



Actualización de Lineamientos y Criterios de Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, así como el Modelo de Negocios respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México

ÍNDICE

1.	Definición de términos.	3
2.	Información general de la Convocante y la Evaluación.	5
2.1.	Responsables de la Evaluación.	5
2.2.	Contraloría Ciudadana y Órgano Interno de Control.	5
3.	Objeto de la Evaluación.	6
4.	Información general.	6
4.1.	Lugar y Calendario de Actividades de la Evaluación.	6
4.2.	Modificaciones que se podrán realizar a los presentes Lineamientos.	8
5.	Requisitos que deberán cumplir los Participantes, las Propuestas y el Modelo de Negocios.	8
5.1.	Especificaciones.	9
5.2.	Plazo y condiciones de construcción.	9
5.3.	Patentes, marcas y derechos de autor.	9
6.	Composición del Jurado	9
7.	Propiedad de las Propuestas y derechos de autor	10
8.	Desarrollo de las etapas de la Evaluación.	10
8.1.	Primera etapa: Manifestación de Interés, entrega de Información y documentación.	10
8.1.1.	Inicio de la actividad de Manifestación de Interés en la Evaluación.	10
8.1.2.	Visita Técnica del Predio	10
8.1.3.	Preguntas y Respuestas sobre los Lineamientos, Apéndices y sus Anexos.	11
8.1.4.	Junta de Aclaraciones.	11
8.1.5.	Entrega a la Convocante de Información y documentación correspondiente al Apéndice A y sus Anexos.	11
	<i>11</i>	
8.1.5.1.	Presentación de los Modelo de Negocio en sobre cerrado y la consistencia con la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y el Plan de Negocios.	12
8.2.	Segunda etapa: Análisis del cumplimiento de Requisitos y Constancias de Participación.	13
8.2.1.	Análisis de cumplimiento de los elementos contenidos en los Apéndices y Anexos.	13
8.2.2.	Constancia de Participación.	13
8.3.	Tercera etapa: Evaluación inicial, Exposición y Evaluación definitiva de la Propuesta Conceptual Urbano Arquitectónica y Plan de Negocios.	14
8.3.1.	Evaluación inicial de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.	14



8.3.2. Exposición de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.	15
8.3.3. Evaluación definitiva de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, Plan de Negocios	
y Capacidad financiera.	15
8.4. Cuarta etapa: Apertura y Calificación de las Propuestas y sus Modelo de Negocio.	16
8.4.1. Puntaje de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.	16
8.4.2. Apertura de los sobres cerrados.	16
8.4.3. Análisis y evaluación de Propuestas y sus respectivos Modelo de Negocio.	16
8.5. Quinta etapa: Fallo.	17
8.5.1. Fallo.	17
9. Causales de descalificación.	17
10. Disposiciones Generales.	18
10.1. No negociación de los Lineamientos.	18
10.2. Declaración desierta, cancelación o interrupción del procedimiento.	18
Anexo Técnico	20
Apéndice A: Formulario de Requisitos	28
Apéndice B. Criterios para la Evaluación de las Propuestas y sus Modelo de Negocio	32
Anexo 1. Información general del Interesado (persona física)	34
Anexo 2. Información general del Interesado (persona moral).	36
Anexo 3. Carta Compromiso en caso de pretender participar a través de un Consorcio.	39
Anexo 4. Autorización de personas para entregar y/o recibir documentación y notificaciones.	40
Anexo 5. Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica	41
Anexo 6. Plan de Negocios	45
Anexo 7. Capacidad administrativa del Interesado.	48
Anexo 8. Capacidad financiera del Interesado.	49
Anexo 9. Capacidad técnica del Interesado.	51
Anexo 10. Documentación Confidencial.	52



La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, en colaboración con la Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico, con fundamento en la Constitución Política de la Ciudad de México; de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; convoca a la presentación de proyectos para participar en LA EVALUACIÓN DE PROPUESTAS CONCEPTUALES URBANO-ARQUITECTÓNICAS Y UN MODELO DE NEGOCIO PARA EL DESARROLLO DE UN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA JUÁREZ NÚMERO 92 conforme a lo siguiente.

Los interesados se obligan a cumplir de manera íntegra lo establecido en los presentes Lineamientos, quedan enterados que la omisión o contravención de alguno de los puntos, requisitos o documentos solicitados será motivo de descalificación.

El presente documento constituye los Lineamientos para la Evaluación, así como sus Apéndices A, B y sus Anexos, mismos que son de carácter público y estarán disponibles para su consulta en el Portal Electrónico de la Agencia Digital de Innovación Pública (ADIP) a partir de la publicación de la Convocatoria correspondiente en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (GOCDMX).

Los interesados, participantes y el ganador, en alguna etapa de los presentes Lineamientos, deberán presentar los documentos requeridos, en formato físico, en el domicilio de las Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México y no podrán remitirse de ninguna otra forma, salvo disposición en contrario, los interesados y los participantes se abstendrán de entrar en contacto con cualquier servidor público de las Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México con respecto a cualquier tema o aspecto referente a los presentes Lineamientos. Queda establecido que ni los preceptos contenidos en estos Lineamientos, ni el contenido de las Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas y sus Modelo de Negocio estarán sujetos a negociación alguna.

1. Definición de términos

Para los fines de los presentes Lineamientos, en lo sucesivo se denominará:

Autoridad del Centro Histórico: Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico.

Calendario de Actividades: El calendario al que hace referencia el Numeral 4 de los Lineamientos, el cual contiene una descripción de las etapas previstas en la Evaluación, así como las fechas y plazos en que cada una tendrá verificativo.

Consorcio: El conjunto de dos o más personas físicas y/o morales que tengan el propósito de participar en la Evaluación como un mismo Interesado y/o Participante, a través de la presentación conjunta de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y su Modelo de Negocio a través de cualquier esquema de asociación jurídicamente válido conforme a la legislación mexicana y atendiendo a lo establecido en el Anexo 3.

Constancia de Participación: Documento a través del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorga a un Interesado la calidad de Participante en la Evaluación.

Lineamientos: Las presentes disposiciones que tienen por objeto establecer los términos y condiciones para llevar a cabo la Evaluación de Propuestas Conceptual Urbano-Arquitectónicas y sus Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, que incluyen sus Apéndices, Anexos y, en su caso, las modificaciones subsecuentes.



Convocante: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Disposición a pagar por el Predio: Monto pecuniario, expresado en pesos mexicanos que se compromete a pagar el Participante Ganador, en términos de los Lineamientos. Tal cantidad será igual al monto ofrecido por el Participante y no podrá ser menor al Valor Mínimo de Referencia. Este monto deberá ser considerado en el Plan de Negocios.

Evaluación: El procedimiento contemplado en los presentes Lineamientos para seleccionar la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y su Modelo de Negocio con los mejores términos y condiciones, de conformidad a los objetivos y lineamientos descritos en los presentes Lineamientos, Apéndices y sus Anexos

Fallo: Resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que finaliza el procedimiento previsto en la Evaluación, por medio de la cual se determina y hace constar quién resultó como Participante Ganador de la misma, en términos de los Lineamientos.

Fórmula de Evaluación: El conjunto de ponderadores establecidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para evaluar, mediante puntuaciones, el Modelo de Negocio y la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónicas presentadas por cada uno de los Interesados y/o Participantes respecto a la Evaluación, en términos de lo previsto en el Apéndice B.

Formulario de Requisitos: Documento que se adjunta como Apéndice A, el cual describe y especifica los requisitos que deberán cumplir los Interesados a efecto de acreditar su capacidad legal, administrativa, financiera y técnica, necesarias para participar en la Evaluación.

INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Inmueble: Edificaciones y predio ubicados en la Avenida Juárez, número 92, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuya descripción detallada se encuentra en el Anexo Técnico de estos Lineamientos. (En los presentes Lineamientos se utiliza de manera indistinta Inmueble/Predio).

Instituto de Planeación: Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

Interesado: La persona física y/o moral o Consorcio que, en términos de lo establecido en los Lineamientos, haya presentado los documentos correspondientes con el objeto de obtener la Constancia de Participación, de conformidad con la normatividad aplicable.

Jurado: Conjunto de expertos cuyo fin es la evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y su Modelo de Negocio.

Ley Federal: Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Modelo de Negocios: Propuesta presentada por los participantes conformada por la Disposición a pagar por el Predio y el Plan de Negocios.

Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica: Características arquitectónicas y técnicas del inmueble a desarrollarse, que incluya lo especificado en el Apéndice A, así como, los requisitos del anexo 5.



Plan de Negocios: Descripción de los objetivos y metas en términos financieros propuestos de acuerdo con los usos del inmueble contemplado en la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica. Lo anterior de conformidad con el Anexo 6.

Participante: Interesado que recibe la Constancia de Participación correspondiente.

Participante Ganador: El Participante en favor de quien se emite el Fallo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual lo señala como ganador para el desarrollo del Proyecto en el Predio en cuestión.

Predio: Terreno ubicado en la Avenida Juárez número 92, colonia Centro, en la Ciudad de México y cuyas especificaciones se encuentran en el Anexo Técnico.

Polígono de Actuación: Superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos;

Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Valor Mínimo de Referencia: Cantidad expresada en pesos mexicanos que será considerada como la cantidad que los Interesados deberán igualar o superar en su Disposición a pagar por el Predio durante el procedimiento de Evaluación.

Todos los términos definidos tendrán el mismo significado en singular o plural, según corresponda.

2. Información general de la Convocante y la Evaluación

La Convocante sustanciará todo lo relativo a la Evaluación y realizará los actos necesarios para verificar el cumplimiento de los presentes Lineamientos, con excepción de aquellos que expresamente estén conferidos a otra unidad administrativa o institución.

Los trámites relacionados con la Evaluación se llevarán a cabo en días y horas hábiles, de conformidad con el calendario de labores de la Convocante, salvo determinación en contrario.

2.1. Responsables de la Evaluación

La Convocante determinará, para este procedimiento, la Unidad Administrativa responsable, así como las personas servidoras públicas responsables. Tales personas se coordinarán con el Jurado para llevar a cabo el procedimiento de Evaluación.

La Convocante, en coordinación con el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, la Autoridad del Centro Histórico y consultando al INAH, serán las responsables exclusivas del adecuado desarrollo y seguimiento del procedimiento de Evaluación conforme a los presentes Lineamientos a los que se sujetará el Participante Ganador.

2.2. Contraloría General y Órgano Interno de Control

La Convocante solicitará la presencia de un representante de la Dirección General de Contralorías Ciudadanas de la Ciudad de México; así como el Órgano Interno de Control de la Convocante al procedimiento de la Evaluación. La



invitación de tales órganos se hará con la finalidad de verificar que la celebración de los actos que deriven de este procedimiento se realice conforme a la normatividad vigente.

3. Objeto de la Evaluación

El objetivo de esta evaluación es lograr obtener una Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica que de acuerdo con un conjunto de lineamientos arquitectónicos, de desarrollo urbano y fortalecimiento de la memoria y del patrimonio cultural urbano, permita el desarrollo de un proyecto que beneficie, embellezca y reactive el entorno del Centro Histórico con la construcción de un edificio, de alto valor urbano que enriquezca y ordene el espacio de la Avenida Juárez, en apego a las leyes de la Ciudad y a los lineamientos de la Ley Federal.

Todo lo anterior en un área privilegiada de la Colonia Centro de la Ciudad de México, localizada a escasos metros de Av. Paseo de la Reforma, de la Plaza de la República, de la Alameda Central y del Palacio de Bellas Artes. Es decir, el principal punto de ingreso desde el poniente hacia el Centro Histórico de la Ciudad.

Para esto se llevará a cabo la Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y sus Modelo de Negocio, descrita en el Apéndice B, en cumplimiento a los términos y condiciones descritos en estos Lineamientos. Así como para el desarrollo de un inmueble en el Predio descrito en el Anexo Técnico de estos Lineamientos.

4. Información general

4.1. Lugar y Calendario de Actividades de la Evaluación

Los eventos relativos al Procedimiento de Evaluación descrito en los presentes Lineamientos tendrán lugar en el inmueble de la Convocante, ubicada en la calle de Amores número 1322, Colonia del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México, salvo que se especifique lo contrario. En caso de modificar la sede, la convocante notificará por correo electrónico a los Interesados y/o Participantes correspondientes.

