mínima de 7 metros en su parte más baja. El techo deberá estar perfectamente impermeabilizado o sellado, libre de filtraciones y sin faltantes de cualquiera de sus partes.
- ◆ Contar con pisos de una resistencia de por lo menos 3 toneladas por m<sup>2</sup>, los cuales deberán encontrarse sin cuarteaduras ni levantamientos, que impidan el rodamiento de los patines hidráulicos.
- ◆ Contar con muros y techos que no presenten filtraciones, ni boquetes o grietas que permitan la penetración del agua fluvial o pluvial.
- ◆ Contar con al menos 9 andenes con rampas niveladoras en el área para la carga y descarga de los transportes.

- ◆ Contar con un sistema de drenaje que evite inundaciones y encharcamientos, dentro del inmueble y en los alrededores.
- ◆ Contar con una diferencia positiva de por lo menos 50 cm. entre el nivel del piso del inmueble y el nivel de la calle, para evitar que el agua invada el interior en caso de inundaciones.
- ◆ Contar con ventanas, láminas traslúcidas o domos con un área mínima del 5% de la superficie de la bodega, para que permitan la iluminación diurna natural.
- ◆ Contar con hidrantes interiores y exteriores; los interiores deben de estar colocados de manera que su servicio proteja toda la superficie de almacenamiento. En el exterior deberá de contar al menos con una toma de agua preferentemente de bocas siamesas.
- ◆ Estar alejado de fuentes potenciales de incendios o explosiones, como industrias químicas o petroquímicas que manejen solventes o productos inflamables o explosivos, gasolineras, gaseras, gasoductos, papeleras, madereras, etc.
- ◆ Estar alejado de cuerpos de agua, que pudieran tener una creciente imprevista por exceso de lluvias y provocar inundación.
- ◆ En el caso que el inmueble sea compartido, la división interior deberá tener por lo menos una altura de 5 metros; deberá estar construida con materiales que proporcionen seguridad y no permitan la visibilidad hacia el interior. En caso de no cumplir con este requerimiento, contar con el permiso del propietario para construirla.
- ◆ Contar con cisterna o tanque de almacenamiento de agua, de al menos 30,000 litros de capacidad, y con una bomba de al menos 10 caballos de fuerza.
- ◆ Contar con salidas de emergencia.
- ◆ Contar con barda perimetral de por lo menos 2.5 metros de altura.
- ◆ Contar con caseta de vigilancia.
- ◆ Contar con iluminación pública en calles o avenidas colindantes.

### III.2 Cálculo de superficie requerida en el Centro Logístico de Distribución

Para determinar el área de almacenamiento y contar con los elementos suficientes para llevar a cabo la propuesta, se consideró la siguiente información:

- ◆ Proyección del número de casillas a instalar.
- ◆ Proyección de la Lista Nominal.
- ◆ Inventarios de materiales electorales que se reutilizarán.
- ◆ Criterios de producción de la documentación y materiales electorales.
- ◆ Listado de documentación y materiales electorales a distribuir.
- ◆ Peso y volumen de la documentación y materiales electorales a distribuir.

Con la información mencionada, se elaboró una base de datos donde se obtuvo -de manera preliminar- un estimado del total de la documentación y materiales electorales que se distribuirán a cada uno de los 300 consejos distritales, incluyendo su peso y volumen.

De acuerdo con el resultado de los cálculos anteriores, la superficie que se requiere en el Centro Logístico de Distribución es el que aparece en la Tabla 1.

**Tabla 1**  
**Superficie requerida para el almacenamiento y operación del Centro Logístico de Distribución del Proceso Electoral Federal 2023-2024**

Áreas	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Total área de almacenamiento y operación del Centro Logístico de Distribución:</b>			<b>14,167</b>
<b>Área de almacenamiento</b>		<b>10,064</b>	
<b>Áreas complementarias:</b>		<b>3,547</b>	
Recepción y distribución	850		
Cuarentena	150		
Pasillos	2,517		
Sanitarios bodega	30		
<b>Áreas administrativas:</b>			<b>176</b>
Oficinas (oficina, sala de juntas y área común)	65		
Bodega de insumos	25		
Vestidores	40		
Comedor	30		
Sanitarios oficinas - caballeros	10		
Sanitarios oficinas - damas	6		



Áreas	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Custodia militar:</b>			<b>380</b>
Oficina del Comandante	10		
Dormitorios	280		
Cocina	20		
Comedor	30		
Armero	10		
Sanitarios y regaderas	30		

Fuente: Elaborado por la Dirección de Estadística y Documentación Electoral de la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral

Los servicios que se requieren para la operación del Centro Logístico de Distribución son: energía eléctrica; agua potable; servicio de recolección de basura; personal de vigilancia las 24 horas; personal de limpieza; líneas telefónicas y acceso a internet para garantizar la comunicación y coordinación con oficinas centrales, así como con los órganos desconcentrados. También será necesaria la instalación de una red de cómputo interna.

