



Respuestas resultantes de la Junta de Aclaraciones de la Evaluación de Propuestas Técnicas y Arquitectónicas y sus Modelos de Negocio respecto del desarrollo de un inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez 92

Preguntas Proyecto Arquitectónico	
Pregunta	Respuesta
1) ¿El área libre es necesario que esté toda agrupada o puede separarse, es posible que se requieran algunos espacios de ventilación (patios) que podrían contar como área libre, y es obligatorio tener toda el área libre atrás?	Sí, siempre que se cumpla lo señalado en el Polígono de Actuación, la normatividad aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, así como las condicionantes impuestas por el INAH, en especial la solicitud de proyectar un pasaje urbano que comunique las calles de Iturbide y Humbolt.
2) ¿Qué planos entregarán y cuándo?	Se está localizando la documentación correspondiente. De recabarse será enviada de manera inmediata a los participantes.
3) ¿Es aplicable la norma de estacionamientos?	Sí, el Polígono autoriza un máximo de hasta 6 niveles bajo nivel de banqueta de los cuales se consideran 2 niveles para uso comercial, considerando la nueva Norma de Estacionamientos. Teniendo un cálculo de cajones de estacionamiento como máximos y no mínimos.
4) ¿Es indispensable conservar el mural en la nueva propuesta? ¿De ser afirmativo que dimensiones tiene el mural? existe el levantamiento del mural?	<p>Dentro del futuro edificio no es necesario colocarlo nuevamente, pero también existe la posibilidad de integrarlo. No obstante, se debe garantizar la conservación y reubicación del mismo toda vez que el mural se encuentra catalogado por el INBAL, con las siguientes características:</p> <p>Autor: Ángel Boliver</p> <p>Título: “Los grandes valores nacionales de México”</p> <p>Año: 1973</p> <p>Medidas: 5 m de alto por 30 m de largo (150 m2)</p> <p>Ubicación: en el vestíbulo del inmueble que entonces Ocupaba la Secretaría de Turismo y otras dependencias gubernamentales;</p> <p>La técnica empleada por el artista para su elaboración fue el acrílico sobre pintura vinílica en una superficie de cemento-arena, la cual está soportada por medio de malla de metal desplegado, misma que se encuentra anclada a un bastidor metálico sostenido a su vez por medio de armaduras metálicas verticales</p> <p>CENCROPAM actualizará el dictamen del estado de conservación para emitir una opinión y proyecto de movimiento.</p>



5) ¿Hay algún otro elemento del edificio existente que se deba conservar?	No, solo tomar en cuenta las observaciones de INAH e INBAL y la volumetría de la zona.
6) ¿Proporcionaran el área del predio en su totalidad?	Sí, ya está definido en el Polígono, así como en la información pública, siendo una superficie total de 5,228.00 m ² que resulta de la fusión de dos predios, el área libre mínima en superficie es de 1,569.22 m ² , el área máxima de desplante es de 3,659.00 m ² , así como la superficie de construcción máxima permitida es de 70,051.44 m ² .
7) ¿Hoy cuantos niveles de sótano tiene el edificio existente?	Actualmente existe 1 nivel subterráneo de estacionamiento que ocupa toda la planta.
8) ¿Debajo de los otros predios fusionados existe algún sótano, estacionamiento?	No se tiene registrado que en el predio trasero se tenga niveles subterráneos.
9) ¿El área libre que debemos cumplir al 30% es imperativo que este en la parte posterior?	Sí, siempre que se cumpla lo señalado en el Polígono de Actuación, la normatividad aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, así como las condicionantes impuestas por el INAH, en especial la solicitud de proyectar un pasaje urbano que comunique las calles de Iturbide y Humbolt.
10) ¿Compartir mecánica de suelos existente?	Hay diversos estudios sobre las características del suelo en la zona de la alameda, debe tomarse en cuenta la ubicación del manto freático ya que no son homogéneas estas características.
11) ¿Es indispensable contar con pasaje comercial que conecte la calle de Humboldt e Iturbide?	Dentro de las condicionantes impuestas por el INAH, se requiere proyectar un pasaje urbano que comunique las calles de Iturbide y Humbolt.
12) ¿Pueden compartir los planos de cimentación del edificio existente? o comentar hoy como este cimentado?	En cuanto a cimentación no se cuentan con planos y se propone una nueva toda vez que podría no cumplir con los requerimientos para la nueva edificación. Por el momento no se cuenta con esos planos.
13) ¿De cuánto es (en metros) el remetimiento restrictivo de los pisos superiores de la envolvente? Proporcionar medidas de los remetimientos de Av. Juárez y de los demás tres frentes.	Es importante revisar la aplicación Normativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, toda vez que los remetimientos están en función de la Norma Particular de Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, la cual indica que todos los predios que tengan frente sobre Avenida Juárez no pueden ser más altos que el edificio de la Nacional.
14) ¿Se cuenta con un CAD del levantamiento del terreno? De ser así, ¿se compartirá dicho CAD y cuándo podríamos obtenerlo?	Sí se cuenta con la información y se compartirá el archivo vía electrónica.
15) En el esquema se muestran dos niveles habitables bajo nivel de banqueta más seis niveles de estacionamiento y en el documento de los lineamientos sólo se menciona que se permiten seis niveles en total bajo nivel de banqueta. ¿Cuál es el dato correcto de los niveles permitidos bajo nivel de banqueta?	De acuerdo a lo dictaminado por el INAH son 6 niveles bajo nivel de banqueta considerando 2 de estos como habitables, lo cual restringe a estacionamiento únicamente 4 niveles.



