



Ciudad de México, a 24 de septiembre de 2021

### Fallo Evaluación Urbano – Arquitectónica y del Modelo de Negocios Juárez 92.

En atención y en cumplimiento de los 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 **Av. Juárez No. 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.**

Siendo las 18:00 horas del 24 de septiembre de 2021, en las Instalaciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ubicada en la Calle de Amores No. 1322, Colonia del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez en la Ciudad de México, el presente Jurado enuncia lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

- 1.- El 02 de marzo de 2020 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el “Acuerdo por el que se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico para que realicen la emisión de los Criterios y definan los Lineamientos para la, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México”
- 2.- El 09 de julio de 2021 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el enlace electrónico que contiene los “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”
- 3.- El 10 de julio de 2021 dio inicio el registro de Manifestaciones de interés a través de un formulario electrónico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que culminó a las 24:00 horas del 04 de agosto de 2021.
- 4.- El 05 de agosto de 2021 se realizó la Visita Técnica al predio.
- 5.- El 06 de agosto de 2021 los Interesados enviaron sus preguntas mediante correo electrónico a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 6.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda solicitó a la Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico, así como a las Secretarías de Administración y Finanzas, Desarrollo Económico, Movilidad, Turismo, Cultura, Obras y Servicios la designación de un representante para la integración del Jurado. Asimismo se realizó la invitación al Instituto Nacional de Antropología e Historia para acompañar el proceso de evaluación.
- 7.- El 09 de agosto de 2021 se llevó a cabo la Junta de Aclaraciones para dar respuesta a las preguntas enviadas por los interesados, las cuales fueron publicadas el 12 de agosto de 2021 en el portal electrónico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 8.- Del 12 de agosto hasta el 25 de agosto del 2021 se recibió en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la documentación referida en el Apéndice A y Anexos de cada uno de los Interesados.
- 9.- El 01 de septiembre de 2021 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda constató que la documentación de las propuestas presentadas cumplieran con las documentales requeridas y otorgó constancia de Participación a aquellas propuestas que presentaron la documentación en tiempo y forma.
- 10.- El 08 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la Primera Sesión del Jurado y se evaluaron las propuestas en el ámbito Urbano – Arquitectónico, así como la propuesta del Modelo de Negocios.
- 11.- El 13 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la Exposición de la Propuesta Conceptual Urbano- Arquitectónica y del Modelo de Negocios.



12.- El 22 de septiembre de 2021, con base en Apertura de sobre cerrado, el Jurado valoró el modelo financiero, por lo que con base en ello y

### CONSIDERANDO

I. Que este Honorable Jurado, integrado por la Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico, así como de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda, de Administración y Finanzas, de Desarrollo Económico, de Movilidad, de Turismo, de Cultura, de Obras y Servicios y el Instituto Nacional de Antropología e Historia como órgano invitado, es competente para evaluar las Propuestas Conceptual Urbano- Arquitectónica y del Modelo de Negocios realizada por los interesados, de conformidad con los Lineamientos y Criterios de Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano- Arquitectónica, así como el Modelo de Negocios respecto del desarrollo de un Inmueble Av. Juárez No. 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, publicados mediante un enlace electrónico, el cual se dio a conocer el 09 de julio de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

II. Que el objetivo de esta evaluación es lograr obtener una Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y de Modelo de Negocios 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.

III. Que derivado del proceso de "Manifestaciones de interés" a través de un formulario electrónico gestionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que culminó a las 24:00 horas del 04 de agosto de 2021, en el cual se obtuvo el registro de 23 Interesados en participar, mismos que recibieron confirmación y folio de registro a través de correo electrónico (se anexa lista Anexo A).

IV. Que el 05 de agosto de 2021 se realizó la Visita Técnica al predio, a la cual asistieron 15 de los 23 Interesados, mismos que recibieron su constancia de asistencia.

V. Que el 06 de agosto de 2021 los Interesados enviaron sus preguntas mediante correo electrónico a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismas que fueron atendidas el 09 de agosto de 2021 mediante la Junta de Aclaraciones. Asimismo las respuestas fueron publicadas el 12 de agosto de 2021 en el portal electrónico de la dependencia ya mencionada.

VI. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de Convocante, solicitó a la Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico, así como a las Secretarías de Administración y Finanzas, Desarrollo Económico, Movilidad, Turismo, Cultura, Obras y Servicios la designación de un representante para la integración del Jurado. Asimismo se realizó la invitación al Instituto Nacional de Antropología e Historia para acompañar el proceso de evaluación.

VII. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de Convocante, recibió del 12 de agosto hasta el 25 de agosto del 2021 la documentación referida en el Apéndice A y Anexos de cada uno de los Interesados. Asimismo constató que la documentación de las propuestas cumplieran con las características requeridas y otorgó constancia de Participación a las propuestas que así lo hicieron.