#### IV. Búsqueda y selección del inmueble

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12, 64, 65, fracción VII; 69, 70, fracción I; 81 y 82 del Manual de Administración Inmobiliaria del INE, la DEOE mediante Oficio INE/DEOE/0681/2023 del 22 de junio de 2023, solicitó a la DEA el inicio de la localización y arrendamiento del inmueble que será utilizado como Centro Logístico de Distribución durante el Proceso Electoral Federal 2023-2024.

De acuerdo con la solicitud mencionada en el párrafo anterior, la DOC de la DEA inició la búsqueda de inmuebles susceptibles de arrendarse con el envío de correos electrónicos a las siguientes empresas inmobiliarias:

- ◆ LITOS, S.A.P.I. de C.V.;
- ◆ Espacios Industriales;
- ◆ CABIEDES Bienes Raíces Industriales;
- ◆ FELTERRA Bienes Raíces Industriales;
- ◆ AMPSA Bienes Raíces;
- ◆ Novara Industrial Bienes Raíces;
- ◆ Global Service.

A dichas inmobiliarias se les envió el anexo técnico con las características que deberían cubrir los inmuebles y se les solicitó presentaran cotización sobre los disponibles en arrendamiento.

Se recibieron seis propuestas de inmuebles: cinco de LITOS, S.A.P.I. de C.V. y una de CABIEDES Bienes Raíces Industriales, se revisaron las propuestas y se hicieron las visitas a los inmuebles, determinándose que solo dos cumplen con los requerimientos del anexo técnico, uno ubicado en Tepetzotlán y el otro en Jilotepec, los dos en el estado de México.

Derivado de lo anterior, el 14 de septiembre de 2023 –mediante correos electrónicos– se invitó a los Titulares del OIC, de la DOC y de la CSYPC, para que personal de dichas unidades –además de la DEOE– realizaran una visita conjunta a los dos inmuebles disponibles en arrendamiento. Las visitas a los inmuebles se efectuaron el 15 de septiembre de 2023, con la participación de personal de las cuatro áreas mencionadas.

El 21 de septiembre de 2023 se realizó una reunión por la plataforma *Microsoft Teams*, en la que participaron personal de la DOC, de la CSYPC, el OIC y la DEOE, para llevar a cabo la evaluación y selección del inmueble que resultara conveniente por sus características y costo de arrendamiento.

En la reunión, a propuesta del OIC, se acordó ampliar la búsqueda para obtener un mayor número de inmuebles disponibles en arrendamiento con el objetivo de lograr mejores condiciones de contratación para el Instituto.

Para atender lo acordado, la DOC envió oficios a las siguientes agencias inmobiliarias:

- ◆ ALFA ADMINISTRACIÓN
- ◆ AM DEVELOPERS
- ◆ ASESORES INDEPENDIENTES
- ◆ BIC BODEGAS
- ◆ C&C INVERSIONES INMOBILIARIAS
- ◆ CORPinsa BIENES RAICES INDUSTRIALES

- ◆ GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR
- ◆ INMOBILIARIA PRIMAVERA
- ◆ KALTEX INMOBILIARIA
- ◆ MITULA
- ◆ NEXIMO
- ◆ PULPPO MX
- ◆ GRUPO INMOBILIARIO PURCALLAS
- ◆ RAYO VENDE
- ◆ RE/MAX
- ◆ SPOT2
- ◆ VANGUARDIA INMOBILIARIA
- ◆ JOAQUÍN CHANES
- ◆ PROPIEDADES.COM
- ◆ VISIÓN INMOBILIARIA MÉXICO
- ◆ PUNTO MEDIO BIENES RAÍCES
- ◆ ORTEN HOGARES, TERRENOS Y EDIFICIOS
- ◆ INMOACTUAL PROPERTIES
- ◆ PSII INMUEBLES INDUSTRIALES S.A. DE C.V.
- ◆ COIN COMERCIALIZADORA DE INMUEBLES
- ◆ INMUEBLES 34
- ◆ ROSENDO TOLEDO OLIVER
- ◆ KAREG INMOBILIARIA Y BIENES RAICES
- ◆ BODEGAS MIDE

◆ INCASA CORREDOR INMOBILIARIO

◆ BODEGA LOS REYES

◆ RIGOBERTO PÉREZ GAMIÑO

En la ampliación de la búsqueda se recibieron 15 propuestas de inmuebles, de las cuales cuatro fueron descartadas por su ubicación (Querétaro, Qro., Tampico, Tam., Veracruz, Ver., y Tetla de la Solidaridad, Tlax.), tres por estar en construcción y tres por no cumplir con el área requerida; con base en lo anterior, entre el 10 y el 17 de octubre de 2023, se realizaron visitas a los siguientes inmuebles:

- ◆ **Bodega los Reyes Acaquilpan:** Predio 1, Presa del Sordo 5, Valle de los Pinos, Municipio Los Reyes Acaquilpan, C.P. 56420, Estado de México.
- ◆ **Bodega Centeno:** Centeno 132, Col. Granjas Esmeralda, Alcaldía Iztapalapa, C.P. 09810, Ciudad de México.
- ◆ **Bodega Cuautitlán:** Manzana 001, Villas de Cuautitlán, Municipio de Cuautitlán, C.P. 54857 Estado de México.
- ◆ **SENSA PARK II:** Miguel Alemán Aeropuerto 154, Francisco I Madero, Municipio de San Mateo Atenco, C.P. 52110, Estado de México.
- ◆ **Premium Park Aeropuerto:** José María Morelos 408, Col. San Pedro Totoltepec, Toluca de Lerdo, C.P.50225, Estado de México.