<p>16) ¿A nivel de sótano ¿se puede utilizar toda la superficie del terreno para estacionamiento?</p>	<p>Sí, bajo los términos antes mencionados.</p>
<p>17) En el supuesto de que por medio de cálculo, la superficie de sótanos para la demanda de estacionamientos no sea suficiente, ¿qué sería lo procedente?</p>	<p>Deben respetarse los lineamientos impuestos por el INAH y ajustar en el proyecto los niveles de autorizados que son 6, considerando dos niveles para usos comerciales.</p>
<p>18) ¿Para considerar un costo más preciso por los trabajos de retiro, resguardo y reubicación del mural existente, ¿nos pueden proporcionar la descripción y el procedimiento necesario?</p>	<p>Se debe garantizar la conservación y reubicación del mismo toda vez que el mural se encuentra catalogado por el INBAL, con las siguientes características:</p> <p>Autor: Ángel Boliver</p> <p>Título: “Los grandes valores nacionales de México”</p> <p>Año: 1973</p> <p>Medidas: 5 m de alto por 30 m de largo (150 m2)</p> <p>Ubicación: en el vestíbulo del inmueble que entonces Ocupaba la Secretaría de Turismo y otras dependencias gubernamentales;</p> <p>La técnica empleada por el artista para su elaboración fue el acrílico sobre pintura vinílica en una superficie de cemento-arena, la cual está soportada por medio de malla de metal desplegado, misma que se encuentra anclada a un bastidor metálico sostenido a su vez por medio de armaduras metálicas verticales</p> <p>CENCROPAM actualizará el dictamen del estado de conservación para emitir una opinión y proyecto de movimiento.</p>
<p>19) ¿Es necesario contar con el proyecto Estructural y de Reforzamiento para valoración y/o demolición, ¿es posible recibir en breve dicha información?</p>	<p>No es necesario, tomando en cuenta que se debe presentar una Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica.</p>
<p>20) ¿Cuál es el tamaño mínimo de vivienda permitido en el proyecto?</p>	<p>La que resulte de aplicar del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria.</p>
<p>21) Se habla de un máximo de 224 unidades de vivienda ¿a qué se debe este número? ¿se puede mover este número para tener más unidades de vivienda?</p>	<p>No se puede aumentar el número viviendas autorizadas en el Polígono de Actuación.</p>
<p>22) ¿Qué tiempos de permisos y licencias se esperan una vez presentado el impacto urbano y ambiental? ¿en cuánto tiempo después de esto se estima la obtención de la manifestación de construcción?</p>	<p>Toda vez que se han tenido acuerdos con los distintos actores involucrados en el proyecto, los trámites necesarios para el desarrollo del mismo se emitirán en tiempo y forma.</p>



