



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

ANEXO ÚNICO

ANÁLISIS RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE QUE ALBERGARÁ LAS OFICINAS CENTRALES DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO.

ANTECEDENTES

I.- El día veintidós de mayo de dos mil nueve derivado del sismo, se realiza un reporte telefónico a la Dirección de la Unidad Operativa Municipal de Protección Civil, para efecto de que lleve a cabo una inspección ocular estructural del inmueble que alberga las oficinas centrales del Instituto, con motivo de que los niveles dos y tres del mismo sufrieron asentamientos en las losas.

II.-Con fecha veinticinco de mayo de dos mil nueve la empresa denominada *Nabak Ingeniería y diseño, S.A. de C.V.*, presenta un escrito sin número, mediante el cual recomienda eliminar la carga aledaña a la zona fracturada de la losa, evitando en lo posible mantener personal laborando en esa zona.

III.-Con fecha veintisiete de mayo de dos mil nueve, el Consejero Presidente de este Organismo Electoral, mediante memorándum número IEE/PRE/0496/09, remite al Director General copia simple del oficio número 173/DMPV/2009, signado por el Encargado del Área de Inmuebles de la Dirección de la Unidad Operativa Municipal de Protección Civil, mismo que informa que el inmueble ubicado en la avenida 15 poniente Número 3515, de la colonia Belisario Domínguez, que al momento de la visita, éste presenta asentamientos en las losas de entrepisos, por lo que sugieren reestructurar el edificio, efectuar un estudio de mecánica de suelos y colocar película protectora a los cristales de las ventanas.

IV.- Con fecha veintisiete de mayo de dos mil nueve, el Director General mediante IEE/DG-220/09 y en atención al memorándum número IEE/PRE/0496/09, le solicita al Secretario General que informe de las condiciones y obligaciones a las que están sujetos tanto el Instituto como el



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

propietario del inmueble, de acuerdo al contrato de arrendamiento respectivo.

V.- Mediante memorándum número IEE/SG-523/09, de fecha veintiocho de mayo de dos mil nueve, el Secretario General de este Organismo Electoral, le informa al Director General las obligaciones que se desprenden del contrato de arrendamiento.

VI.- Con fecha veintiocho de mayo de dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/DG-235/09, el Director General le remite al Consejero Presidente copia simple del similar IEE/SG-523/09, por el cual realiza análisis al contrato de arrendamiento, asimismo el Director General le solicita al Consejero Presidente que por su conducto le informe al propietario del inmueble el estado que guarda el mismo, en términos de lo dispuesto por el artículo 91 fracción I del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

VII.- Posteriormente en el mes de junio, se realizó una reunión encontrándose presente el Consejero Presidente, el Director General, el Secretario General de este Organismo Electoral así como el propietario del inmueble, en la cual se determinó que el propietario se haría responsable de cubrir los costos del estudio de mecánica de suelo.

VIII.- Mediante memorándum número IEE/DG-263/09 de fecha diecinueve de junio de dos mil nueve, el Director General le informa al Consejero Presidente los costos del estudio de mecánica de suelo.

IX.- Con fecha veintitrés de julio de dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/DG-303/09, el Director General le informa al Consejero Presidente que en relación al estudio de las condiciones en que se encuentra el inmueble en mención, que a la fecha no se ha recibido información alguna respecto a la realización del estudio en cuestión.

X.- Con fecha treinta y uno de agosto de dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/PRE/0639/09, el Consejero Presidente en alcance a su similar IEE/PRE/0496/09, le solicita al Director General informe las medidas tomadas.



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

XI.- Con fecha tres de septiembre de dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/DG-376/09, le informa al Consejero Presidente las medidas tomadas por la Dirección General.

XII.- En el desarrollo de las mesas de trabajo del Consejo General de este Organismo Electoral de fecha uno de septiembre de dos mil nueve, el Consejo General determinó informar al dueño del inmueble el estado del mismo.

XIII.- Con fecha primero de septiembre de dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/DA/0533/09, la Encargada del Despacho de la Dirección Administrativa le informa al Director General que el Jefe de Servicios Generales de este Organismo realizó un recorrido por la ciudad de Puebla a fin de poder ubicar inmuebles que cuenten con los requisitos necesarios para este Organismo.