El 30 de octubre de 2023 se realizó nueva reunión de trabajo en la que participaron funcionarias/os de la DOC, el OIC, la CSYPC y la DEOE.

En la mencionada reunión, la DOC presentó un reporte detallado sobre la ampliación de la búsqueda del inmueble; la CSPYC dio a conocer su opinión en materia de protección civil y seguridad de los inmuebles visitados; la DEOE presentó el comparativo de las características de los inmuebles visitados; la DOC detalló los costos del acondicionamiento que se requieren en el inmueble ubicado en Jilotepec; y por último, la DEOE como área responsable, mencionó que considera que el inmueble que cumple con las características solicitadas en el anexo técnico es el ubicado en Jilotepec, México; para mayor detalle, en el Anexo 1 se presenta un cuadro comparativo con las características de los inmuebles visitados.

A continuación, se describen las características del inmueble seleccionado para arrendarse:

- ◆ Domicilio: calle Marinos sin número, Col. San Pablo Huantepec, Jilotepec, Estado de México.
- ◆ Propietario: Soluciones Logísticas Cryptex, S.A. de C.V.
- ◆ Costo de arrendamiento por metro cuadrado de \$145.00 más \$7.50 de cuota de mantenimiento; es decir, un costo mensual por la cantidad de \$2,059,000.00 (dos millones cincuenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.) y de cuota de mantenimiento por \$106,500.00 (ciento seis mil quinientos pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado.
- ◆ El inmueble cuenta con un área total de 40,000 m<sup>2</sup> y se arrendará un área de 14,200 m<sup>2</sup>.
- ◆ Área de patio de maniobras y estacionamiento de 6,000 m<sup>2</sup>.
- ◆ Instalaciones sanitarias: no cuenta, se instalarán por el INE, con el apoyo del propietario.
- ◆ Altura de techos en su parte más baja de 10 metros.
- ◆ Pisos de concreto reforzado con una resistencia de 15 T.M. por m<sup>2</sup> y en buen estado.
- ◆ Muros y techos en buen estado.
- ◆ 36 andenes de los cuales 20 cuentan con rampas niveladoras.
- ◆ Sistema de drenaje en buenas condiciones.
- ◆ Láminas traslucidas en el 10% del techo, que permiten suficiente iluminación de día.
- ◆ 10 hidrantes en el interior y 2 tomas siamesas al exterior.
- ◆ No existen fuentes potenciales de incendio cercanas al inmueble.
- ◆ El inmueble se encuentra alejado de cuerpos de agua.

- ◆ Se instalará un muro de lámina para dar mayor seguridad y el material será retirado por el Instituto al finalizar el contrato.
- ◆ Tanque de almacenamiento de agua de 800,000 litros.
- ◆ Cuatro salidas de emergencia que cumplen con la norma.
- ◆ Barda perimetral en buen estado.
- ◆ Dos casetas de vigilancia.
- ◆ Cuenta con energía eléctrica.
- ◆ Cuenta con suministro de agua.

## **V. Dictamen de justipreciación de rentas**

La DOC realizó consulta con diversas empresas valuadoras para que presentaran cotizaciones para la elaboración del dictamen de justipreciación de rentas del inmueble ubicado en Jilotepec, Méx.

La DOC mediante el oficio INE/DEA/DOC/0828/2023 envió a la DEOE el cuadro comparativo con las características, costos, tiempos de ejecución y cláusulas para realizar el dictamen de justipreciación de rentas sobre el Inmueble seleccionado para la instalación del Centro Logístico de Distribución, ubicado en Calle Marinos sin número, Col. San Pablo Huantepec, C.P. 54250, Jilotepec, Estado de México, con una superficie por arrendar de 14,200 m<sup>2</sup>.

Al respecto la DEOE informó a la DOC que el proveedor Profesionales en Avalúos, S.A. de C.V. es quien ofrece las mejores condiciones para realizar el dictamen en comento y le solicitó que sea adjudicado.

El 9 de noviembre de 2023 se acompañó al perito valuador a visitar el inmueble ubicado en Jilotepec, Méx., para que tuviera la oportunidad de verificar la información contenida en la documentación legal del inmueble con lo que presenta físicamente.

El 16 de noviembre de 2023 se recibió el dictamen de justipreciación de rentas y el 17 de noviembre del mismo año, la DEOE, mediante el Oficio número INE/DEOE/1245/2023, solicitó a la DEA la autorización del arrendamiento del inmueble y, con ello, la elaboración y firma del contrato de arrendamiento.

De conformidad con lo previsto en artículo 59 del Manual de Administración Inmobiliaria, se cuenta con el Acuerdo de Autorización para el Arrendamiento de Inmuebles de Oficinas Centrales, notificado mediante oficio **INE/DEA/3618/2023**, de fecha 23 de noviembre de 2023, emitido por la DEA.