El horario y fecha de cada evento se notificará por correo electrónico al Interesado y/o Participantes, de conformidad con lo siguiente:



Tabla 1. Calendario de Actividades

ACTIVIDAD	TÉRMINO DE PRESENTACIÓN
Primera etapa: Manifestación de interés y entrega de Información y documentación y Conformación del Jurado	
Manifestación de interés en la Evaluación	8 días hábiles después de la publicación de los presentes Lineamientos en la Gaceta Oficial de la CDMX.
Visita Técnica del Predio	Se indicará pasando el término hábil de la Manifestación de interés en la Evaluación.
Envío por parte del interesado de preguntas respecto de los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos.	10 días hábiles después de la publicación de los presentes Lineamiento en la Gaceta Oficial de la CDMX.
Junta de Aclaraciones	El día siguiente hábil pasando el término del envío de preguntas respecto de los Lineamientos.
Publicación en el portal electrónico de las preguntas recibidas y de las respuestas correspondientes, respecto de los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos. En su caso, se publicarán las modificaciones a los Lineamientos, Apéndices y Anexos.	3 días hábiles después de la Junta de Aclaraciones.
Entrega de la información y documentación correspondiente al Apéndice A y Anexos por parte de los Interesados, incluyendo Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.	De 12 días hábiles después de la junta de aclaraciones.
Conformación del Jurado	En los 10 días hábiles posteriores a la publicación de los presentes Lineamientos en la Gaceta Oficial de la CDMX.
Segunda etapa: Análisis del cumplimiento de Requisitos y Constancias de Participación	
Análisis de cumplimiento de los elementos contenidos en los Apéndices y Anexos.	Hasta 5 días hábiles transcurridos después del término de la Entrega de la Información y documentación correspondiente al Apéndice A y Anexos.
Constancia de Participación.	El último día hábil del proceso de Análisis de cumplimiento de los elementos contenidos en los Apéndices y Anexos.
Tercera etapa: Evaluación inicial, Exposición y Evaluación definitiva de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y Plan de Negocios.	
Evaluación inicial	Hasta 5 días hábiles siguientes después de la entrega de Constancia de Participación.
Exposición de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.	3 días hábiles transcurridos después de la Evaluación inicial.
Emisión del dictamen de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica por parte del Jurado.	Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la Exposición de la



	Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.
Cuarta Etapa: Apertura y Calificación de las Disposiciones a pagar	
Sesión de apertura de sobres con las disposiciones a pagar.	Hasta 3 días hábiles transcurridos después de la Emisión del dictamen de las Propuestas.
Quinta Etapa: Fallo	
Sesión de Fallo y Notificación	Hasta 2 días hábiles transcurridos después de la Sesión de apertura de sobres.

Conforme a la cantidad de Participantes, por ajustes a los Lineamientos u otras causas justificadas, la Convocante podrá modificar el Calendario de actividades. Las modificaciones deberán ser notificadas a los Interesados y/o Participantes y/o Participante por correo electrónico con al menos un día hábil de anticipación.

4.2. Modificaciones que se podrán realizar a los presentes Lineamientos

Se podrán modificar aspectos establecidos en la Evaluación siempre que no impliquen la sustitución o variación substancial de las características del predio definidas en el Anexo Técnico, modificaciones que podrán realizarse desde la publicación de los Lineamientos hasta la publicación de las respuestas a las Juntas de Aclaraciones de estos. Los acuerdos alcanzados como resultado de la Junta de Aclaraciones formarán parte integrante del procedimiento de Evaluación.

En el caso de que se realicen modificaciones a los Lineamientos, no será necesario notificación personal, si las modificaciones derivan de la Junta de Aclaraciones y se entrega, a través de medios electrónicos, copia a cada uno de los interesados que se hayan presentado a la Visita Técnica del Predio.

5. Requisitos que deberán cumplir los Participantes, las Propuestas y el Modelo de Negocios

Únicamente podrán participar en la Evaluación personas físicas y morales que no se encuentren impedidas conforme a las disposiciones normativas vigentes.

Los Interesados, Participantes y Participantes Ganadores quedarán sujetos a lo establecido en los presentes Lineamientos, a lo señalado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política de la Ciudad de México, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Leyes, Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas, acuerdos interinstitucionales y disposiciones técnicas y administrativas y a toda aquella normatividad que resulte aplicable.

Para la determinación de los Interesados que podrán adquirir el carácter de Participantes en la Evaluación, la Convocante revisará la entrega total de la información y documentación correspondientes a los requisitos establecidos en el Apéndice A y sus Anexos.

Por ningún motivo se recibirá más de una Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y un Modelo de Negocio por un mismo "Participante". Si al revisar las Propuestas y su respectivo Modelo de Negocio se detectan dos diferentes, serán descalificadas todas las Propuestas y su Modelo de Negocio.

El Modelo de Negocio presentado incluirá el Plan de Negocios y la disposición a pagar del Interesado y/o Participante por el Predio en cuestión en sobre cerrado debidamente sellado.



La información presentada por los Interesados y/o Participantes en el Procedimiento de Evaluación, será salvaguardada en términos de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México y Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.

La Propuesta Conceptual y Urbano-Arquitectónica será responsabilidad del proponente la cual constituirá una confirmación de que el Participante y/o Participante Ganador, en su caso, conoce el alcance de la Propuesta entregada, los requerimientos para el desarrollo de su Propuesta y se compromete a la construcción de éste.

Los participantes deberán presentar su Modelo de Negocio, Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y Plan de Negocios en idioma español y en pesos mexicanos. De ser necesario, los participantes utilizarán el tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha del último día del mes inmediato anterior a la fecha de presentación de sus Modelo de Negocio y deberán especificar claramente los rubros en los que se utilizó la conversión y las cantidades respectivas.

5.1. Especificaciones

Los documentos, requisitos, Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y Modelo de Negocio que se presenten deberán respetar las condiciones establecidas en estos Lineamientos, sus Apéndices y Anexos. No se aceptarán opciones u otras proposiciones de lineamientos similares o equivalentes.

5.2. Plazo y condiciones de construcción

El Participante Ganador deberá contar con la capacidad de realizar los trabajos de construcción de conformidad con el diseño que haya presentado en su propuesta a partir de la emisión de fallo y considerará un plazo máximo de construcción de 3 hasta 5 años. Asimismo, el proyecto deberá cumplir con los términos y condiciones de la Propuesta Ganadora y conforme a los presentes Lineamientos.

5.3. Patentes, marcas y derechos de autor

El Participante Ganador asumirá la responsabilidad total que resulte de cualquier violación a las disposiciones legales respecto a patentes, marcas y derechos de autor inherentes que surjan con motivo del desarrollo de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica respectiva.

6. Composición del Jurado

El Jurado estará compuesto por dos equipos de evaluación:

1. En materia arquitectónica y urbanística el equipo evaluador estará conformado por representantes con atribuciones de decisión de las siguientes instituciones de la Ciudad de México:
 - Secretaría de Movilidad
 - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
 - Secretaría de Cultura
 - Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico (1 persona seleccionada especialista en Patrimonio Cultural Urbano).

Para esta decisión, el Jurado invitará al INAH a participar en todo el proceso y la definición final deberá contar con el aval de dicho Instituto, sin que ello exima a la propuesta ganadora del posterior cumplimiento de los requisitos normativos establecidos por la Ley Federal.



2. Para la propuesta financiera, viabilidad y consistencia del Plan de Negocios, el equipo estará integrado por representantes con capacidad de decisión de:
 - Secretaría de Administración y Finanzas
 - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
 - Secretaría de Obras y Servicios y
 - Secretaría de Desarrollo Económico
 - Secretaría de Turismo

Ambos equipos del Jurado evaluarán los dos ámbitos que deben contener cada uno los proyectos y decidirán finalmente de manera unitaria.

7. Propiedad de las Propuestas y derechos de autor

De acuerdo con la Ley Federal de Derechos de Autor y demás legislación aplicable, los autores de las Propuestas Conceptual Urbano-Arquitectónicas conservarán los derechos morales. El Comité de Evaluación no podrá utilizar ninguno de los documentos presentados para fines distintos a los específicos del procedimiento de Evaluación.

8. Desarrollo de las etapas de la Evaluación

8.1. Primera etapa: Manifestación de Interés, entrega de Información y documentación

A partir de la publicación de los Lineamientos en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, así como de la publicación en el Portal de Internet habilitado por la Convocante y la ADIP, comenzará el Procedimiento previsto para la Evaluación.

8.1.1. Inicio de la actividad de Manifestación de Interés en la Evaluación

Las personas que deseen participar en la Evaluación deberán realizar la Manifestación de Interés dentro del período establecido en el Calendario de Actividades (Apartado 4.2). A este efecto, se publicará en el Portal de Internet el Procedimiento del Registro y Entrega de Información y Documentación.

Una vez realizada la Manifestación de Interés, la Convocante asignarán un nombre de usuario, contraseña y Folio único, mismos que serán necesarios durante la Evaluación. La recepción del nombre de usuario, contraseña y Folio único otorgará el carácter de Interesado a la persona que haya realizado su Manifestación de Interés.

No será posible modificar los datos presentados durante su Manifestación de Interés en etapas subsecuentes del procedimiento.

8.1.2. Visita Técnica del Predio

La Convocante organizará una Visita Técnica al predio ubicado en Avenida Juárez número 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. Para la Visita Técnica los Interesados designarán, por medio de carta poder simple firmada ante dos testigos, un equipo de hasta 2 profesionistas. Asimismo, deberán corroborar haber presentado la Manifestación de interés en la Evaluación.

Los Interesados, a través de su equipo designado, llevarán a cabo la Visita Técnica, conforme a lo establecido por la Convocante, con la finalidad de que conozcan el lugar donde se realizarán los trabajos y en su caso, realicen las valoraciones de los elementos que requieran, el grado de complejidad, inspeccionen el lugar, conozcan las condiciones



locales o cualquier otra que pudiera afectar la ejecución del proyecto y la formulación de sus Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas, así como su Modelo de Negocio. Al finalizar la Visita Técnica, la Convocante entregará Constancia a los Participantes que acreditará la Visita Técnica.

Asimismo, la Convocante proveerá de la dirección de correo electrónico que habrá de emplearse para el envío-recepción de preguntas y respuestas de la Junta de Aclaraciones; para la notificación vía electrónica de los horarios de las actividades previstas en los Lineamientos; y el envío de información electrónica por parte del Interesado a la Convocante en términos de los Lineamientos y relacionados con la Evaluación.

8.1.3. Preguntas y Respuestas sobre los Lineamientos, Apéndices y sus Anexos

Únicamente los Interesados que hayan asistido a la Visita Técnica podrán formular preguntas, por escrito, sobre los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos, dentro del plazo establecido en el Calendario de Actividades. Las preguntas deberán presentarse en el domicilio de la Convocante, formularse por escrito en idioma español y de manera electrónica en procesador de texto en formato abierto.

8.1.4. Junta de Aclaraciones

Durante la Junta de Aclaraciones, la Convocante dará respuesta a las preguntas presentadas dentro del periodo establecido en el Calendario de Actividades, que versen sobre el contenido de los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos. No dará respuesta a preguntas presentadas fuera de este período, formuladas en idioma distinto al español, que no versen sobre el contenido de los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos, que pretendan o propongan la modificación de éstos, o que hayan sido presentados por un medio distinto a los establecidos en los presentes Lineamientos.

Las respuestas que al efecto se emitan serán consideradas como parte integrante de los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos. Podrán interpretar el contenido de los Lineamientos, pero no ir en contra de éstos. No obstante, la Convocante podrá modificar los Lineamientos derivado de las preguntas y respuestas y de consideraciones propias.

Toda la información que se genere como consecuencia de las respuestas formará parte de los Lineamientos, y será obligatoria su consideración, por lo que será responsabilidad de los Interesados revisar, conocer y analizar tal información durante todas las etapas de la Evaluación.

Si fuera necesario más de una Junta de Aclaraciones, éstas se definirán en cada Junta de Aclaraciones conforme se requieran, debiendo asentar en el acta que se levante la fecha, lugar y hora de la siguiente Junta de Aclaraciones, así como la forma en que se hará de conocimiento de todos los Interesado, junto con los acuerdos y en su caso modificaciones a los Lineamientos que hayan sido autorizados por la Convocante.

La publicación de las preguntas y respuestas sobre los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos se realizará en el portal de internet de la Convocante y en la plataforma de la ADIP, en la fecha indicada en el Calendario de Actividades.

8.1.5. Entrega a la Convocante de Información y documentación correspondiente al Apéndice A y sus Anexos



La entrega de información y documentación descrita en los Anexos correspondientes del Apéndice A podrá realizarse únicamente por los interesados. La entrega de tal documentación será en el domicilio de la Convocante en las fechas estipuladas en el Calendario de Actividades en un horario de 9:00 a 18:00 horas de lunes a viernes.

La documentación correspondiente al Apéndice A deberá estar debidamente integrada en las carpetas correspondientes, foliada y rubricada por el Interesado o por su representante legal. Adicionalmente, los documentos deberán presentarse de manera electrónica a través de un dispositivo de almacenamiento portátil (USB), en aplicaciones de formato abierto de Hojas de Cálculo y/o Procesadores de Texto y/o Presentación con Diapositivas. Los archivos electrónicos deberán guardar plena identidad con los ejemplares impresos.