XIV.- Con fecha quince de septiembre de dos mil nueve, mediante escrito sin número, el Jefe de Servicios Generales, le informa a la Encargada del Despacho de la Dirección Administrativa, los edificios con posibilidades para el Instituto, siendo los siguientes:

- A. EDIFICIO UBICADO EN CALLE ROSENDO MÁRQUEZ NÚMERO 11, COLONIA LA PAZ;**
- B. EDIFICIO UBICADO EN BOULEVARD ATLIXCO NÚMERO 2103 DE LA COLONIA BELISARIO DOMÍNGUEZ;**
- C. EDIFICIO UBICADO EN FUENTE DE TREVI NÚMERO 44 ; y**
- D. EDIFICIO UBICADO EN CIRCUITO JUAN PABLO II NÚMERO 2713, FRACCIONAMIENTO LAS ÁNIMAS**

XV.- Con fecha veintiuno de septiembre de dos mil nueve, el propietario del inmueble el ciudadano David Pinhas Izquierdo, remite en copia simple al Consejero Presidente el dictamen estructural de inmueble en cuestión realizado por el Ingeniero Enrique Márquez Cruz, así como el estudio de Mecánica de suelos, elaborado por la *Constructura Mabek, S.A. de C.V.*

XVI.- Con fecha veintidós de septiembre de dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/PRE/0707/09, el Consejero Presidente le remite a la Directora General, copia simple de los estudios citados en el párrafo que antecede del presente dictamen.



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

XVII.- Con fecha veintitrés de septiembre de dos mil nueve, la Directora General le remite a los miembros del Consejo General, copia simple del dictamen estructural, así como el escrito presentado por el propietario del inmueble el ciudadano David Pinhas Izquierdo.

XVIII.- Derivado de la mesa de trabajo del Consejo General de este Organismo Electoral de fecha seis de octubre de dos mil nueve, se determina realizar un procedimiento para la asignación del inmueble que albergará las oficinas centrales del Instituto Electoral del Estado.

XIX.- Con fecha doce de octubre dos mil nueve, mediante memorándum número IEE/DA/0597/09, la Encargada del Despacho de la Dirección Administrativa, le remitió a la Directora General el anexo técnico consistente en cinco anexos, mismo que a continuación se detalla:

- **Anexo 1**, referente al concentrado de superficies a ocupar en metros cuadrados, distribución de voz y datos por cada área o Unidad Administrativa y Técnica del Instituto.
- **Anexo 2**, referente a los Servicios Generales de cada área o Unidad Administrativa y Técnica del Instituto.
- **Anexo 3**, referente a las características técnicas del sistema de cableado estructurado (SCE) para el servicio de voz y datos;
- **Anexo 4**, listado de propuestas inmobiliarias.
- **Anexo 5**, Instructivo para la asignación del inmueble que albergará las oficinas centrales del Instituto Electoral del Estado.

XX.- En mesa de trabajo de fecha quince de octubre de dos mil nueve del Consejo General de este Organismo Electoral, acordó invitar a trece inmobiliarias a presentar sus propuestas para la asignación del contrato de arrendamiento del inmueble que albergará las oficinas centrales de Instituto.

XXI.- Con fecha dieciséis de octubre de dos mil nueve, la Directora General de este Organismo Electoral, en cumplimiento a lo acordado en la mesa de trabajo, hizo llegar las invitaciones a las siguientes empresas:

- A. GRUPO INMOBILIARIO ROCACRE DE PUEBLA, S.A. DE C.V.**
- B. ING. ALFONSO LÓPEZ Y/O C.P. MARCELINA NÉJERA**
- C. C. AÍDA AGUILAR**



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

- D. C. HERMELINDO FUENTES MEDIOLA*
- E. C.P. GUILLERMO ALFREDO BOJALIL ÁLVAREZ*
- F. INVERMOBILIARIA*
- G. ALTIKO*
- H. CENTURY 21 DIAMANTE*
- I. PIVASA*
- J. COOLLIERS INTERNACIONAL*
- K. GRUPO JV*
- L. SIERRA MICHELENA*
- M. COLDWELL BANKER ANGELOPOLIS*

XXII.- En el desarrollo de diversas mesas de trabajo del Consejo General, se fueron descartando las propuestas presentadas derivado de que muchas propuestas contemplaban inmuebles que se encontraban fuera a la circunscripción de la capital de Estado, y también debido a que las condiciones económicas eran superiores a las presupuestadas para este Organismo Electoral.