## VI. Conclusiones

Una vez definido el inmueble que se pretende arrendar como Centro Logístico de Distribución, se cuenta con las siguientes conclusiones:

- ◆ Existe poco interés de parte de los propietarios o administradores de los parques industriales donde se localizan las bodegas disponibles en arrendamiento, principalmente debido al periodo de contratación tan corto que solicita el INE.
- ◆ A pesar del incremento en el número de casillas y del Listado Nominal de Electores se logró que las dimensiones del inmueble sean similares a las de 2018, el cual contó con un área de 14,826 m<sup>2</sup> y el de 2024 tendrá 14,200 m<sup>2</sup>, lo cual da cuenta de la optimización de espacios que realiza la DEOE.
- ◆ En la evaluación del inmueble, como parte de los elementos a analizar, se consideraron relevantes las opiniones en materia de protección civil y de seguridad emitidas por la CSYPC, las cuales se presentan en los Anexos 2 y 3.
- ◆ En el proceso de búsqueda se observó que en el mercado inmobiliario existe poca oferta y mucha demanda de inmuebles con las características solicitadas por el INE, lo cual ha provocado un alza inusual en los costos de arrendamiento. Como referencia se tienen los costos por m<sup>2</sup> del inmueble arrendado en 2021 para el mismo fin, que fue de \$105.70 pesos de arrendamiento y \$5.28 de cuota de mantenimiento, lo cual implica un 37.18% de incremento en el costo del arrendamiento en solo tres años.
- ◆ El inmueble seleccionado cuenta con las características necesarias para que la DEOE atienda debidamente sus atribuciones, en cumplimiento a lo que establece la legislación electoral.

## **ANEXO 1**

**DICTAMEN TÉCNICO SOBRE LOS INMUEBLES DISPONIBLES EN ARRENDAMIENTO PARA LA  
INSTALACIÓN DEL CENTRO LOGÍSTICO DE DISTRIBUCIÓN EN EL PROCESO ELECTORAL  
FEDERAL 2023-2024**



Requerimientos	Bodega 1	Bodega 2	Bodega 3
<b>Nombre de la bodega</b>	Megapark Nave 1	Centro de Distribución Jilotepec	Bodega los Reyes Acaquilpan
<b>Domicilio</b>	Av. Industrial #1000, Barrio Las Ánimas, Tepetzotlán, Estado de México	Calle Marinos s/n., Col. San Pablo Huantepec; Jilotepec, Estado de México.	Presa del Sordo 5, Valle de los Pinos, Los Reyes Acaquilpan, C.P. 56420, Estado de México.
<b>Superficie de bodega de entre 13,800 y 14,200 m<sup>2</sup>.</b>	8,313 m <sup>2</sup>	14,200 m <sup>2</sup>	14,200 m <sup>2</sup>
<b>Costo por m<sup>2</sup></b>	\$150.00 m <sup>2</sup> + Mant. 7%	\$145.00 m <sup>2</sup> + Mant. \$7.50 x m <sup>2</sup>	\$100 m <sup>2</sup>
<b>Costo de arrendamiento mensual</b>	\$1,334,236.50	\$2,165,500.00	\$1,420,000.00
<b>Patio de maniobras de cuando menos 2,500 m<sup>2</sup></b>	4,000 m <sup>2</sup>	6,000 m <sup>2</sup>	1,441 m <sup>2</sup>
<b>Ubicación que facilite el acceso cerca de carreteras y autopistas</b>	Sí	Si	Si
<b>Contar con oficinas o permiso para instalarlas.</b>	Sí	No	No
<b>Instalaciones sanitarias o condiciones para instalarlas</b>	8 WC, 3 mingitorios y 6 lavamanos	No	12 WC, 1 mingitorio y 6 lavamanos
<b>Techos con una altura mínima de 7 metros</b>	12 m	10 m	6 m
<b>Pisos de una resistencia de por lo menos 3 ton. por m<sup>2</sup></b>	15 ton. m <sup>2</sup>	15 ton. m <sup>2</sup>	Dato pendiente
<b>Muros y techos en buen estado</b>	Si	Si	No
<b>9 andenes con rampas niveladoras</b>	8 (ofrece instalar una más)	10	3 andenes, 2 con rampa niveladora
<b>Contar con una diferencia positiva de por lo menos 50 cm. entre el nivel del piso del inmueble y el nivel de la calle</b>	Si	Si	No
<b>Contar con ventanas, láminas traslúcidas o domos con un área mínima del 5% de la superficie de la bodega</b>	Si	Si	Si
<b>Hidrantes interiores y exteriores.</b>	Si	Si	No
<b>Ventajas</b>	Excelente ubicación, a un costado de la autopista México- Querétaro. Inmueble en buenas condiciones. Cuenta con oficinas y áreas de sanitarios. No se compartiría la nave. En las oficinas con que cuenta, se instalaría el personal de custodia militar.	Buena ubicación para el acceso de proveedores. El área de almacenamiento es suficiente. Inmueble nuevo, en buenas condiciones.	Inmueble de dimensiones superiores a las requeridas y con la disponibilidad de arrendar el espacio solicitado.
<b>Desventajas</b>	El área de almacenamiento es menor al requerido, para	No hay transporte público para llegar al inmueble. El acceso es de cuota, por el Arco	Inmueble en mal estado en techos, muros y pisos, con instalaciones descuidadas y sin mantenimiento