<p>23) En cuanto a medidas de mitigación e integración incluyendo agua, movilidad y espacio público ¿qué están pensando, en qué apoyarían?</p>	<p>Dichos criterios se definen en términos legales y para la elaboración del proyecto conceptual no son fundamentales.</p>
<p>24) ¿Existirá alguna restricción en cuanto a la capacidad de suministro de agua potable en la zona?</p>	<p>No, es la misma que aplica para cualquier inmueble dentro del área.</p>
<p>25) ¿Existirá alguna restricción en cuanto a la capacidad de suministro de energía eléctrica en la zona?</p>	<p>No, ninguna restricción más que las aplicadas por ley.</p>
<p>26) La posición del área abierta en la parte posterior del desarrollo ¿Se puede modificar?</p>	<p>Sí, siempre que se cumpla lo señalado en el Polígono de Actuación, la normatividad aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, así como las condicionantes impuestas por el INAH, en especial la solicitud de proyectar un pasaje urbano que comunique las calles de Iturbide y Humbolt.</p>
<p>27) Si el arquitecto designado propone una volumetría distinta sin cambiar la intensidad aprobada ¿Es válido?</p>	<p>Sí, siempre y cuando cumpla lo que el Polígono señala, toda vez que son elementos y criterios aprobados por el INAH, considerando no rebasar la altura señalada y respetar las medidas normatividad aplicable.</p>
<p>28) ¿Cuál será el rol de la SEDUVI en el acompañamiento ante otras entidades gubernamentales tales como SEMOVI, SACMEX, Alcaldía, INAH, INBA, CFE, entre otros?</p>	<p>Será permanente durante toda la gestión y hasta finalizar el proyecto.</p>
<p>29) Durante el proceso de excavación ¿cuál será el acompañamiento para los procesos requeridos por el INAH en términos de excavaciones arqueológicas?</p>	<p>Será plena y se presentará ante el INAH lo que sea requerido, toda vez que al ya haber una construcción previa durante el nuevo proceso de excavación se considera difícil encontrar reliquias arqueológicas.</p>
<p>30) El edificio de Juárez 92 está cimentado sobre pilotes que seguramente son de concreto a la primera capa dura ¿Existe un plano de esos pilotes? El costo de su extracción que es indispensable para cualquier nueva cimentación es alto y el proceso tardado. Saber desde ahora cuantos son y donde están ayudaría.</p>	<p>Toda vez que la elaboración del proyecto es conceptual no se considera un impedimento en la elaboración del mismo.</p>
<p>31) En los dos terrenos ahora baldíos también hubo construcciones y se advierte el efecto de pilotes y cimentaciones enterradas ¿Se tienen planos de ello?</p>	<p>Se proporcionaran los planos que se logren recabar así como la Poligonal del del terreno a través de la plataforma.</p>
<p>32) El mural de Ángel Boliver es de una sola pieza y por lo tanto difícil de mover ¿Se tiene idea del proceso y el costo de su remoción?</p>	<p>Se debe garantizar la conservación y reubicación del mismo toda vez que el mural se encuentra catalogado por el INBAL, con las siguientes características:</p> <p>Autor: Ángel Boliver</p> <p>Título: “Los grandes valores nacionales de México”</p> <p>Año: 1973</p>



	<p>Medidas: 5 m de alto por 30 m de largo (150 m2)</p> <p>Ubicación: en el vestíbulo del inmueble que entonces Ocupaba la Secretaría de Turismo y otras dependencias gubernamentales;</p> <p>La técnica empleada por el artista para su elaboración fue el acrílico sobre pintura vinílica en una superficie de cemento-arena, la cual está soportada por medio de malla de metal desplegado, misma que se encuentra anclada a un bastidor metálico sostenido a su vez por medio de armaduras metálicas verticales</p> <p>CENCROPAM actualizará el dictamen del estado de conservación para emitir una opinión y proyecto de movimiento.</p>
<p>33) ¿Se cuenta con los permisos necesarios para el desarrollo y construcción del proyecto?</p>	<p>Los permisos para la construcción del proyecto ganador se tramitarán conforme a derecho, sin embargo, el acompañamiento del Gobierno de la Ciudad de México en el proceso será permanente para su atención correspondiente.</p> <p>Tomar en cuenta que el proyecto puede registrarse en el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de proyectos inmobiliarios en Avenida Paseo de la Reforma.</p>