Las personas que integren un Consorcio deberán presentar un convenio en términos de la legislación aplicable, que contendrá por lo menos lo siguientes aspectos:

- a) Que dentro de su objeto se encuentre expresamente prevista la obligación de cumplir con los actos derivados de los Lineamientos y, en su caso, con las obligaciones del(los) contrato(s);
- b) Nombre y domicilio de los miembros, identificando, en su caso, los datos de los instrumentos públicos con los que se acredita la existencia legal de las personas morales que integran el Consorcio;
- c) Nombre de los representantes legales de cada uno de los integrantes, identificando, en su caso, los datos de los instrumentos públicos con los que se acredita tal representación;
- d) Domicilio común para oír y recibir notificaciones;
- e) Porcentaje de participación que cada uno de los integrantes tendrá en el capital de la sociedad mercantil que en su caso se constituya;
- f) El número de integrantes titulares y suplentes del consejo u órgano de administración de la Sociedad y la forma en que los mismos serían designados por los miembros del Consorcio;
- g) La designación de al menos un representante común, otorgándole poder amplio y suficiente para tratar cualquier asunto relacionado con los Lineamientos y la Evaluación, y
- h) Estipulación expresa de que cada uno de los firmantes quedará obligado en forma conjunta y solidaria para comprometerse por cualquier responsabilidad derivada de los Lineamientos, Apéndices y sus Anexos.

8.1.5.1. Presentación de los Modelo de Negocio en sobre cerrado y la consistencia con la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y el Plan de Negocios

La propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica no deberá presentar ninguna identificación, marca o cualquier referencia al Interesado, sólo podrá incluir la contraseña otorgada por la convocante, lo anterior con el fin de que el Jurado que evaluará dicha propuesta no pueda tener conocimiento del Interesado y sus equipos técnicos o profesionales.

El Modelo de Negocio presentado por el Interesado a la Convocante estará conformado por el Plan de Negocios y la Disposición a pagar por el predio. La Disposición a pagar por el predio deberá estar debidamente firmada por el representante legal, en sobre cerrado y sellada.



En la parte exterior del sobre el Interesado o su representante legal deberá firmar y escribir su nombre. Al menos un funcionario de la Convocante podrá agregar algún sello, rúbrica u otro distintivo a los sobres que reciba la Convocante por parte de los Interesados. Adicionalmente, el Contralor designado por la Secretaría de la Contraloría General de la Ciudad de México firmará o rubricará tal sobre.

La Convocante resguardará sin abrir los sobres presentados por cada Interesado. La apertura de los sobres con la Disposición a pagar de los Participantes se realizará conforme a la Evaluación establecidos en la Tercera etapa del Calendario de Actividades.

La Disposición a pagar que presenten los Interesados y/o Participantes deberá ser igual o superior al Valor Mínimo de Referencia. El Valor Mínimo de Referencia se encuentra definido en el Apéndice A.

Los Participantes no podrán celebrar contratos, convenios, arreglos o combinaciones entre Participantes, cuyo objeto o efecto sea establecer, concertar o coordinar posturas en el procedimiento de evaluación.

8.2. Segunda etapa: Análisis del cumplimiento de Requisitos y Constancias de Participación

8.2.1. Análisis de cumplimiento de los elementos contenidos en los Apéndices y Anexos

La Convocante analizará y evaluará los documentos entregados por los Interesados y que se indican en el Apéndice A. La calificación de los documentos será del tipo Cumple/No cumple con excepción de aquellos que correspondan al Modelo de Negocio y de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.

La Convocante determinará si el Participante cuenta con capacidad técnica, administrativa y financiera, mediante la información presentada por los mismos, para el desarrollo de un bien inmueble en el Predio y la ejecución de los trabajos de sus Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónica. En caso de que la Convocante determine que el Participante no cumple con tales capacidades lo notificará al Participante de manera fundada y motivada y estará impedido a emitir la Constancia de Participación.

Adicionalmente, la Convocante evaluará si el Plan de Negocios es congruente, viable y cumple con indicadores básicos de rentabilidad positivos, descritos en el Anexo 6. En caso contrario, la Convocante estará impedido a emitir la Constancia de Participación al Participante y se lo notificará de manera fundada y motivada.

8.2.2. Constancia de Participación

La Convocante entregará a los Interesados que cumplan con todos los requisitos satisfactoriamente, las respectivas Constancias de Participación. Tal notificación se realizará en el domicilio de la Convocante en la fecha establecida en el Calendario de Actividades.

La referida Constancia de Participación otorgará a los Interesados la calidad de Participante y avanzar a la Tercera etapa del Procedimiento. En caso de que los Interesados no se presenten para recibir su Constancia de Participación, la Convocante la resguardará, sin que ello afecte el estatus de Participante que adquirió, por lo que no existirá impedimento para que continúe en el proceso, con las obligaciones que esto implique.

En caso de que alguno de los Interesados no cumpla con alguno de los requisitos, la Convocante estará impedida para entregarle la Constancia de Participación respectiva, y hará de su conocimiento formalmente las causas por las cuales no se cumplieron los requisitos, en la fecha establecida en el Calendario de Actividades. Los Interesados que no obtengan su Constancia de Participación deberán presentarse en el domicilio de la Convocante por el oficio respectivo



y por los sobres cerrados entregados en su oportunidad. En caso de no hacerlo, los sobres serán destruidos por la Convocante en el acto de apertura de sobres.

8.3. Tercera etapa: Evaluación inicial, Exposición y Evaluación definitiva de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y Plan de Negocios

Evaluación inicial de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica

El Jurado del concurso designará un presidente de entre sus miembros, quien se asegurará de que todos los integrantes asistan a las sesiones de evaluación. Así mismo, establecerá en su primera sesión las reglas específicas de puntajes y sistema de votaciones que deberán ser cumplidas. Cada miembro votará cuando sea necesario y no se permitirán abstenciones.

Con base en la documentación requerida en el Anexo 5 los miembros del Jurado encargados de la Evaluación Técnica y Arquitectónica llevarán a cabo la evaluación de cada una de las Propuestas presentadas y determinará de manera colegiada, conforme a los puntajes máximos establecidos en la Tabla 2 de este numeral y los lineamientos de regeneración urbana aplicables en la Zona Reforma-Alameda, así como lo establecido por la Ley Federal, la evaluación de las Propuestas Conceptual Urbano-Arquitectónicas presentadas por cada participante. La evaluación del Jurado será inapelable y servirá para integrar los documentos correspondientes a la siguiente etapa descrita en estos Lineamientos.

Tabla 2.- Lineamientos de evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica

Criterio de evaluación	Puntaje sugerido
Unicidad de la propuesta arquitectónica (originalidad y calidad en el diseño arquitectónico)	30
Creatividad e innovación del proyecto arquitectónico per se	20
Cumplimiento de condicionantes indicadas por el Consejo de Monumentos Históricos del INAH	15
Integración del edificio en la visual urbana del contexto	10
Soporte documental histórico y fortalecimiento de la memoria histórica y fomento del patrimonio cultural del Centro Histórico y de Av. Paseo de la Reforma	5
Aportación en materia de diseño sustentable (conceptos generales)	5
Aportación en materia de movilidad urbana (conceptos generales)	5
Aportación en materia de identidad mexicana (conceptos generales)	5
Aportación en materia de interacción con el espacio público (conceptos generales)	5

A su vez, el Jurado considerará en su evaluación los lineamientos por medio de los cuales se busca la renovación de la zona denominada Alameda-Reforma en la Alcaldía Cuauhtémoc. De manera enunciativa más no limitativa se considerará los siguientes criterios:

- a) Presentar un proyecto que se integre a su contexto, tomando referencias de nuestra ciudad y que logre una identidad contemporánea vinculante con el desarrollo y futuro de la Ciudad de México;
- b) Ser un nuevo hito en el la zona que sea reconocido como la puerta de entrada al Centro Histórico;
- c) Propiciar el repoblamiento plural, equitativo e incluyente, priorizando los usos habitacionales;



- d) Promover el arraigo y permanencia de la población residente y fomentar la llegada de nuevos residentes;
- e) Fomentar mezcla de usos equilibrada que incremente la proporción de población residente, propicie el comercio y la economía local, y active el espacio público;
- f) Promover un desarrollo urbano, económico y social equilibrado, mixto y sustentable consolidando una estructura y paisaje urbano de acuerdo con las características específicas y a la capacidad de infraestructura instalada del territorio;
- g) Fomentar la inter-modalidad y la movilidad no motorizada en la zona;
- h) Optimizar el manejo de agua, plantear sistemas de reaprovechamiento y/o tratamiento de aguas residuales, así como aprovechar las aguas pluviales y promover la infiltración de ésta;
- i) Facilitar el manejo cotidiano de residuos sólidos al incluir mobiliario y espacios para disposición de residuos separados;
- j) Integrar espacios laborales aptos para empleados y trabajadores;
- k) Garantizar la sustentabilidad de la edificación;
- l) Privilegiar los espacios de transición entre el espacio público y el privado a través de elementos de diseño urbano que proporcionen sombra, resguardo, seguridad y bienestar con el fin de integrar físicamente los frentes de las construcciones y los límites de los predios con el espacio público.

Con base en la documentación requerida en los Anexos 6, 7, 8 y 9 los miembros del Jurado encargados de la Capacidad financiera y viabilidad del Plan de Negocios determinarán si los Participantes cuentan con la Capacidad Financiera para el desarrollo del Inmueble presentado por el Participante, así como la viabilidad y consistencia del Plan de Negocios.

El Jurado encargado de la Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica emitirá un resultado para cada participante en una escala de 0 a 100, la evaluación de la Capacidad financiera y viabilidad del Plan de Negocios consistirá en definir la viabilidad de las propuestas en sentido positivo o negativo.

8.3.1.Exposición de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica

El Jurado, por medio de la Convocante, citará a los participantes con una puntuación mayor a 60 puntos, que hayan acreditado Capacidad financiera, viabilidad y consistencia del Plan de Negocios y que hayan obtenido la Constancia de Participación, para realizar la Exposición de las Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas en las fechas señaladas en el Calendario de Actividades.

Los Participantes designarán al equipo que realizará la exposición por medio de una carta poder simple firmada y rubricada por dos testigos. Los presentadores contarán con treinta (30) minutos en total para la exposición. Al término de la exposición la Convocante y el Jurado podrá hacer preguntas relacionadas con la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, Plan de Negocios, Capacidad Financiera, Técnica y Legal del Participante.

8.3.2.Evaluación definitiva de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónicas, Plan de Negocios y Capacidad financiera



Una vez concluida la etapa de las exposiciones, el Jurado dará por concluidos los trabajos, determinará la evaluación definitiva de las Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónica que deberá ser utilizada en la fórmula de evaluación descrita en el Apéndice B y remitirá los resultados definitivos a la Convocante para que sean incorporados en el fallo conforme a lo estipulado en el Calendario de Actividades.

El Jurado emitirá un dictamen de las evaluaciones de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, Capacidad financiera y viabilidad del Plan de Negocios correspondientes a cada participante en el que deberá desglosar su análisis y evaluación por rubro. El dictamen deberá estar fundamentado, motivado y tomará en cuenta los lineamientos y el cumplimiento de los requisitos establecidos en los presentes Lineamientos. El Jurado turnará a la Convocante los dictámenes y las evaluaciones por rubro y total por participante y estarán firmados por cada uno de los miembros del Jurado, para la emisión del fallo.

8.4. Cuarta etapa: Apertura y Calificación de las Propuestas y sus Modelo de Negocio

8.4.1. Puntaje de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica

En la fecha señalada en el Calendario de Actividades se realizará la sesión de apertura de los sobres. La sesión se realizará en el domicilio de la Convocante. Cada Participante podrá designar hasta dos personas que los representen en el acto con el objeto de notificarse y revisar que los sobres no hayan sido abiertos.

Al inicio de la sesión de apertura la Convocante leerá las calificaciones de cada una de las Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas válidas de acuerdo con el Apéndice B.

Acto seguido se continuará con la apertura de los sobres con las Disposiciones a pagar de los participantes con una Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica válida. Los demás sobres se desecharán.

8.4.2. Apertura de los sobres cerrados

La apertura de los sobres correspondientes al Modelo de Negocio se hará, preferentemente, en el orden en que éstos hayan sido presentados ante la Convocante. El acto será presidido por un servidor público adscrito a la Convocante.

Los Participantes o sus representantes y los servidores públicos de la Convocante que concurran al acto, firmarán el acta circunstanciada correspondiente que al efecto se levante y en la que se indicará los nombres de los asistentes y cualquier hecho relevante acontecido durante el proceso de apertura. La falta de firma de cualquiera de los Participantes en el acta no invalidará su contenido y efectos.