Requerimientos	Bodega 1	Bodega 2	Bodega 3
	hacerla viable sería necesario el arrendamiento de racks. Se tendrían que instalar o rentar regaderas para el área de custodia.	Norte. El INE instalaría las oficinas y el arrendador ofrece instalar las lámparas en el área de almacenamiento y apoyar en la instalación de sanitarios. Tendría que instalarse un muro divisorio de 150 metros, se cuenta con material para instalar un muro de 110 m, por lo que se tendría que comprar material y contemplar su instalación.	por muchos años. El patio de maniobras no tiene ninguna seguridad, da hacia la calle sin ningún tipo de protección, además no sería posible estacionar la totalidad de vehículos cargados. Existe un declive en los pisos de toda la nave, haciendo riesgosa la operación. El nivel de la calle está al nivel de la bodega, incluso el declive hace que los pisos estén por debajo del nivel de la calle, lo que podría ocasionar que el agua de las lluvias ingrese al inmueble.
<b>Dictamen técnico</b>	Se considera viable siempre y cuando se instalen 1,720 posiciones de almacenamiento en racks	Se considera viable siempre y cuando se considere la instalación de un muro divisorio de lámina de 5 metros de altura y 150 metros de largo, así como oficinas y áreas para el personal militar.	Inmueble en malas condiciones que impide considerarlo para la instalación del Centro Logístico de Distribución.

Requerimientos	Bodega 4	Bodega 5	Bodega 6	Bodega 7
<b>Nombre de la bodega</b>	Bodega Centeno	Bodega Cuautitlán	SENSA PARK II	Premium Park Aeropuerto
<b>Domicilio</b>	Centeno 132, Col. Granjas Esmeralda, Iztapalapa, C.P. 09810, Ciudad de México.	Manzana 001, Villas de Cuautitlán, Municipio de Cuautitlán, C.P. 54857 Estado de México.	Miguel Alemán Aeropuerto 154, Francisco I Madero, San Mateo Atenco, C.P. 52110, Estado de México.	José María Morelos 408, Col. San Pedro Totoltepec, Toluca de Lerdo, C.P.50225, Estado de México.
<b>Superficie de bodega de entre 13,800 y 14,200 m<sup>2</sup>.</b>	5,071 m <sup>2</sup>			7,558 m <sup>2</sup>
<b>Costo por m<sup>2</sup></b>	\$130 m <sup>2</sup>	\$200 m <sup>2</sup>	\$200 m <sup>2</sup>	\$125 m <sup>2</sup>
<b>Costo de arrendamiento mensual</b>	\$659,230.00			\$944,750.00
<b>Patio de maniobras de cuando menos 2,500 m<sup>2</sup></b>	1,500 m <sup>2</sup>			3,460 m <sup>2</sup>
<b>Ubicación que facilite el acceso cerca de carreteras y autopistas</b>	No			Si
<b>Contar con oficinas o permiso para instalarlas.</b>	Si			No
<b>Instalaciones sanitarias o condiciones para instalarlas</b>	Dato pendiente			No
<b>Techos con una altura mínima de 7 metros</b>	10 m			10 m
<b>Pisos de una resistencia de por lo menos 3 ton. por m<sup>2</sup></b>	Dato pendiente			6 ton. m <sup>2</sup>
<b>Muros y techos en buen estado</b>	Si			Si
<b>9 andenes con rampas niveladoras</b>	9 andenes sin rampa niveladora			8

Requerimientos	Bodega 4	Bodega 5	Bodega 6	Bodega 7
Contar con una diferencia positiva de por lo menos 50 cm. entre el nivel del piso del inmueble y el nivel de la calle	Si			Si
Contar con ventanas, láminas translúcidas o domos con un área mínima del 5% de la superficie de la bodega	No			Si
Hidrantes interiores y exteriores.	Si, se apreciaron 3 hidrantes en el exterior.			Si
Ventajas	No hay.	No hay.	No hay.	Buena ubicación para el acceso de proveedores. Inmueble nuevo, en buenas condiciones.
Desventajas	El área es inferior a la requerida, se trata de varias cámaras de refrigeración separadas por muros.	Inmueble en construcción, se considera que no estará listo para este año.	Inmueble en construcción, se considera que no estará listo para este año.	El área es inferior a la requerida, para hacerla viable sería necesario el arrendamiento de racks; lo cual obligaría a considerar el almacenamiento en racks de tarimas con artículos diversos. El ofrecimiento de arrendamiento del inmueble es por 8,680 m <sup>2</sup> ; sin embargo, la documentación solo acredita la construcción de 7,584 m <sup>2</sup>
Dictamen técnico	Inmueble no apto para instalar el Centro Logístico de Distribución.	Inmueble en construcción, no es viable. El Artículo 60 del Manual de Administración Inmobiliaria establece "Con el propósito de garantizar tanto la seguridad del personal, así como la realización de los trabajos de Adecuación a los espacios y la instalación de equipos especiales, en ningún caso el Instituto podrá arrendar inmuebles que se encuentren en proceso de construcción".	Inmueble en construcción, no es viable. El Artículo 60 del Manual de Administración Inmobiliaria establece "Con el propósito de garantizar tanto la seguridad del personal, así como la realización de los trabajos de Adecuación a los espacios y la instalación de equipos especiales, en ningún caso el Instituto podrá arrendar inmuebles que se encuentren en proceso de construcción".	Inmueble no viable debido a que no cuentan con escritura pública que acredite la propiedad del inmueble, además de pretender arrendar un área de 8,680 m <sup>2</sup> y en su documentación solo acreditan la construcción de 7,584 m <sup>2</sup>