XXIII.- Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil nueve, en el desarrollo de la mesa de trabajo del Consejo General, se determinó que se realizara una vista a los siguientes inmuebles:

- A. BOULEVARD ATLIXCO NO. 2103*
- B. BOULEVARD ATLIXCO NO. 17 y CALLE ATOYAC No. 21 COLONIA LA PAZ;*
- C. 11 SUR NO. 3105*

XXIV.- Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil nueve, la Encargada del Despacho de la Dirección Administrativa, mediante memorándum número IEE/766/DA/09, le remite al Consejero Presidente el estudio, el comparativo de los inmuebles y el reporte de las visitas, asimismo presenta las propuestas de dos inmuebles susceptibles de ser valorados.

XXV.- Con fecha tres de diciembre de dos mil nueve, la inmobiliaria denominada **GRUPO INVERMOBILIARIA**, presentó ante la Oficina de la Dirección General de este Organismo Electoral, la propuestas del inmueble ubicado en la avenida 43 poniente y la privada 5 "B" sur de la Colonia Huexotitla, de esta ciudad.

XXVI.- Con fecha cuatro de diciembre de dos mil nueve, mediante memorándum IEE/DG-729/09, la Directora General le solicita al Consejero



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

Presidente su apoyo de manera urgente para que se tome la decisión del inmueble que ocupará este Organismo Electoral.

ANÁLISIS

En la actualidad este Organismo Electoral, tiene sus oficinas en dos inmuebles, lo cual impide una adecuada comunicación entre las Unidades Técnicas y Administrativas del Instituto, el Consejo General consideró necesario unificar dichas oficinas centrales en un solo inmueble, para ello se requiere contar con un inmueble que posea aproximadamente tres mil quinientos metros cuadrados, toma de corriente regulada y con aterrizaje a tierra en todos los contactos, centros de carga independientes por cada área o piso, servicios generales, luz, como transformador independiente para uso exclusivo del inmueble, agua, sanitarios, tener una iluminación en las áreas cada tres metros cuadrados, tener una destinada para la colocación de motores de los equipos de aire acondicionado, y características técnicas para del sistema de cableado estructurado (SCE) para servicios de voz y datos, entre otras.

En ese sentido, el Consejo General del Instituto, consideró que para el desarrollo de las actividades propias de cada Área Técnica y Administrativa y en consecuencia del inicio del Proceso Electoral Estatal ordinario 2009-2010, fue necesario localizar un inmueble que cuente con los requerimientos de este Organismo Electoral, para efecto de centralizar todas las áreas del Instituto, por tal motivo se le encomendó a la Dirección Administrativa, que presentara el anexo técnico respectivo, tal y como se establece en el antecedente número **XIX** del presente análisis.

De esto se desprende que, el Consejo General determinó realizar una búsqueda del inmueble a través de un mecanismo que permitiera que diversas inmobiliarias presentaran sus propuestas tanto técnicas como económicas, con la finalidad de ubicar el inmueble que cumpliera con las especificaciones técnicas y condiciones económicas indispensables para este Organismo Electoral.

Es de mencionar, que diversas inmobiliarias presentaron propuestas de inmuebles, algunas propusieron inmuebles que se encontraban fuera de la circunscripción de la capital del Estado, y de conformidad a lo dispuesto por



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

el artículo 76 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 76.- El Instituto tendrá su domicilio en la ciudad Capital del Estado y para el cumplimiento de sus fines ejercerá sus funciones en el territorio de la Entidad, a través de sus órganos electorales centrales, distritales, municipales y de casilla.”

Por lo que el Consejo General para dar cumplimiento el precepto antes mencionado, consideró tomar en cuenta las propuestas de los inmuebles que se ubican en el **BOULEVARD ATLIXCO NÚMERO 2103, AVENIDA 11 SUR NÚMERO 3015 Y EN LA PRIVADA DE LA 5 “B” SUR NÚMERO 4302 DE LA COLONIA HUEXOTITLA**, por lo cual se realizaron las visitas correspondientes, a las que asistieron algunos los miembros del Consejo General, así como la Directora General, personal de Recursos Materiales e Informática, dando como resultado lo que a continuación se detalla:

- Por lo que respecta, al inmueble ubicado en la **AVENIDA 11 SUR NÚMERO 3015**, la renta del inmueble para el primer año asciende a la cantidad **\$230,000.00** (doscientos treinta mil pesos 00/100 moneda nacional) con impuestos incluidos, para el segundo año la renta incrementará a **\$264,500.00** (doscientos sesenta y cuatro mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) y para el tercer año el aumento de la renta será de acuerdo a los ajustes con base al INCP que fija el Banco de México.