No se permitirá a los Participantes el ingreso a la sesión con dispositivos electrónicos. Durante el desarrollo de la sesión, los Participantes no podrán abandonar el lugar en donde se lleve a cabo, salvo en los recesos que expresamente concedan los servidores públicos que presidan la sesión. Si por causa de fuerza mayor un Participante abandona la sala, fuera de los recesos mencionados, no le será autorizado el reingreso hasta después del siguiente receso.

8.4.3. Análisis y evaluación de Propuestas y su respectivo Modelo de Negocio

La Convocante aplicará el método de evaluación descrito en el Apéndice B para determinar al Participante cuya Propuesta y su Modelo de Negocio, de manera conjunta, obtengan la mayor puntuación utilizando las puntuaciones emitidas por el Jurado y los Modelo de Negocio. En caso de empates, la Convocante aplicará las reglas de desempate previstas en el Apéndice B.



8.5. Quinta etapa: Fallo

8.5.1. Fallo

La Convocante deberá emitir el fallo correspondiente las puntuaciones obtenidas por la fórmula de evaluación, así como la verificación de los requisitos establecidos en los presentes Lineamientos.

La Convocante se reserva el derecho de investigar por el medio que estime conveniente, que la información aportada por los concursantes sea verídica o ampliar esta información.

El fallo se dará a conocer en la Sesión de fallo, en la fecha establecida en el Calendario de Actividades. A la sesión podrán asistir todos los Participantes, se les entregará copia del fallo y se levantará el acta respectiva. Asimismo, el contenido del fallo se notificará a todos los Participantes por correo electrónico y se publicará en el portal de internet.

9. Causales de descalificación

Serán causales de descalificación de los Participantes y/o Participante Ganador las siguientes:

- a) La invalidez, nulidad, falta de autenticidad en los documentos, así como la entrega física o digital de Información falsa, que incluye las manifestaciones bajo protesta de decir verdad o documentación proporcionada por los Interesados y/o Participantes conforme a los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos;
- b) Toda modificación a la información o documentación presentada ante la Convocante para acreditar la capacidad del Participante, en cualquier etapa de esta;
- c) El incumplimiento de cualquier requisito u obligación contemplado en los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos, o en cualquier otro documento que forme parte integrante de los mismos;
- d) Presentación de documentación con información distinta a la que fue entregada a las Convocantes en formato físico o electrónico durante la primera etapa;
- e) Se advierta que comuniquen o intercambien cualquier información relacionada con sus Propuestas, sus Modelo de Negocio o sus estrategias de participación en la Evaluación, para presentar de forma ventajosa su Propuesta o su Modelo de Negocio, ya sea de manera individual o mediante la participación directa o indirecta en uno o más de un Consorcio;
- f) Incurrir en las conductas contrarias al desarrollo efectivo de la Evaluación;
- g) Cuando el Participante Ganador, por sí o a través de su representante legal, manifieste expresamente su deseo por no continuar en la Evaluación o realice u omite actos que, de conformidad con los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos, le impidan continuar en el proceso;
- h) Cuando el Participante se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 67 de la Ley de Responsabilidades Administrativas de la Ciudad de México;
- i) Que alguna de las personas integrantes del equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores establezca contacto con algún miembro del Jurado para influir, obtener información o alguna ventaja durante la vigencia del procedimiento de evaluación descrito en los Lineamientos;



- j) Que alguna de las personas integrantes del equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores haga pública o difunda por cualquier medio, la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica de manera total o parcial, con anterioridad a la conclusión del procedimiento de evaluación descrito en los Lineamientos;
- k) Presenten información falsa o incompleta;
- l) Hayan obtenido información privilegiada relacionada con los Lineamientos y procedimiento de Evaluación, y
- m) Contravengan cualquier disposición de la normatividad aplicable.

En los supuestos antes mencionados, la Convocante descalificará al Participante respectivo.

10. Disposiciones Generales

Los Interesados o sus representantes legales, conforme al Anexo 4 del Apéndice A de los presentes Lineamientos, podrán, bajo su estricta responsabilidad, autorizar a la persona o personas que estimen pertinentes para entregar y/o recibir físicamente la documentación señalada en los presentes Lineamientos.

De conformidad con lo establecido por la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, cuando los Interesados y/o Participante y/o Participante Ganador entreguen de forma física o electrónica la documentación a que se hace referencia en los Lineamientos, deberán señalar de manera expresa, clara y precisa la información confidencial que contengan los documentos presentados, con independencia de la clasificación que haga la Convocante de ésta.

En el Portal de internet habilitado se publicará la información de la Evaluación que tenga carácter público y que no afecte el desarrollo de esta. Al finalizar la Evaluación, la Convocante publicará toda la información derivada del proceso, excepto aquella que, por su propia naturaleza, sea considerada como confidencial o reservada en términos de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

Los actos relativos a la Evaluación se llevarán a cabo en el domicilio de la Convocante, salvo aquellos en los que se determine otro medio para su realización, lo cual se hará del conocimiento de los Interesados y/o Participantes y/o Participante Ganador a través de correo electrónico.

En cuanto a las notificaciones relativas a la Evaluación, dirigidas a los Interesados y/o Participantes y/o Participante Ganador, se realizarán vía correo electrónico, por lo que será responsabilidad de éstos revisar, conocer, analizar y considerar los contenidos de dichas notificaciones durante todas las etapas de la Evaluación.

10.1. No negociación de los Lineamientos

Ninguna de las condiciones contenidas en los presentes Lineamientos, así como las Propuestas o Modelo de Negocio presentada por los Participantes podrá ser negociada.

10.2. Declaración desierta, cancelación o interrupción del procedimiento

La Convocante procederán a declarar desierto el procedimiento de Evaluación, cuando la totalidad de las Propuestas presentadas no reúnan los requisitos solicitados en los Lineamientos o sus Modelo de Negocio no fueren aceptables o válidos.



La Convocante podrá cancelar la Evaluación en cualquier momento antes de la entrega de información y documentación que forma parte de la Primera etapa a que se refiere el Calendario de Actividades. Al respecto, la Convocante notificará a través de correo electrónico lo anterior a los Interesados a la brevedad posible, sin que proceda reclamación alguna por parte de éstos.

La Convocante podrá Interrumpir la Evaluación por causas de fuerza mayor o caso fortuito. En este caso, lo notificará vía correo electrónico a los Interesados y/o Participantes y/o Participante Ganador a la brevedad posible. En el supuesto que la interrupción sea mayor a veinte (20) días hábiles, los Interesados y/o Participantes y/o Participante Ganador que no deseen continuar en la Evaluación, podrán retirarse de la misma sin que proceda reclamación alguna, debiendo comunicar su decisión por escrito a la Convocante, o bien, dentro de un plazo de tres (3) días hábiles contados a partir de la notificación de la reanudación de la Evaluación.



Anexo Técnico

1. Objetivo.

El objetivo de esta evaluación es lograr obtener una Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica que de acuerdo con un conjunto de lineamientos arquitectónicos, de desarrollo urbano, movilidad, y fortalecimiento de la memoria y del patrimonio cultural, permita el desarrollo de un proyecto que beneficie, embellezca y reactive el entorno del Centro Histórico con la construcción de un edificio, de alto valor urbano y arquitectónico que genere una relación de diálogo con la Torre Latinoamericana, enriquezca y ordene el espacio de la Avenida Juárez y se convierta en un ícono de la Ciudad de México para el siglo XXI.

2. Descripción del Predio.

Las características del Predio son las siguientes:

Cuenta Catastral: **002_013_01.**

Calle y Número: **AV. JUÁREZ 92;**

Colonia: **CENTRO;**

Alcaldía: **CUAUHTÉMOC;**

Código Postal: **06010;**

Uso de suelo: **HM/* /30.01/Z;**

Niveles: **Hasta 46 niveles normativos sobre nivel de banqueta*;**

Altura: **Hasta 111.50 m;**

Superficie del Predio: **5,228.22 m²;**

Superficie máxima de construcción: **70,051.44 m²;**

Usos permitidos: **Habitacional, comercial, oficinas y hotel (usos mixtos);**

Superficie construida actual: **16,039.05 m²;**

Longitud: **-99.1485809641;**

Latitud: **19.4349739944.**

* En una edificación de 27 niveles, considerados como 46 niveles, por los niveles propuestos en el proyecto que superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma de Ordenación Particular referente a Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Centro Alameda".

(Mapa de la ubicación: ver mapa 1.)

(Imágenes del Inmueble: ver Fotografía 1, Fotografía 2, Fotografía 3, Fotografía 4, Vista General, Sección transversal y Sección Longitudinal)

3. Lineamientos generales para evaluar la construcción del inmueble

Los lineamientos técnicos y arquitectónicos para evaluar son:

- Creatividad e innovación del proyecto arquitectónico e ingenieril;
- Aportación en materia de desarrollo socioeconómico con base en el programa arquitectónico;
- Acciones de regeneración, renovación y potenciación del entorno inmediato;
- Integración de ecotecnias y ecotecnologías enfocadas en reducir el consumo de recursos y la producción de residuos sólidos;



- Fortalecimiento de la memoria histórica y fomento del patrimonio cultural del Centro Histórico y de Av. Paseo de la Reforma, y
- Los demás que considere el Jurado necesarios para la renovación de la zona denominada Alameda-Reforma en la Alcaldía Cuauhtémoc.

4. Recursos Técnicos requeridos

Los participantes deberán acreditar que cuentan con la experiencia y capacidades técnicas para el diseño y construcción descritas en la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica presentada. Tal experiencia técnica deberá ser comprobable y suficiente para la construcción del inmueble de forma eficiente y conforme a lo establecido en la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica. Para esto deberá entregar lo establecido en el Anexo 9.

5. Recursos financieros requeridos

Los participantes deberán hacer una oferta económica y acreditar que cuentan con solvencia suficiente para poder obligarse a la compra y construcción descritas en la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica presentada, a realizarse en el predio descrito en el Anexo Técnico. Tal solvencia económica deberá ser comprobable y suficiente para cubrir los gastos que se deriven para la construcción del inmueble de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica presentada y que se requieran para llevar a cabo, eficiente y puntualmente las actividades necesarias. En este sentido deberá entregar la documentación establecida en el Anexo 8.

6. Tiempo para la construcción

El tiempo máximo para finalizar la construcción del inmueble que deberán considerar las Propuestas Conceptuales Arquitectónicas será de 3 a 5 años.



Mapa 1. Ubicación del predio Juárez 92.



Ubicación geográfica

Simbología

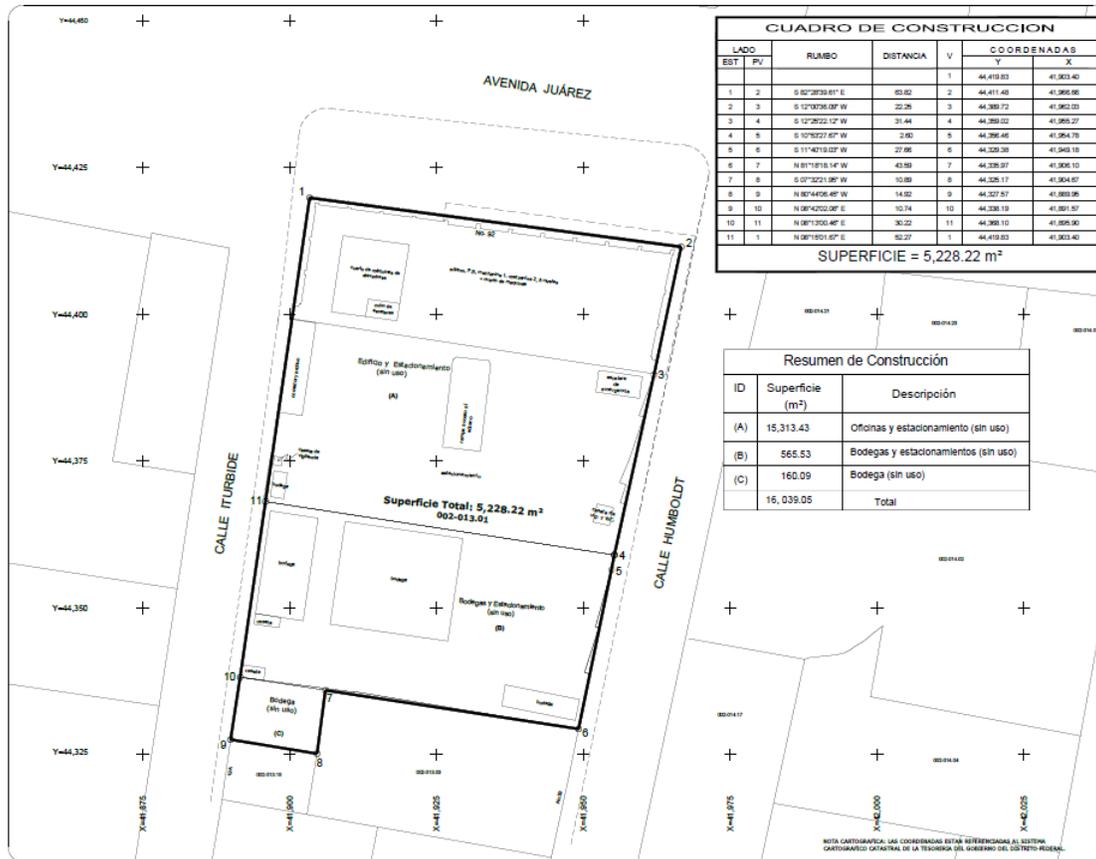
Juárez 92



Fuente: Elaboración propia



Levantamiento Topográfico

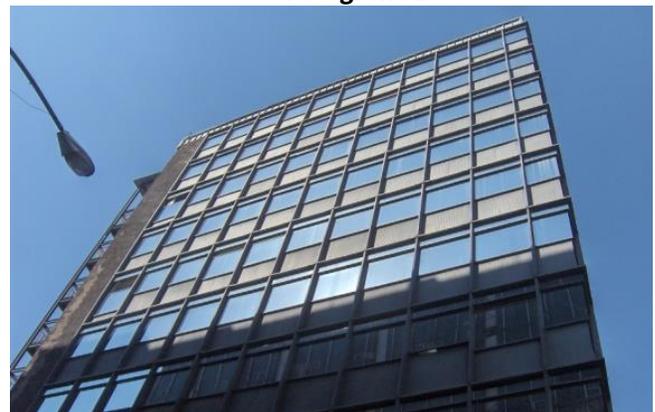


Edificio actual

Fotografía 1.