## **ANEXO 2**

### **OPINIÓN TÉCNICA EN MATERIA DE SEGURIDAD**

## Opinión en Seguridad

### Centro Logístico de Distribución del Instituto Nacional Electoral para el Proceso Electoral Federal 2023-2024

Ciudad de México a 07 de Noviembre de 2023

**Mtro. Daniel Eduardo Flores Góngora**  
Director de Estadística y Documentación Electoral  
DEOE  
**PRESENTE.**

En seguimiento a la búsqueda del inmueble que se arrendará como Centro Logístico de Distribución del Instituto Nacional Electoral para el Proceso Electoral Federal 2023-2024, me permito informarle que con fecha 31 de octubre del presente año, fue Comisionado el C. Raúl Cervantes Mendoza, Guardia de Seguridad Interna, para trasladarse al inmueble ubicado en Calle Marinos s/n., Col. San Pablo Huantepec; con acceso por Km. 51.5 de la Autopista Arco Norte en el municipio de Jilotepec, Estado de México, con la finalidad de poder realizar un levantamiento de las condiciones en las que se encuentra el inmueble y derivar una opinión técnica en materia de seguridad, obteniendo así lo siguiente:

#### Parque Industrial de Nueva Generación Jilotepec

Este inmueble cuenta con las siguientes características:

- Acceso y salida directo a la autopista Arco Norte a un paso del entronque con la Autopista México Querétaro
- Superficie del Terreno 63,000 m<sup>2</sup>
- Construcción de la nave 40,000 m<sup>2</sup>
- Espacio por ocupar por el INE de 14,200 m<sup>2</sup>
- Altura libre 10 mts
- Doble caseta de acceso principal para control de accesos (doble filtro)
- 36 andenes con rampas niveladoras (solo se ocuparán 18)
- Patio para estacionamiento de vehículos no delimitado con espacio para maniobras
- 2 rampas de acceso
- Iluminación natural
- Subestación compartida
- Cisterna y pozo de agua propio
- Techo Lámina galvanizada KR - 18 con colchoneta termoacústica
- Pisos de Concreto hidráulico de 18 cm de espesor
- Muros tilt-up
- 2 salidas de emergencia con puerta y barra de pánico que conectan al pasillo lateral
- Barda perimetral al 95% de 3.44 metros de altura, compuesta por 1 mts de concreto y 2.44 mts por barrotes en ángulo de acero calibre 14 que tienen un espacio libre entres sí de 13.5 cm
- Con dos accesos a utilizar en la nave mayormente de cristal para entrada y salida

## Opinión en Seguridad



La Nave actualmente se encuentra parcialmente ocupada para almacenaje de mercancía, no cuenta con área de oficinas ni de servicios.

En los accesos principales cuenta con servicio de seguridad privada, 4 elementos de 24 X 24 hrs.



La nave se encuentra a 7 km de servicios de emergencia como (hospital, protección civil, bomberos, guardia nacional y una estación de policía municipal). Tiempo aproximado de respuesta 12 minutos.

## Opinión en Seguridad

### Consideraciones relevantes en materia de seguridad

De acuerdo con el análisis, así como de los antecedentes y características particulares de la **NAVE INDUSTRIAL JILOTEPEC** y con la finalidad de incrementar la seguridad para la operación del Centro Logístico de Distribución del Instituto Nacional Electoral para el Proceso Electoral Federal 2023-2024, desde el punto de vista de esta Coordinación es conveniente implementar las siguientes recomendaciones:

- Delimitar con muro el área que se va a ocupar para evitar el paso de personal ajeno.
- Delimitar y señalizar los espacios de estacionamiento y maniobras.
- Realizar un directorio con números telefónicos de emergencia.
- El área de Andenes es de fácil acceso se recomienda tener personal de seguridad para tener el control de acceso.
- La nave cuenta con dos accesos que se tendrían que controlar.
- El inmueble está ubicado en colindancia a un terreno en construcción, motivo por lo cual deberá estar monitoreado para evitar intrusión.
- Mantener cerrado o controlado el acceso posterior a la nave.
- No cuenta con sistema de transporte que llegue, cruce o haga parada en el parque industrial lo cual dificulta su acceso para el personal que no cuente con transporte, por lo que se deberá considerar uno de este Instituto
- Instalación de un Circuito Cerrado de Televisión CCTV en el inmueble de acuerdo con la distribución y ocupación que se plante por el área, las cuales deberán de ser con tecnología IP y que cuente con conexión a la red, esto con la finalidad de que puedan ser administradas desde oficinas centrales.