- a. **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021
- b. **DESARROLLADORA DEL PARQUE S.A. de C.V.**, con folio 010CJU92-2021

VIII. Que el 08 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la **Primera Sesión del Jurado**, en la cual se designó por **unanimidad** a la Coordinación General de la Autoridad del Centro Histórico, representada por la Mtra. Dunia Ludlow Deloya, como presidenta del Honorable Jurado que evaluará las propuestas en el ámbito Urbano-Arquitectónico, así como la viabilidad del Modelo de Negocios.



IX. Que el equipo del Jurado encargado de evaluar la Propuesta Urbano-Arquitectónica emitió las siguientes anotaciones:

EVALUACIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA FMI PROJECTS										
Dependencia	Nombre	Criterios de Evaluación								
		Unidad de la propuesta arquitectónica (originalidad y calidad en el diseño arquitectónico)	Creatividad e innovación del proyecto arquitectónico per se	Cumplimiento de condicionantes indicados por el Consejo de Monumentos Históricos del INAH	Integración del edificio en la visual urbana del contexto	Soporte documental histórico y fortalecimiento de la memoria histórica y fomento del patrimonio cultural del Centro Histórico y de Av. Paseo de la Reforma	Aportación en materia de diseño sustentable (conceptos generales)	Aportación en materia de movilidad urbana (conceptos generales)	Aportación en materia de identidad mexicana (conceptos generales)	Aportación en materia de interacción con el espacio público (conceptos generales)
AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO	MITRA DUNIA LUDLOW DELOYA	30	20	5	5	5	5	0	0	5
SECRETARÍA DE CULTURA	ARQ. JOSE ALLARD CONTRERAS	25	17	10	5	5	3	3	2	4
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES	25	18	15	8	5	5	3	1	5
SECRETARÍA DE MOVILIDAD	MITRO SALVADOR MEDINA RAMÍREZ	25	15	10	8	5	5	3	1	4
<b>Promedio</b>		<b>26.3</b>	<b>17.5</b>	<b>10.0</b>	<b>6.5</b>	<b>5.0</b>	<b>4.5</b>	<b>2.3</b>	<b>1.0</b>	<b>4.5</b>
<b>Total</b>		<b>77.5</b>								
EVALUACIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA DESARROLLADORA DEL PARQUE										
Dependencia	Nombre	Criterios de Evaluación								
		Unidad de la propuesta arquitectónica (originalidad y calidad en el diseño arquitectónico)	Creatividad e innovación del proyecto arquitectónico per se	Cumplimiento de condicionantes indicados por el Consejo de Monumentos Históricos del INAH	Integración del edificio en la visual urbana del contexto	Soporte documental histórico y fortalecimiento de la memoria histórica y fomento del patrimonio cultural del Centro Histórico y de Av. Paseo de la Reforma	Aportación en materia de diseño sustentable (conceptos generales)	Aportación en materia de movilidad urbana (conceptos generales)	Aportación en materia de identidad mexicana (conceptos generales)	Aportación en materia de interacción con el espacio público (conceptos generales)
AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO	MITRA DUNIA LUDLOW DELOYA	10	5	5	0	0	0	0	0	0
SECRETARÍA DE CULTURA	ARQ. JOSE ALLARD CONTRERAS	5	4	5	3	0	0	0	0	0
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES	10	15	10	7	2	1	1	1	5
SECRETARÍA DE MOVILIDAD	MITRO SALVADOR MEDINA RAMÍREZ	15	10	10	10	3	2	0	0	2
<b>Promedio</b>		<b>10.0</b>	<b>8.5</b>	<b>7.5</b>	<b>5.0</b>	<b>1.3</b>	<b>0.8</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>1.8</b>
<b>Total</b>		<b>35.3</b>								

X. Que este Honorable Jurado considera que la Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica del participante FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V., desarrollada por el despacho TEN arquitectos, fue evaluada favorablemente, considerándose que es un proyecto conceptual de alta calidad que toma puntualmente en cuenta los lineamientos urbanísticos, paisajísticos, volumétricos y estructurales definidos en el polígono de actuación aprobado por la SEDUVI y avalado por el Consejo de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Asimismo, que el desarrollo de esta propuesta podría aportar una importante



revitalización urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México al conjugar favorablemente la arquitectura contemporánea con el paisaje urbano y los valores culturales del sitio.