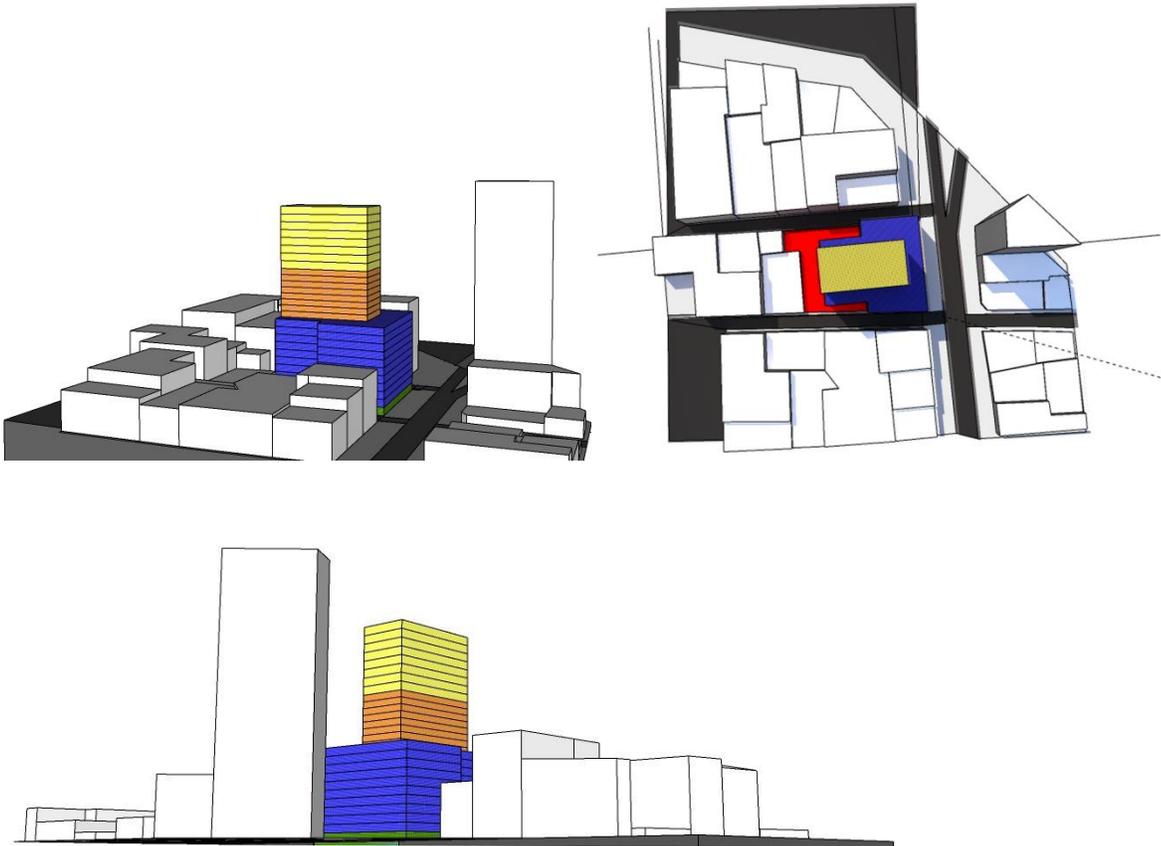


Fotografía 2.



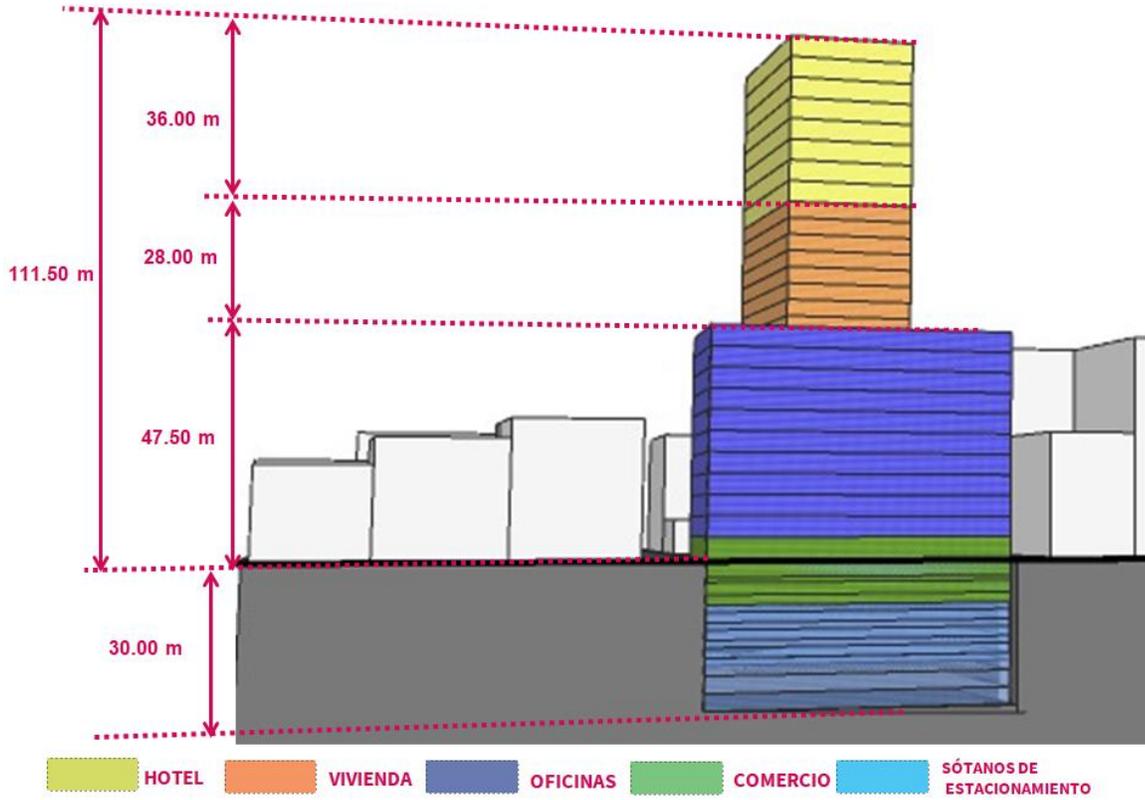


Volumetría considerando Polígono de Actuación





Anteproyecto propuesto y características del Polígono de Actuación





Dirección del predio	Superficie del predio	Uso del Suelo	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Sup. Máx. Const.	Niveles	No. de Viviendas
	m ²		m ²	m ²	m ²		
Av. Juárez número 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010.	5,228.22	Habitacional Mixto	1,569.22	3,659.00	51,238.06	Hasta 46 (cuarenta y seis) <u>Ver Nota a</u>	Hasta 224 (Doscientos veinticuatro)
					S.N.B.		
		Equipamiento			7,318.00		
		Habitacional con Oficinas			Habitables B.N.B.		
					3,684.84		
					7,810.54		

Nota a: En una edificación de 27 niveles (P.B. + 26 niveles + cuarto de máquinas) que, únicamente para efectos del Dictamen se considerarán como 46 niveles sobre nivel de banqueta, toda vez que de los niveles 1 al 11 y del 20 al 27 superan la altura máxima de entresuelo permitida por la Norma de Ordenación Particular referente a Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Centro Alameda", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de septiembre de 2000, que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero de 2018.

Uso del Suelo	Superficie
HM (Habitacional Mixto)	58,556.06 m ²
E (Equipamiento)	3,684.84 m ²
HO (Habitacional con Oficinas)	7,810.54 m ²
Total	70,051.44 m²

Condiciones establecidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia para llevar a cabo el proyecto

- El proyecto tendrá como referencia inmediata al Edificio Prisma, el cual tiene una altura de 102.50 m y 27 niveles; por lo que la altura máxima propuesta a desarrollar para el edificio de Juárez no.92, será de 111.50 m.
- El proyecto tendrá presente la aplicación de remetimientos sobre la fachada de Av. Juárez, conforme a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda.
- Se recomienda evitar muros ciegos en los frentes de los primeros niveles, a fin de lograr permeabilidad urbana.
- En la parte posterior del predio de Juárez no. 92, se recomienda realizar un pasaje urbano para comunicar las calles de Iturbide y Humboldt.
- El proyecto que se desarrolle en el predio de Juárez no. 92, se revisará de manera integral, tanto en los niveles y alturas propuestas, como en su volumetría, integración al contexto y tratamiento de fachadas, a fin de lograr una sintaxis arquitectónica adecuada.
 - En número máximo de niveles será de 27 con una altura total de 111.50 m y bajo nivel de banqueta serán 6 sótanos con una altura de 30.00m. Dicho proyecto deberá ser sometido a consideración de la Coordinación Nacional de Arqueología, atendiendo al potencial arqueológico subsistente en el subsuelo.
 - Cada nivel correspondiente a comercio y oficinas tendrá una superficie de 3,659.00m², mientras que cada nivel destinado a vivienda y hotel tendrá una superficie de 1,400.00m².
 - Se recomienda considerar en Planta Baja una doble altura con uso comercial
 - En los 4 primeros niveles a partir del Nivel de Banqueta, deberá predominar el macizo sobre el vano.
 - En el caso de los recubrimientos pétreos, se pueden considerar: cantera, recinto y mármol; en el caso de los aplanados y los colores aplicables deberán ser similares o compatibles al entorno histórico.



- Se deberá dar continuidad y privilegiar el uso de banquetas, atendiendo a la ubicación del predio.

De acuerdo al instrumento Polígono de Actuación que previamente fue autorizado, existe la posibilidad que En caso de que se requiera desarrollar usos de suelo distintos a los presentados en el anteproyecto, podrán ser aplicados siempre y cuando respeten los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal “Centro Alameda”, de conformidad con el potencial de desarrollo correspondiente a cada una de las zonificaciones.



Apéndice A: Formulario de Requisitos

El presente Apéndice forma parte de los Lineamientos y tiene como finalidad establecer los requisitos que deberán presentar los Interesados para acreditar su capacidad legal, administrativa, financiera y técnica. De esta manera se requiere que interesados cumplan con lo siguiente:

Requisitos Generales.

Anexo 1. Información general del Interesado (persona física).

Anexo 2. Información general del Interesado (persona moral).

Anexo 3. Información general del Consorcio.

Anexo 3a. Carta compromiso en caso de pretender participar en la Evaluación, a través de un consorcio o Convenio Privado de Participación Conjunta.

Anexo 4. Autorización de personas para entregar y/o recibir documentación y notificaciones en el presente proceso.

Anexo 5. Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.

Anexo 6. Plan de Negocios.

Anexo 7. Capacidad administrativa del Interesado.

Anexo 8. Capacidad financiera del Interesado.

Anexo 9. Capacidad técnica del Interesado.

Anexo 10. Documentación confidencial.

Análisis del contexto y entorno urbano (formato libre).

Análisis del contexto y entorno urbano (formato libre)

El interesado deberá presentar un análisis de contexto y entorno urbano de la zona en la que se encuentra el Predio. Tal análisis debe incluir al menos la forma, la función y la estructura del espacio urbano, el análisis del patrimonio del entorno y concluir sobre las invariantes arquitectónicas y urbanas del contexto urbano (ritmo, textura y proporciones). Asimismo, deberá considerar la movilidad, el impacto urbano y la necesidades habitacionales y sociales.