Asimismo, en dicho inmueble es necesario realizar adecuaciones para efecto de instalar las oficinas centrales de este Organismo Electoral, para ello el personal de Recursos Materiales llevó a cabo una estimación de trabajos que requiere dicho inmueble para ello, dentro de los se encuentran los siguientes:

- Por lo que concierne a trabajos de **TABLA ROCA**, se consideró la construcción de nichos, claros de ventanas y visillos para lámparas.
- Por lo que respecta a la **INSTALACIÓN ELÉCTRICA E INSTALACIÓN DE VOZ Y DATOS**, se contemplaron placas sencillas.
- En relación a la **ALBAÑILERÍA Y PINTURA** será necesaria la pintura interior del inmueble.



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

Por lo que implicaría un costo total para el Instituto aproximadamente de **\$3'944,258.50** (Tres millones novecientos cuarenta y cuatro mil doscientos cincuenta y ocho pesos 50/100 moneda nacional) con el impuesto al valor agregado, sólo para adecuar el inmueble. Cabe mencionar, que el inmueble citado ha sido ocupado para fines distintos a oficinas, por lo que la remodelación de éste debería ser considerada como integral.

Es menester señalar, que la cantidad mencionada en el párrafo que precede es un cálculo realizado por las áreas técnicas del Instituto, considerando que para obtener un costo real se tomará la medida de contratar los servicios de un especialista para determinar el buen uso de los espacios por área.

- Por lo que respecta al inmueble ubicado en el ***BOULEVARD ATLIXCO NÚMERO 2103***, la renta del inmueble para el primer año asciende a la cantidad **\$190,000.00** (ciento noventa mil pesos 00/100 moneda nacional) con impuestos incluidos, ofreciendo lo siguiente:

1. Realiza las adecuaciones que requiere este Organismo Electoral.
2. Instalaciones eléctricas, contactos y apagadores.
3. Instalación de voz y dato.
4. El elevador funcionando.
5. Se entregará pintado en su totalidad (exterior e interior).
6. El tiempo de entrega será 30 días naturales a partir de la firma del contrato respectivo.
7. El proyecto de distribución se entregará en tres días a partir de la fecha para la confirmación conjunta.

- Por lo que respecta al inmueble ubicado en la ***PRIVADA DE LA 5 "B" SUR NÚMERO 4302 DE LA COLONIA HUEXOTITLA***, la renta del inmueble para el primer año asciende a la cantidad **\$198,000.00** (ciento noventa y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional) más impuestos, ofreciendo lo siguiente:

1. Edificio de 4 pisos, con elevador.



INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO

2. Totalmente acondicionado, con pisos laminados, persianas, conexión para red de voz y datos con tierra para el edificio y para equipo de cómputo, ductos para instalar aire acondicionado, loseta de granito.
3. Cada piso cuenta con área común de oficinas y 3 privados, área de cocina, área de baños de mujeres con 3 wc y 2 lavados, baño de hombres con 2 wc, 1 mingitorio y 2 lavados.

Cabe mencionar, que la inmobiliaria ofrece **un** mes de gracias para que este Organismo Electoral proceda a realizar las adecuaciones necesarias para el buen funcionamiento de las oficinas centrales, comenzando a apagar la renta a partir del mes del uno marzo de 2010.

- Por lo que corresponde a los inmuebles ubicados en ***BOULEVARD ATLIXCO No. 17 y CALLE ATOYAC No. 21 COLONIA LA PAZ***, se desprende que no cumplen con el objetivo primordial de unificar en un solo edificio las oficinas centrales de este Organismo, así como los inmuebles son muy reducidos para las necesidades del mismo y no se presenta propuesta final económica por parte del propietario.

CONCLUSIÓN

De conformidad con lo manifestado en los párrafos precedentes y ante la imposibilidad de ubicar otros inmuebles que presenten las características y especificaciones que requiere este Organismo Electoral y el inicio del Proceso Electoral Estatal Ordinario 2009-2010, es prioritario la designación del inmueble que albergue las oficinas centrales del Instituto, y tomando en consideración que el evento suscitado el veintidós de mayo del año en curso, no se encontraba presupuestado en el ejercicio del año dos mil nueve, y toda vez que el cambio de inmueble obedece a un caso fortuito, por tal razón se llegó a la conclusión que las mejores opciones tanto económicas como físicas son los inmuebles ubicados en:

- I. ***BOULEVARD ATLIXCO NÚMERO 2103.***
- II. ***PRIVADA DE LA 5 "B" SUR NÚMERO 4302.***