XI. Que el equipo del Jurado encargado de evaluar la Propuesta de Modelo de Negocios emitió las siguientes anotaciones:

EVALUACIÓN DE VIAVIDAD FINANCIERA DEL PLAN DE NEGOCIOS: FMI PROJECTS					
Dependencia	Nombre	Criterios de Evaluación			
		Plan de Negocios	Capacidad financiera	Capacidad Técnica	Capacidad Administrativa
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS	ING. LEOPOLDO RAMÍREZ SAENZ	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	LIC. ARTURO JORGE AYALA DUMAL	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	LIC. SANDRA EVELLYN GARRIDO CASTILLO	NEGATIVO	POSITIVO	NEGATIVO	POSITIVO
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	LIC. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
SECRETARÍA DE TURISMO	LIC. FRANCISCO RUIZ HERRERA	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
<b>VALORACIÓN PROMEDIO</b>		<b>POSITIVO</b>			

EVALUACIÓN DE VIAVIDAD FINANCIERA DEL PLAN DE NEGOCIOS: DESARROLLADORA DEL PARQUE					
Dependencia	Nombre	Criterios de Evaluación			
		Plan de Negocios	Capacidad financiera	Capacidad Técnica	Capacidad Administrativa
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS	ING. LEOPOLDO RAMÍREZ SAENZ	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	LIC. ARTURO JORGE AYALA DUMAL	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO	POSITIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	LIC. SANDRA EVELLYN GARRIDO CASTILLO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	LIC. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
SECRETARÍA DE TURISMO	LIC. FRANCISCO RUIZ HERRERA	NEGATIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
<b>VALORACIÓN PROMEDIO</b>		<b>NEGATIVO</b>			

*[Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large 'M', a large 'X', and several other signatures.]*

XII. Que el Honorable Jurado acordó convocar para la presentación de su Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y del Modelo de Negocios ante el mismo al participante: **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021, lo anterior por haber obtenido un puntaje de 77.5 (mayor a 60 puntos) de conformidad con los lineamientos y criterios establecidos en su proyecto arquitectónico. Asimismo el Jurado solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda notificar al participante **DESARROLLADORA DEL PARQUE S.A. DE C.V.**, con folio 010CJU92-2021 la valoración en sentido negativo, toda vez que obtuvo una calificación de 35.3 puntos (menor a 60).

XIII. Que el 13 de septiembre de 2021 el participante: **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021, se presentó ante este Honorable Jurado su Propuesta Conceptual Urbano- Arquitectónica y del Modelo de Negocios. En dicha sesión se aclararon las dudas referentes a su propuesta.

*[Handwritten signature in blue ink.]*



XIV. Que el Participante **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021 presento el 14 de septiembre de 2021 una nueva propuesta en sobre cerrado.

XV. Que el 22 de septiembre de 2021, se llevó a cabo la **SESIÓN DE APERTURA DE SOBRE CERRADO** que incluya la carta de Disposición a pagar por parte del Participante **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021, en el cual se establece la disposición a **pagar hasta nueve meses posteriores a la emisión del FALLO sin el establecimiento de garantía** para ello.

XVI. Que este Honorable Jurado estableció valorar la propuesta del Participante **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021 de manera colegiada, toda vez que la fórmula establecida en el Apéndice B de los Lineamientos, solo es aplicable cuando existen dos o más participantes en esta etapa del proceso.

**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  $i$ ;

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

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

Por lo cual se emite el siguiente:

#### FALLO

**PRIMERO.-** Este Honorable Jurado emite colegiadamente **FALLO NEGATIVO** sobre la Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica y del Modelo de Negocios del Participante **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, con folio 007CJU92-2021 para el desarrollo de un Inmueble en el predio ubicado en **Av. Juárez No. 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México**, conforme a lo indicado en los considerandos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV y XVI del presente Fallo.

**SEGUNDO.-** El presente Fallo se firma por duplicado, mismos ejemplares que permanecerán en el expediente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Se entrega copia del mismo al Participante.

**TERCERO:** El presente fallo, cumple con las leyes aplicables en cuanto a la forma en que se llevó a cabo el proceso desde que se convocó a los participantes, hasta el momento en que se determina al participante ganador, y se le otorga a éste **EL FALLO**, mismo del que **FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.**, está conforme.



ATENTAMENTE

JURADO		
Dependencia	Nombre	Firma
AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO	Mtra. Dunia Ludlow Deloya ( <b>Presidenta</b> )	
SECRETARÍA DE CULTURA	Arq. José Allard Contreras	
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	Dr. José Martín Gómez Tagle Morales	
SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Mtro. Salvador Medina Ramírez	
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS	Ing. Leopoldo Ramírez Saenz	
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	Lic. Arturo Jorge Ayala Duval	
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Lic. Sandra Evellyn Garrido Castillo	
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	Mtra. Andrea González Hernández	
SECRETARÍA DE TURISMO	Lic. Francisco Rufino Ruiz Herrera ( Suplente)	
FMI PROJECTS S. de R.L. de C.V.,	<i>Inigo Pérez Gallego</i>	