Capacidad legal

El interesado acreditará la capacidad legal con lo siguiente:

- Para personas físicas. El interesado deberá acreditar ser de nacionalidad mexicana mediante original o copia certificada de alguno de los siguientes documentos expedidos por autoridades mexicanas: certificado de nacionalidad mexicana, carta de naturalización, pasaporte vigente, cédula de identidad ciudadana, credencial



para votar o cartilla liberada del Servicio Militar Nacional. Lo anterior, de conformidad con el Anexo 1. Información general del Interesado (persona física).

- Para personas morales. De conformidad con el Anexo 2. Información general del Interesado (persona moral).
 - Nacionalidad mexicana. El interesado deberá acreditar ser de nacionalidad mexicana mediante testimonio o copia certificada del instrumento otorgado ante fedatario público en el que conste tal circunstancia en el acta constitutiva y/o compulsa de estatutos sociales vigentes. Si no se cuenta con tal inscripción por la reciente creación de la sociedad, ésta deberá acompañarse de la carta de fedatario público en que se haga constar que la inscripción está en trámite, debiendo informar a la Convocante los datos de registro.
 - Duración. Que la duración de la sociedad comprenda cuando menos el plazo máximo previsto de construcción del inmueble.
 - Tratándose de personas extranjeras, se deberá verificar que los poderes y documentos legales cuenten con la legalización o apostillamiento correspondiente por la autoridad competente en el país de que se trate y, en su caso, deberán ser traducidos al español.

Capacidad Administrativa

El interesado deberá acreditar que cuenta con la capacidad administrativa para la construcción de los inmuebles a que se refiere su plan de negocios y construcción (Anexo 5 y 6). Lo cual se acreditará de acuerdo con el Anexo 7. Capacidad administrativa del Interesado.

Capacidad Financiera.

El interesado deberá acreditar su solvencia financiera para el desarrollo integral del proyecto con capital propio o con deuda previamente contraída o futura. La solvencia deberá estar en relación directa con las características y dimensiones del proyecto concreto, para lo cual deberá acreditar los requisitos previstos en el Anexo 8. Capacidad financiera del Interesado.

En caso de no cumplir el monto establecido de saldo promedio o de capital contable o algún monto requerido solamente por el interesado, se podrán adicionar los montos de las empresas del grupo o de las instancias que financiarán el proyecto, tales como Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA's), Estas instancias de financiamiento solo podrán apoyar a un solo participante. Para lo cual habrá que anexar Carta bajo protesta de decir verdad de que las entidades incluidas trabajan en conjunto y/o son parte del mismo grupo de interés económico y formaran parte del financiamiento de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.

Asimismo, se puede comprobar la capacidad financiera con algún otro de los documentos restantes. En particular, la opción de presentar las últimas 3 declaraciones fiscales o estados financieros auditados que avalen que se cubre el financiamiento para la construcción del inmueble. A partir de este documento la Convocante evaluará si el participante cumple con la capacidad financiera.

Capacidad Técnica

El interesado deberá presentar los documentos que acrediten que dispone o puede disponer de la capacidad técnica para realizar el proyecto especificado en su Modelo de Negocio. Esto se acreditará a través de: a) la presentación de una descripción de los servicios y actividades en materia de construcción de complejos de usos mixtos realizados por el



interesado, sus accionistas o personas que le proporcionarán asistencia técnica. b) presentación de las cotizaciones en las que se desglosen los costos totales requeridos (recursos materiales y humanos) para la construcción, desarrollo y comercialización de los espacios del inmueble descrito en la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica. c) explicación de las especificaciones técnicas de su Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica; d) explicación del desarrollo del proyecto. Lo anterior, de acuerdo con el Anexo 9. Capacidad técnica del Interesado.

Presentación de la documentación que integra el Apéndice A

La información contenida en el Apéndice A deberá entregarse de la siguiente manera:

- En medio digital e impreso conforme a los formatos que en su caso se establecen en cada Anexo.
- La información impresa deberá presentarse en dos tantos, original y una copia.
- Cada hoja de la presentación impresa deberá estar foliada y rubricada por el representante legal designado por el Interesado, incluyendo los documentos de tipo legal, quién deberá entregar copia simple de una identificación oficial vigente con fotografía (pasaporte, cédula profesional o credencial de elector) y firma autógrafa expedida a nombre de dicho representante, misma que será cotejada contra el original. No deberá haber diferencias en los números de folio que contengan las carpetas originales con las carpetas que contengan las copias de los documentos.
- La información y documentación de los Anexos deberá presentarse en carpetas de argollas (originales y copias) debidamente identificadas y separadas, por las Secciones y Anexos del presente Apéndice.
- La portada deberá incluir el nombre del Interesado, tal y como va a participar, ya sea persona física, persona moral o Consorcio. En este último caso, deberán anotarse todos y cada uno de los nombres de todas las personas físicas o morales que conformen el Consorcio.
- Tratándose de Consorcios deberán presentar a su vez el original del Convenio Privado de Participación Conjunta.
- En caso de que el Interesado sea una persona moral podrá presentar las manifestaciones, declaraciones y demás formatos que correspondan utilizando papel membretado de su empresa.
- La información deberá presentarse con separadores para cada Numeral, en los que se identifique la información solicitada en los Anexos del presente Apéndice. Cuando se requiera presentar información adicional, ésta deberá incluirse dentro de la carpeta correspondiente con un separador que indique que es información complementaria al Anexo al que corresponda dicha información.
- Los documentos del presente Apéndice deberán presentarse por los Interesados de manera física y electrónica a través de un dispositivo de almacenamiento portátil (USB o CD).
- La información y documentos que se solicitan en este Apéndice A deberán presentarse por cada uno de los Interesados y, en caso de que el Interesado sea un Consorcio, deberá presentar dicha información respecto de cada una de las personas físicas y/o morales que se señalen en los Anexos 1 ó 2.
- En caso de que se presente documentación extranjera o en idioma distinto del español, tales documentos deberán estar apostillados y, en su caso, acompañados de traducción al idioma español realizada por perito autorizado.



- Con la finalidad de facilitar la revisión de los testimonios públicos presentados por los Interesados, se recomienda que los mismos sean previamente subrayados en la parte conducente, anotándose al margen izquierdo, el Anexo al cual se le relaciona y cuyo cumplimiento pretende ser acreditado.



Apéndice B. Criterios para la Evaluación de las Propuestas y sus Modelo de Negocio

El Modelo de Negocio y la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica se evaluarán por el método de puntos y porcentajes, el resto de los documentos y requisitos se evaluarán en términos de Cumple/No cumple. Lo anterior, de conformidad con lo siguiente:

1. **Objeto de las Propuestas y Modelo de Negocios.** El Modelo de Negocios presentado por los Interesados contendrá su Disposición a pagar por el Predio y estará en congruencia con la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y su Plan de Negocio.
2. **Obligaciones de consistencia en la Información.** Los Interesados deberán presentar explícitamente en su Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y Plan de Negocios la correspondencia con la Disposición a pagar por el predio correspondiente.
3. **Fases para la evaluación de la Propuesta y su Modelo de Negocios.** Las Disposiciones a pagar por el Predio contenidas en el Modelo de Negocios y consideradas en el Plan de Negocios, serán evaluadas en cuatro fases:

Primera fase. Determinación de validez;

Segunda fase. Evaluación de la Propuesta;

Tercera fase. Evaluación de las Propuestas y sus Modelo de Negocio por un sistema de puntos; y

Cuarta fase. Selección de la Propuesta ganadora y su Modelo de Negocios.

Primera Fase. Determinación de validez de las posturas. En esta fase se verificará que cada Propuesta y las Disposiciones a pagar satisfagan los valores mínimos establecidos en la Evaluación.

Sólo se considerarán válidas las Disposiciones a pagar por el Predio que sean iguales o mayores que el Valor Mínimo de Referencia y cuya evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica sea mayor a 60 puntos e incluya las características mínimas del Anexo 5. Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.

La(s) Propuestas(s), Modelo(s) de Negocios o Disposición(es) a Pagar que no cumpla(n) con alguno de los requisitos solicitados en los Lineamientos, en el Anexo A y sus Anexos, será(n) considerada(s) no válida(s). En consecuencia, las propuestas y sus Modelo de Negocio, correspondientes serán descalificadas; no participarán en las siguientes fases de evaluación.

Sólo podrán participar en las siguientes fases de evaluación las Propuestas y Disposiciones a Pagar que hayan sido determinadas por la Convocante como válidas.

Segunda Fase. Evaluación de la Propuesta. La evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica será otorgando por el Jurado en los términos señalados en los Lineamientos.

Tercera fase. Evaluación de las Propuestas y Modelo de Negocio por un sistema de puntos. En esta fase sólo participarán las Propuestas y las Disposiciones a Pagar, que forman parte del Modelo de Negocios, que hayan sido determinadas como válidas en la fase anterior.

Fórmula de Evaluación. Los puntos totales para cada Propuesta con su respectiva Disposición a pagar se determinarán con la siguiente fórmula:

$$PT_i = 60 \times \frac{\text{Disposición a Pagar por el Predio}_i}{\text{Disposición a Pagar mas alta}} + 40 \times \frac{EA_i}{100}$$



donde:

PT_i es la puntuación total de la Propuesta y Disposición a pagar del participante i ;

EA_i es la evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica del participante i ;

Disposición a Pagar por el Predio $_i$ es la Disposición de Pagar por el predio del participante i , y

Disposición a Pagar mas alta es la Disposición a pagar más alta de los participantes con Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas válidas.

Cuarta fase. Selección de la Propuesta ganadora y su Modelo de Negocios.

Se elegirá a la Propuesta ganadora y su Modelo de Negocios que obtengan la mayor puntuación total.

En caso de empate se utilizarán los siguientes lineamientos de selección:

- a. La mejor evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica;
- b. Menor cantidad de niveles sobre nivel de banquetta del inmueble;
- c. Mayor puntuación en el rubro Arquitectónico e Ingenieril; e
- d. Insaculación.



Anexo 1. Información general del Interesado (persona física)

Nombre completo:	Clave del Registro Federal de Contribuyentes:
Nacionalidad:	CURP:
Domicilio:	Domicilio para oír y recibir notificaciones:
Teléfono:	Correo electrónico:
Actividad predominante (Listado de los productos o servicios ofrecidos por el Interesado en territorio nacional):	



Información general del representante legal del Interesado (persona física).

Nombre completo:	Clave del Registro Federal de Contribuyentes:
Nacionalidad:	CURP:
Domicilio para oír y recibir notificaciones:	
Teléfono:	Correo electrónico:
Datos del documento con el que se acredita la personalidad jurídica:	

*Se deberá requisitar el presente cuadro por cada representante legal del Interesado.

Declaro bajo protesta de decir verdad, que la información que se establece en este Formato es completa y verídica.

Atentamente

(Nombre y firma del Interesado y/o de su(s) representante(s) legal(es))
[Lugar y Fecha]

Documentación que deberá acompañar al presente Anexo (en formato electrónico y posteriormente de manera física, conforme a lo establecido en los Lineamientos):

1. Copia de la identificación oficial, pudiendo ser cualquiera de los siguientes documentos: acta de nacimiento, pasaporte vigente, credencial para votar, cartilla liberada del Servicio Militar Nacional, cédula de identidad ciudadana, certificado de nacionalidad mexicana o carta de naturalización.
2. Copia del Registro Federal de Contribuyentes.
3. Original o copia certificada del instrumento otorgado ante fedatario público, en donde acredite al o los representantes legales de la persona física, cuando ésta no promueva a nombre propio.



Anexo 2. Información general del Interesado (persona moral).

Denominación o razón social:	Clave del Registro Federal de Contribuyentes:
Nacionalidad:	Domicilio para oír y recibir notificaciones:
Teléfono:	Correo electrónico:
Actividad predominante (Listado de los productos o servicios ofrecidos por el Interesado en territorio nacional):	

Cuadro 1.¹

Socio / Accionista	Clave del Registro Federal de Contribuyentes	Participación accionaria		% de Capital Social	Importe en M.N.
		Capital Fijo	Capital Variable		
Total					

Miembros del Consejo de Administración	Puesto que desempeña	Integrantes de los niveles más altos de la Dirección de la empresa	Puesto que desempeña

Información general del representante legal del Interesado (persona moral).

Nombre completo:	Clave del Registro Federal de Contribuyentes:
Nacionalidad:	CURP:
Domicilio para oír y recibir notificaciones:	
Teléfono:	Correo electrónico:
Datos del documento con el que se acredita la personalidad jurídica:	

*Se deberá requisitar el presente cuadro por cada representante legal del Interesado.