Cantidad	Ubicación	Total
11	Al exterior de la nave	Por la amplitud de la nave, el terreno y el área a ocupar se recomienda la instalación de 16 cámaras de CCTV
01	En la entrada principal a la nave	
04	Al interior de la nave	



## Opinión en Seguridad



- Para la seguridad intramuros se deberá de contar de con al menos 06 elementos de seguridad en turnos de 24 horas, mismos que deberán ser distribuidos en los accesos vehiculares, peatonales, al interior y exterior de la nave, así como también para monitoreo, en caso de llegar personal militar para el resguardo de la instalación se valorara si es pertinente la reducción del personal de seguridad.

Turno "A", 24 horas.	Turno "B", 24 horas.	Total
01 Encargado de turno	01 Encargado de turno	10 elementos y 2 encargados de turno distribuidos en dos turnos de 24 horas
05 elementos	05 elementos	



Personal	Ubicación
1 elemento	Entrada peatonal
1 elemento	Entrada vehicular
1 elemento	Entrada a la nave
1 elementos	Interior de la nave
1 elemento	Monitoreo
1 elemento	Encargado de turno

### Opinión

Con base en los datos proporcionados por la empresa CABIEDES y el personal de las Direcciones Ejecutivas de Administración y de Organización Electoral, esta Coordinación de Seguridad y Protección Civil, opina que **"si se atienden con oportunidad las consideraciones relevantes hechas en este documento"** el Inmueble si cuenta con las condiciones de seguridad mínimas indispensables para albergar el Centro Logístico de Distribución de manera temporal.



## Opinión en Seguridad

### Evidencia fotográfica



**Elaboró**

C. Raúl Cervantes Mendoza  
Guardia de Seguridad Interna

**Visto Bueno**

Mtra. Ofelia Sánchez Frías  
Coordinadora de Seguridad y Protección  
Civil

FIRMADO POR: CERVANTES MENDOZA RAUL  
AC: Autoridad Certificadora del Instituto  
Nacional Electoral  
ID: 2445146  
HASH:  
837F21824DBFF6B6CD3D638F75E3C3E1A4EA2F09AF274C  
1F508ED9298D3C2346

FIRMADO POR: SANCHEZ FRIAS OFELIA  
AC: Autoridad Certificadora del Instituto  
Nacional Electoral  
ID: 2445146  
HASH:  
837F21824DBFF6B6CD3D638F75E3C3E1A4EA2F09AF274C  
1F508ED9298D3C2346

### **ANEXO 3**

#### **OPINIÓN TÉCNICA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL**

## Opinión Técnica

PARQUE INDUSTRIAL DE NUEVA GENERACION  
JILOTEPEC, EDO DE MEX

Situación del Inmueble:

Ubicado Calle Marinos s/n., Col. San Pablo Huantepec; con acceso también por Km. 51.5 de la Autopista Arco Norte en el municipio de Jilotepec, Estado de México, con acceso y salida directo a la autopista Arco Norte a un paso del entronque con la Autopista México Querétaro, cuenta con las siguientes características:

- Superficie de 40,000 m2
- Caseta de vigilancia
- 112 andenes con rampas niveladoras
- Estacionamiento
- Rampas de acceso
- Iluminación natural
- Subestación
- Cisterna
- Pozo de agua propio
- Electricidad abundante
- Altura libre 10 m
- Techo Lámina KR - 18 con colchoneta termoacústica
- Pisos de Concreto hidráulico 18 cm. de espesor
- Muros Tilt - up
- Andenes 112 en cross dock 40 % equipados con rampa niveladora
- Sistema contra incendio a base de agua ( red de hidrantes).
- Sistema de detección de incendios (sensores photobeam).
- Salidas de emergencia supervisadas.
- Estaciones manuales y sirenas con estrobos.
- Cuenta con extintores de tipo Polvo Químico Seco.
- Sistema de pararrayos.

La Nave actualmente se encuentra desocupada en su totalidad, no cuenta con área de oficinas y servicios, tan poco cuenta con instalaciones de iluminación, por lo que hay que considerar la instalación de iluminación artificial.

## Opinión Técnica

NAVE INDUSTRIAL  
JILOTEPEC, EDO DE MEX



## Opinión Técnica

### INTERIOR Y EXTERIOR DE LA NAVE



## Opinión Técnica



### CONSIDERACIONES RELEVANTES EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

De acuerdo con el análisis de riesgos, así como de los antecedentes y características particulares de la **NAVE INDUSTRIAL JILOTEPEC** y con la finalidad de incrementar la seguridad para la operación del Centro Logístico de Distribución del Instituto Nacional Electoral para el Proceso Electoral Federal 2023-2024, desde el punto de vista técnico de Protección Civil, esta Coordinación de Seguridad y Protección Civil, determina conveniente implementar las siguientes recomendaciones:

- Suministro y colocación de señalética en materia de protección civil (rutas de evacuación, extintores, hidrante, salida de emergencia, registro y demás).
- Suministro y colocación de 1 (un) gabinete de equipo de bombero, con al menos dos equipos de bombero completo.
- Suministro de Equipo de Protección Personal (EPP) para los empleados (casco, lentes, guantes, faja y botas).
- Capacitación al personal sobre: Uso y manejo de Hidrantes y Extintores.
- Realizar un Simulacro de evacuación.
- Instalar un sistema de iluminación.
- Pintar un "Punto de Reunión" al exterior de la Nave.
- Para el caso de maniobras con montacargas, verificar que el montacarguista (operador) cuente la capacitación actualizada para la correcta operación del montacargas.