Preguntas Modelo de Negocios

Pregunta	Respuesta
<p>1) ¿Compartir el valor mínimo de referencia?</p>	<p>No es procedente compartir el valor mínimo de referencia que se solicita, toda vez que el modelo de negocio que forma parte de la propuesta que deberá presentarse estará conformado por el plan de negocios y la disposición a pagar por el predio.</p>
<p>2) ¿En el modelo de negocio, aceptan participación de las utilidades o que disposición de pago se requiere?</p>	<p>No. Al proyecto que resulte ganador conforme a los presentes Lineamientos se le enajera el predio objeto de la Convocatoria de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.</p>
<p>3) ¿Se cuenta con estudios de demanda económica?</p>	<p>Se han realizado diversos avalúos que contienen el soporte documental para la dictaminación de los valores.</p>
<p>4) ¿Estarían dispuestos a una aportación del inmueble al proyecto y pago al final de las etapas de desarrollo o con m2 como contraprestación?</p>	<p>No. Al proyecto que resulte ganador conforme a los presentes Lineamientos se le enajera el predio objeto de la Convocatoria de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público. El valor total del precio dictaminado conforme al avalúo emitido por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario deberá ser cubierto en su totalidad a la firma de la escritura pública.</p>



<p>5) En caso de no ser aportado ¿qué esquemas de pago manejarían a lo largo de la vida del negocio? ¿un esquema de cascada y de pagos contra escrituración podría funcionar?</p>	<p>Al proyecto que resulte ganador conforme a los presentes Lineamientos se le enajera el predio objeto de la Convocatoria de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público. El valor total del precio dictaminado conforme al avalúo emitido por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario deberá ser cubierto en su totalidad a la firma de la escritura pública.</p>
<p>6) ¿Existe la posibilidad de conseguir un precontrato de oficinas con alguna de las entidades del gobierno de la ciudad o del gobierno federal?</p>	<p>Los arrendamientos están regulados por la Circular Uno 2019, Normatividad en Materia de Administración de Recursos. Específicamente en el numeral 12.3 Arrendamiento de bienes inmuebles señala los requisitos que se deberán cumplir para que los mismos sean autorizados por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario. No se contempla la celebración de “precontratos”.</p>
<p>7) ¿Qué beneficio fiscal se tendrá una vez terminado el proyecto en cuanto a pago de predial o impuesto de nómina? ¿y durante obra?</p>	<p>No hay beneficios fiscales.</p>
<p>8) ¿Qué subsidios van a existir para la manifestación de construcción?</p>	<p>No hay subsidios.</p>
<p>9) Tanto el capital contable requerido como los saldos en bancos son sumamente altos y no es práctica de ninguna empresa mantener cantidades ociosas en cuentas de banco ¿Se pueden modificar?</p>	<p>Para probar la capacidad financiera del interesado es necesario cumplir con presentar al menos uno de los documentos.</p> <p>En caso de no cumplir el monto establecido de saldo promedio o de capital contable o algún monto requisitado 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.</p> <p>Asimismo, se puede comprobar la capacidad financiera con algún otro de los documentos restantes. En particular, la opción “II” que corresponde a 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.</p>



	Derivado de la pregunta, se adiciona la opción VII: Podrá entregarse un escrito libre, anexando documentos probatorios y carta bajo protesta de decir verdad, en el cual el interesado demuestre que cuenta con los elementos necesarios para obtener el financiamiento total de su proyecto. Bajo esta opción la Convocante evaluará si el interesado ha comprobado o no su capacidad financiera y su decisión será inapelable.
Preguntas Lineamientos	
Pregunta	Respuesta
1) ¿Se puede ampliar el tiempo para la entrega de la propuesta económica así como del proyecto conceptual? se considera que es muy poco el tiempo 20 días, se propone al menos 4 semanas más.	Todos los plazos fueron ampliados 1 mes por lo tanto se considera que los tiempos son prudentes.
2) ¿El video que comentaron como entregable de 5min, es únicamente del proyecto conceptual o puede incluir narraciones de lo que se propuesta de diseño y su contexto?	Se puede resaltar información que se considere importante como la situación actual de la zona, datos históricos, propuestas descriptivas de su proyecto, del valor que se busque agregar al predio, entre otros, respetando el tiempo de duración máximo de 5 minutos.