Declaro bajo protesta de decir verdad que la información que se establece en este formato es completa y verídica.

Atentamente

(Nombre y firma del Interesado y/o de su(s) representante(s) legal(es))

[Lugar y Fecha]

Documentación que deberá acompañar al presente Anexo (en formato electrónico y posteriormente de manera física, conforme a lo establecido en la Evaluación):

¹ En su caso, se deberá requisitar el Cuadro 1, para cada persona moral que forme parte del Interesado, en cualquier grado.



1. El o los representantes legales acreditarán su identidad con su identificación oficial, pudiendo ser cualquiera de los siguientes documentos: pasaporte vigente, credencial para votar, cartilla liberada del Servicio Militar Nacional, cédula de identidad ciudadana, certificado de nacionalidad mexicana o carta de naturalización.
2. Registro Federal de Contribuyentes.
3. Instrumento otorgado ante fedatario público, en el que acredite al o a los representantes legales de las personas morales, instrumento que deberá estar inscrito en el Registro Público de Comercio o, en su caso, constancia otorgada por el fedatario público señalando que dicho instrumento se encuentra en trámite de inscripción.
4. Testimonio de los instrumentos públicos en que consten:
 - a. Los datos de su escritura constitutiva, la cual debe incluir los datos de su inscripción en el Registro Público de Comercio.
 - b. En caso de modificaciones de los Estatutos, compulsas de sus Estatutos Sociales vigentes o copia certificada de cada una de las modificaciones con su debida inscripción en el Registro Público de Comercio.
 - c. Los Estatutos Sociales, los cuales deberán indicar cuando menos:
 - El permiso para el uso de la denominación o razón social.
 - Que la sociedad este constituida en términos de las disposiciones legales vigentes.
 - Que la duración de la sociedad deberá ser en todo momento, cuando menos, igual o mayor al plazo de Construcción.
 - Estructura accionaria actual, y
 - Que, en caso de cualquier supuesto de suscripción o enajenación de acciones, en un acto o sucesión de actos, que represente el 10% (diez por ciento) o más del monto del capital social de la sociedad, se deberá observar el siguiente régimen:
 - f.1. Se deberá avisar a la CONVOCANTE de la intención de los Interesados en realizar la suscripción o enajenación de las acciones o partes sociales, así como la información de las personas interesadas en adquirir las acciones o partes sociales;
 - f.2. Transcurrido dicho plazo sin que la operación hubiese sido objetada por la CONVOCANTE, se entenderá aprobada;
 - f.3. Solo las operaciones que no hubieran sido objetadas por la CONVOCANTE podrán, en su caso, inscribirse en el libro de registros de accionistas o socios de la persona moral, sin perjuicio de las autorizaciones que se requieran de otras autoridades conforme a las disposiciones aplicables, y
 - f.4. En caso de que el Interesado en suscribir las acciones sea persona moral, en el aviso a que se refiere la condición anterior, deberá presentar la información necesaria para que la CONVOCANTE conozca la identidad de las personas físicas que tengan intereses patrimoniales mayores al 10% (diez por ciento) del capital de dicha persona moral.

Notas:

- No se requerirá presentar el aviso a que se refiere el Numeral f.1 anterior cuando la suscripción o enajenación se refiera a acciones representativas de inversión neutra en términos de la Ley Inversión



Extranjera, o cuando se trate de aumentos de capital que sean suscritos por los mismos accionistas, siempre que en este último caso no se modifique la proporción de la participación de cada uno de ellos en el capital social.

- Lo previsto en el inciso e) anterior deberá consignarse, además, en los títulos o certificados de las acciones que emita el concesionario.
- Los documentos corporativos deberán estar inscritos en el registro correspondiente o acreditar que se encuentran en trámite de inscripción.
- Si la estructura accionaria no se refleja en los instrumentos, se deberá acompañar la lista completa de los accionistas, debidamente certificada por el Presidente o el Secretario del Consejo de Administración o el administrador único, excepto que la empresa esté registrada en alguna bolsa de valores (de México o el extranjero), en cuyo caso se deberá acompañar la lista de asistencia de la última asamblea de accionistas, debidamente certificada por el Presidente o el Secretario del Consejo de Administración.



Anexo 3. Carta Compromiso en caso de pretender participar a través de un Consorcio.

(Lugar y fecha)

**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Amores 3122, Colonia del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100,
Ciudad de México**

En términos de lo establecido en los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, el(los) suscrito(s) manifiesto(amos) el compromiso de participar en el presente procedimiento a través de un Consorcio y, en caso de resultar Participante Ganador, constituir una Sociedad en términos del Convenio que se adjunta a la presente declaración, y en apego a los plazos establecidos en el Calendario de Actividades de los Lineamientos.

Atentamente

(Nombre y firma del Interesado y/o de su(s) representante(s) legal(es))

Nota:

El Convenio deberá contener cuando menos los siguientes aspectos:

- a) Nombre y domicilio de los integrantes, ya sean personas físicas y/o morales, identificando, en su caso, los datos de los instrumentos públicos con los que se acredita la existencia legal de las personas morales del Consorcio.
- b) Nombre de los representantes de cada uno de los miembros identificando, en su caso, los datos de los instrumentos públicos con los que se acredita su representación.
- c) Determinación de un domicilio común para oír y recibir notificaciones.
- d) Porcentaje de participación que cada uno de los miembros tendría en el capital de la Sociedad que en su caso se constituya.
- e) El número de miembros titulares y suplentes del consejo u órgano de administración de la Sociedad y la forma en que los mismos serían designados por los miembros del Consorcio.
- f) La designación de uno o más representantes comunes otorgándoles poderes amplios y suficientes para tratar cualquier asunto relacionado con los presentes Lineamientos.
- g) Una descripción de las aportaciones materiales, técnicas, administrativas o de otra índole a que se obliga prestar cada integrante del Consorcio, así como la manera en que se exigirá el cumplimiento de dichas obligaciones, y
- h) Estipulación expresa que cada uno de los firmantes quedará obligado en forma conjunta y solidaria para comprometerse por cualquier responsabilidad derivada de los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptual Urbano-Arquitectónica, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92.



Anexo 4. Autorización de personas para entregar y/o recibir documentación y notificaciones.

(Lugar y Fecha)

**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Amores 3122, Colonia del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100,
Ciudad de México**

En términos de lo establecido en los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptual Urbano-Arquitectónica, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, y una vez que he leído y tengo conocimiento de los términos y alcances de los Lineamientos, sus Apéndices y Anexos, manifiesto:

Que por medio del presente y bajo mi estricta responsabilidad, autorizo a _____ a efecto de que en mi nombre y representación realice(n) ante LA CONVOCANTE (señalar si podrá realizarse de manera conjunta o separada, en caso de autorizar a más de una persona), los trámites y/o gestiones consistentes en la entrega y/o recepción física de la documentación y/o notificaciones descritas en el Calendario de Actividades de la Evaluación.

Atentamente

(Nombre y firma del Interesado y/o de su(s) representante(s) legal(s))



Anexo 5. Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica

La Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica deberá entregarse en formato físico y digital y contendrá los siguientes elementos:

- a) **Relación de colaboradores y asesores del Participante**, que conformen su equipo técnico-arquitectónico, con los requisitos establecidos en los apartados 1, 2 y 3. Requisitos que deberá cumplir el equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores del Participante. ***Esta documentación se presentará en un “sobre” cerrado y lacrado que sólo contendrá en su portada la Contraseña del Participante.***
- b) **Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica**. - Ésta deberá cumplir con los documentos indicados en el apartado 4. Alcance y descripción de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y será evaluada de acuerdo con los lineamientos que se describen en el Numeral 8.3.1 Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, Plan de Negocios y Capacidad financiera de los presentes Lineamientos. ***Todos los documentos correspondientes a la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica sólo podrán presentar una identificación que se corresponda con la contraseña otorgada al participante.***

1. Requisitos que deberá cumplir el equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores del Participante

Los Participantes podrán integrar su equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores con las personas que estimen pertinentes para formular, presentar y definir su Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica. El equipo deberá estar representado por una persona con título de arquitecto(a) y/o ingeniero(a) civil que cuente con experiencia probada en el ramo de la construcción y diseño arquitectónico y/o ingenieril. Dicha persona fungirá como coordinadora del equipo técnico-arquitectónico y deberá demostrar experiencia técnica en proyectos similares, de acuerdo con los requisitos señalados en el apartado 1.1 así como demostrar la capacidad para poder concluir los trabajos necesarios para la elaboración del proyecto ejecutivo.

No podrán participar en el equipo técnico-arquitectónico, aquellas personas que tengan relación personal o laboral, con algún miembro de los jurados que llevarán a cabo la evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y sus Modelo de Negocio que se presenten por parte de los Participantes, conforme a lo señalado en los Lineamientos.

1.1 Requisitos de las personas que integren el equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores:

- a. La persona que funja como coordinadora, deberá entregar Constancia de Situación Fiscal, así como Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales, expedidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y autoridades competentes, a efecto de acreditar el correcto cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
- b. En el caso de personas morales, original o copia certificada para cotejo y copia simple del acta constitutiva, sus reformas y modificaciones. Adicionalmente, descripción del objeto social de la compañía, número y fecha de la escritura pública del acta constitutiva, y en su caso, sus reformas y modificaciones. Esta información podrá ser cotejada por la Convocante para garantizar el cumplimiento de la Propuesta.
- c. En el caso de personas físicas, original o copia certificada para cotejo y copia simple de la identificación oficial vigente. Adicionalmente, descripción de su actividad profesional y fecha del inicio de actividades. Esta información podrá ser cotejada por la Convocante para garantizar el cumplimiento de la Propuesta.



- d. Documento que contenga la relación de los proyectos arquitectónicos y/o ingenieriles más relevantes en los que cada una de las personas que integren el equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores haya intervenido en los últimos siete años.
- e. Documentación que permita acreditar la experiencia de las personas que integren el equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores para la elaboración de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica. La experiencia manifestada en la realización de proyectos comparables podrá ser verificada por la Convocante.
- f. Original o copia certificada para cotejo y copia simple del poder notarial y de la identificación oficial vigente con fotografía de la persona física o del representante legal de la persona física o moral que funja como Participante, donde se otorguen facultades suficientes a la persona que funja como coordinadora para comprometerse por su representada para suscribir la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica correspondiente.
- g. La persona que funja como coordinadora deberá entregar documento manifestando su interés por participar en la presentación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica motivo de las presentes Bases y su aceptación de las mismas. La presentación de este documento es requisito indispensable.

2. Inscripción del equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores

La designación y propuesta del equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores será responsabilidad del Participante correspondiente y deberá cumplir con las condiciones establecidas dentro de los Lineamientos. Ninguna persona que participe en un equipo técnico-arquitectónico podrá participar en otro equipo con el mismo fin.

3. Aclaraciones ante dudas

Las dudas de los equipos inscritos respecto de la Evaluación serán enviadas por correo electrónico o presentadas a través del portal electrónico. El Jurado, apoyado en la Convocante, responderá las dudas en las fechas que se señalen en el Calendario de Actividades de la Evaluación descrito en los Lineamientos.

4. Alcance y descripción de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.

Las personas que funjan como coordinadoras de los equipos técnico-arquitectónicos de colaboradores deberán presentar, en las fechas señaladas en el Calendario de Actividades para la Evaluación descrito en los Lineamientos para la evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, con carácter de única, que corresponda a su Participante y que contendrá los siguientes apartados específicos:

- I. Diagnóstico general del entorno urbano, con especial énfasis en el patrimonio cultural urbano circundante.
- II. Memoria descriptiva del diseño urbano-arquitectónico y lógica estructural, así como marco general normativo.
- III. Programa arquitectónico que defina las diferentes áreas que conformarán el proyecto.
- IV. Anteproyecto
 - a) que sea congruente con el entorno para minimizar su impacto en el área circundante,



- b) que destaque por su creatividad e influencia positiva hacia el entorno inmediato
- c) que fortalezca la memoria histórica y el patrimonio cultural urbano
- d) que tenga un diseño único e innovador y que sin duda se convierta en un hito para la Ciudad de México

V. Anteproyecto conceptual arquitectónico que deberá contener:

1. Planta de conjunto indicando los accesos peatonales y vehiculares, ilustrando claramente su integración con el entorno;
2. Planta arquitectónica tipo, de estacionamientos;
3. Planta arquitectónica del nivel de acceso (planta baja);
4. Plantas arquitectónicas de los niveles que consideren necesarios para la correcta descripción de la propuesta;
5. Fachadas principales del edificio;
6. Propuesta de áreas verdes y áreas exteriores;
7. Cuadro de áreas construidas y exteriores;
8. Cuadro de áreas construidas y exteriores;
9. Perspectivas (renders), los necesarios para su mejor comprensión.