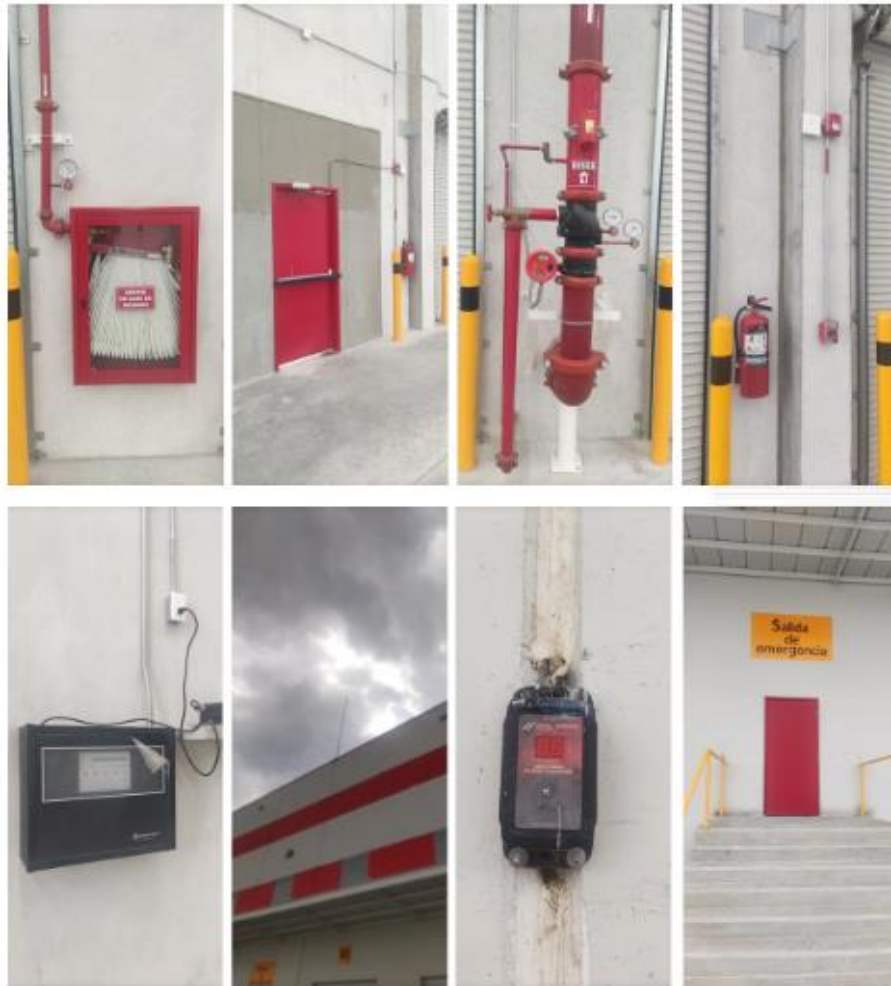
### OPINIÓN

Con base en los datos proporcionados por la empresa **CABIEDES BIENES REICES INDUSTRIALES** y el personal de las **Direcciones Ejecutivas de Administración y de Organización Electoral** y previo análisis de las características particulares del inmueble considerado para su arrendamiento para la instalación del Centro Logístico de Distribución del Instituto Nacional Electoral en el marco del Proceso Electoral Federal 2023-2024 está Coordinación de Seguridad y Protección Civil, opina que el inmueble cuenta con las condiciones de protección civil mínimas indispensables para albergar el Centro Logístico de Distribución de manera temporal, sin embargo se considera necesario mantener vigentes y bajo supervisión permanente, los instrumentos (equipos) y protocolos de protección civil, para prevenir accidentes y contingencias, que pongan en riesgo la seguridad e integridad física de los servidores públicos que ahí laboran y del material que se resguardara.

Se sugiere atender las consideraciones en materia de protección civil señaladas en el cuerpo del presente estudio en el interés de incrementar la seguridad que ofrece el multicitado inmueble.

## Opinión Técnica

### EVIDENCIA FOTOGRÁFICA



Respetuosamente



FIRMADO POR: RODRIGUEZ AYALA MAYRA YADIRA  
AC: Autoridad Certificadora del Instituto  
Nacional Electoral  
ID: 2295984  
HASH:  
E738E5E885616A86CF3938ECA1A84CB3A6DD8AF8F13  
CCDA120F0A8C9CFE4

FIRMADO POR: REZA GALICIA FERNANDO  
AC: Autoridad Certificadora del Instituto  
Nacional Electoral  
ID: 2295984  
HASH:  
E738E5E885616A86CF3938ECA1A84CB3A6DD8AF8F13  
CCDA120F0A8C9CFE4