- VI. Documento descriptivo con las medidas aplicables respecto del medio ambiente, señalando integración de enotecnias, ecotecnologías y manejo de residuos sólidos y manejo de redes hidráulico-sanitarias.
- VII. Documento señalando la reglamentación vigente y normas técnicas complementarias aplicables a proyectos de estas características. Deberán enfatizarse los aspectos referentes a los lineamientos de seguridad estructural y previsiones de protección civil del inmueble y su entorno inmediato.
- VIII. Estimación del costo del proyecto con valores paramétricos de referencia actualizados, incluyendo todas las partidas necesarias para la conclusión del proyecto.
- IX. Estimación de tiempos de desarrollo del proyecto ejecutivo y puesta en marcha del inmueble.
- X. Video explicativo para la completa comprensión de la Propuesta. En formato digital (.AVI, .MPEG, .MOV, .FLV), de duración máxima de 5 minutos y deberá mostrar, entre otras cosas, una animación del proyecto.

Todos los documentos que integren la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica deberán presentarse en papel sin membrete, conteniendo la contraseña del participante. Lo mismo se deberá observar para los planos y las perspectivas que deberán ser montados sobre láminas rígidas de 0.90 x 1.20 metros y serán un máximo de 15 láminas. Los documentos, excluyendo las láminas, se entregarán en 15 juegos encuadernados en tamaño carta con separadores para cada uno de los apartados que se indican en el punto anterior 4. Alcance y descripción de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.

En un sobre independiente cerrado y lacrado que contendrá en su portada sólo la contraseña, se deberán presentar todos los documentos correspondientes a la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, y deberán estar firmados por la persona que funja como coordinadora del equipo técnico-arquitectónico de colaboradores y asesores.



Los documentos en formato digital se entregarán mediante memoria USB, mientras que los documentos físicos se integrarán en una carpeta, identificando cada uno de los juegos y apartados descritos anteriormente.



Anexo 6. Plan de Negocios

El Interesado deberá presentar a la convocante la siguiente documentación de manera impresa y electrónica (CD o USB).

Descripción del Negocio. Se sugiere incluir lo siguiente:

- Visión, misión y objetivos del negocio;
- Oportunidades, riesgos y tendencias de la industria;
- Hacia qué mercados se enfoca y qué necesidades pretende cubrir;
- Qué hace viable y exitoso su negocio;
- Propuesta Única de Venta que distinga las características de sus productos y servicios de la competencia;
- En dónde se sitúa su estrategia venta, renta y manejo inmobiliario;
- Por qué su negocio aspira a capturar una determinada participación de mercado;
- Cuáles considera que son sus principales ventajas competitivas;
- Qué posibilidades hay de que la competencia iguale o supere sus ventajas; y
- Socios, personal, alianzas y proveedores estratégicos

Especificaciones Técnicas; Programa de Construcción, Venta, Renta, Manejo.

Programas Financiero y de Inversión.

ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA (miles de pesos, sin IVA ni inflación)					
Año	1	2	3	4	5
Ingresos totales					
Venta de inmuebles habitacionales					
Venta de inmuebles comerciales					
Renta de inmuebles comerciales					
(Especificar otro tipo de ingreso)					
(Especificar otro tipo de ingreso)					
(Especificar otro tipo de ingreso)					
Costos totales					
Costo del Predio (equivalente al Modelo de Negocio).					
Costos de Construcción					
Costos totales de construcción					
a) Demolición					
b) Cimentación					
c) (Especificar)					
d) (Especificar)					
e) (Especificar)					



Costos de operación					
Otros Costos (Especificar)					
Otros Costos (Especificar)					
Otros Costos (Especificar)					
Resultado operativo					
Depreciación y amortización					
Costos y productos financieros netos					
Resultado antes de impuestos y PTU					
Utilidades (pérdidas) acumuladas					
Impuestos totales y PTU					
Resultado del Ejercicio					

PROGRAMA DE INVERSIONES ANUALES (miles de pesos, sin IVA ni inflación - inversiones totales no acumuladas)					
Año	1	2	3	4	5
Inversiones totales					
Inversiones en el inmueble					
(Especificar otro tipo de inversiones)					
(Especificar otro tipo de inversiones)					
(Especificar otro tipo de inversiones)					

FLUJO DE EFECTIVO PROFORMA (miles de pesos)					
Año	1	2	3	4	5
Efectivo al inicio del ejercicio					
Resultado del Ejercicio					
Depreciación y amortización					
Variaciones en el capital de trabajo					
Inversiones en activos fijos					
Aportaciones de los accionistas					
Variaciones en el financiamiento					
Dividendos					
Flujo de efectivo anual					
Efectivo al final del ejercicio					

BALANCE GENERAL PROFORMA (miles de pesos)					
Año	1	2	3	4	5
Activo circulante					
Efectivo e inversiones					
Cuentas por cobrar y deudores diversos					
Inventarios					
Otros activos circulantes					
Activo fijo bruto					
Equipos, torres y sistemas					
Inmuebles, vehículos, mobiliario, etc.					
Gastos Preoperativos					
Otros Activos Fijos (sin la Modelo de Negocio)					
Depreciación acumulada					



Activo fijo neto					
Otros activos (especificar)					
Activo total					
Pasivo a corto plazo					
Créditos a corto plazo					
Acreedores diversos					
Impuestos por pagar					
Otros pasivos circulantes					
Pasivo a largo plazo					
Créditos a largo plazo					
Otros pasivos a largo plazo					
Pasivo total					
Capital social					
Resultado del ejercicio					
Resultado acum. de ejercicios anteriores					
Dividendos acumulados					
Capital contable					
Pasivo y capital contable totales					

ESTIMACIONES FINANCIERAS	Cifra
Valor Terminal a 5 años (miles \$) *	
Tasa de descuento real (%)	
Valor presente neto del proyecto (miles \$) *	
Tasa Interna de Retorno (%) *	

*Incluir observaciones y parámetros de referencia para los cálculos.

¿Cuál es la referencia para el valor terminal?

¿Cuál es la referencia para la tasa de descuento utilizada?

Comentarios relevantes sobre las proyecciones financieras. (Incluir supuestos y premisas del modelo financiero).

Validaciones Básicas por revisar:

- 1) Valor Presente Neto mayor a cero;
- 2) Tasa Interna de Retorno mayor a cero;
- 3) Capital Contable positivo todos los años;
- 4) Cuadra el Balance General todos los años;
- 5) Coinciden los Resultados de Ejercicios en el Balance Gral.;
- 6) Fueron cumplimentadas las secciones respectivas;
- 7) Se presentan impresiones y archivo en electrónico respectivos.



Anexo 7. Capacidad administrativa del Interesado.

Los Interesados, sus accionistas o personas que le proporcionarán asistencia técnica en participar en los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, deberán presentar en un documento su capacidad administrativa para la construcción y manejo de inmuebles, el cual se entregará de acuerdo con lo establecido en el Apéndice A y los Lineamientos, en formato de presentación con diapositivas con una extensión máxima de 10 diapositivas en donde ese especifique lo siguiente:

- a) Descripción de sus procesos administrativos en la construcción;
- b) Descripción de sus procesos administrativos de ventas y manejo de inmuebles;
- c) En su caso, descripción de sus procesos administrativos de facturación.



Anexo 8. Capacidad financiera del Interesado.

El Jurado determinará la capacidad financiera de los Interesados en participar en los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez 92, mediante la presentación de los documentos siguientes:

- a) Documento que demuestre su solvencia en relación directa con las características y dimensiones de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, el cual podrá ser cuando menos uno de los siguientes:
 - I. Copia certificada de los estados de cuenta del Interesado y/o, en su caso, de sus accionistas, emitidos por instituciones financieras o bancarias de los últimos tres años disponibles con saldos promedio **equivalente a \$1,000,000,000;**
 - II. Últimas 3 declaraciones fiscales o estados financieros auditados que avalen que se cubra el financiamiento para la construcción del inmueble de acuerdo a las cantidades y plazos considerados en su análisis financiero;
 - III. Balance general auditado (certificado por Notario Público) del Participante del ejercicio fiscal inmediato anterior, o documento con el que se acredite el **capital mínimo de \$4,000,000,000;**
 - IV. Carta original de institución financiera o bancaria en la que se manifieste de forma explícita que al menos cuenta con inversiones por un monto determinado **equivalente a \$1,000,000,000;**
 - V. Carta original de institución financiera o bancaria en la que se manifieste de forma explícita que la misma ha evaluado el proyecto específico y que se ha autorizado o tiene la intención de otorgar un crédito por el monto total de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica;
 - VI. Tratándose de sociedades extranjeras, el capital contable podrá ser acreditado mediante la presentación de estados financieros auditados por auditor externo, o copia de la declaración 10-K.
 - VII. Escrito libre en el cual el interesado demuestre que cuenta con los elementos necesarios para obtener el financiamiento total de su proyecto, anexando los documentos probatorios que el interesado considere son relevantes y carta bajo protesta de decir verdad de que los elementos que incluya son ciertos y deberá estar firmada por los representantes del Interesado y los involucrados en el financiamiento. Bajo esta opción la Convocante evaluará si el interesado ha comprobado o no su capacidad financiera y su decisión será inapelable.

En caso de no cumplir con las cantidades establecidas en las opciones anteriores solamente por el interesado, entonces, podrá adicionar los montos de las empresas del grupo o de las instancias que financiarán el proyecto, tales como Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA's), Estas instancias de financiamiento solo podrán apoyar a un solo participante. Para lo cual habrá que anexar Carta bajo protesta de decir verdad de que las entidades incluidas trabajan en conjunto y/o son parte del mismo grupo de interés económico y formaran parte del financiamiento de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, debidamente firmada por los representantes de cada institución.

- b) Documento en formato de presentación de con diapositivas con una extensión máxima de 10 (diez) diapositivas, el cual contenga, cuando menos, las siguientes especificaciones:
 - I. Descripción del negocio;



- II. Especificaciones técnicas del inmueble a construir y el uso de los espacios;
- III. Plan de usos, venta y renta de los espacios y niveles del inmueble;
- IV. Descripción de sus inversiones y gastos operativo en el inmueble;
- V. Proyecciones financieras y de inversiones anuales a corto, mediano y largo plazo. Incluir Estado de resultados, Flujo de efectivo, Balance general, Estimaciones financieras y sus parámetros de referencia; e indicadores básicos como valor presente neto del negocio y tasa interna de retorno. Sírvase como guía el Anexo 6. Plan de Negocios.

La Convocante se reserva el derecho de verificar los cálculos correspondientes a los tipos de cambio. La Convocante recalculará la información con base en el procedimiento descrito anteriormente y será esta la información que se considerará para evaluación.



Anexo 9. Capacidad técnica del Interesado.

Los Interesados en participar en **los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92**, deberán acreditar su capacidad técnica para realizar la construcción y el manejo del inmueble, para lo cual se entregará, en formato de presentación con diapositivas con una extensión máxima de 20 diapositivas, un documento con las siguientes especificaciones:

- a) Descripción de los servicios y actividades en materia de construcción, manejo y venta en los que el Interesado, sus accionistas o personas que le proporcionarán asistencia técnica hayan participado directa o indirectamente, y
- b) Cotización(es) en la que se desglosen los costos totales requeridos (recursos materiales y humanos) para la construcción, venta y manejo del inmueble de acuerdo con el plan de negocios.
- c) Explicar las especificaciones técnicas de su Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y plan de negocios.
- d) Explicar su programa de construcción, ventas y manejo inmobiliario.
- e) Explicar cómo su proyecto arquitectónico y de negocios generará beneficios sociales, urbanos y económicos, a la zona, y a la ciudad.

Si la presentación no responde en forma racional a un normal y coherente al desarrollo de la Propuesta Conceptual - Arquitectónica y su Modelo de negocios prestados por el interesado se desestimará la totalidad de la Propuesta.

Asimismo, para demostrar la experiencia en la promoción de grandes proyectos por parte del Interesado, sus accionistas o personas que le proporcionarán asistencia técnica deberán presentar al menos 3 proyectos inmobiliarios construidos con fechas posteriores al 2010 de al menos 100,000 m² construidos.



Anexo 10. Documentación Confidencial.

(Lugar y Fecha)

**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Amores 3122, Colonia del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100,
Ciudad de México**

En cumplimiento de lo establecido en los Lineamientos de evaluación de Propuestas Conceptuales Urbano-Arquitectónicas, así como los Modelo de Negocio respecto del desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, manifiesto(amos) que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y la Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México es de carácter confidencial, la información y documentos que se listan a continuación:

- 1.-
- 2.-
- ...

Explicación de los motivos de clasificación:

Atentamente

(Nombre y firma del Interesado y/o representante(s) legal(es))