



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

BANBRAS
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.



**BASES PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS
TRES PERSONAS**

DE CARÁCTER NACIONAL E INTERNACIONAL

NÚMERO

DAEMA-002-2021

**PARA LA CONTRATACIÓN DE UN ASESOR
INMOBILIARIO PARA EL DESARROLLO DEL
PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA EN LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CONVOCANTE:

**BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS
PÚBLICOS, S.NC. EN SU CARÁCTER DE INSTITUCIÓN
FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO PÚBLICO NÚMERO
1936 DENOMINADO FONDO NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA POR CONDUCTO DE LA
DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE**



ÍNDICE

DEFINICIONES	2
TABLA DE DEFINICIONES	2
P R E S E N T A C I Ó N	3
B A S E S	4
1. INFORMACIÓN GENERAL	4
IDENTIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN	4
1.1 La Convocante.....	4
1.2 Domicilio de la Convocante.....	4
1.3 Los Servidores Públicos de la Convocante Responsables de la Invitación son.....	4
1.4 DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS SERVICIOS OBJETO DE LA INVITACIÓN.....	4
1.5 Área Geográfica de los inmuebles objeto de la prestación de servicios.....	5
1.6 Viabilidad Jurídica.....	5
1.7 Viabilidad Económica.....	5
1.8 CALENDARIO RESUMIDO DE LOS EVENTOS DE LA PRESENTE INVITACIÓN.....	5
1.9 COSTO DE LAS BASES.....	6
1.10 PROCEDIMIENTO.....	6
1.11 Entrega de Invitaciones.....	6
1.12 Visita al Sitio.....	6
2. DESCRIPCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE LA ENTIDAD	12
2.1. DESCRIPCIÓN GENÉRICA	12
2.1.1. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	14
2.1.2. MECANÍSMO DE EVALUACIÓN BINARIO.....	14
2.2. MONTO DEL CONTRATO	14
2.3. VIGENCIA DEL CONTRATO	15
3. GARANTÍA	17
4. PARTICIPACIÓN CONJUNTA DE LICITANTES	18
4.1 PARTICIPACIÓN CONJUNTA	18
5. PROPUESTA TÉCNICA	20
5.1 DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA TÉCNICA:	20
6. PROPUESTA ECONÓMICA	23
6.1 PRECIO	23
6.2 CONDICIONES DE PAGO QUE SE APLICARÁN	24
6.3 ANTICIPOS	24
7. REQUISITOS QUE DEBERÁN REUNIR LOS LICITANTES	25
7.1 INSTRUCCIONES PARA ELABORAR LAS PROPOSICIONES Y REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS LICITANTES	25



8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	25
8.1. LOS CRITERIOS QUE SE APLICARÁN PARA LA ADJUDICACION DEL CONTRATO SERÁN:	
.....	25
9. MODIFICACIONES AL CONSTRATO QUE PODRÁN EFECTUARSE.....	26
9.1. MODIFICACIONES AL CONTRATO.....	26
10. DESCALIFICACIÓN DE LICITANTES, DECLARACIÓN DE INVITACIÓN DESIERTA, APLICACIÓN DE FIANZA, CANCELACIÓN DEL CONTRATO Y PENAS CONVENCIONALES.....	26
10.1. DESCALIFICACIÓN DE LICITANTES.....	26
10.2. DECLARACIÓN DE INVITACIÓN DESIERTA.....	27
10.3. RECISIÓN DEL CONTRATO.....	27
10.3.1 EL PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN SE LLEVARÁ A CABO CONFORME A LO SIGUIENTE.....	27
10.4. TERMINACIÓN ANTICIPADA.....	28
10.5. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	28
10.6. PENAS CONVENCIONALES.....	28
10.7. APLICACIÓN DE FIANZAS.....	29
11. INCONFORMIDADES Y CONTROVERSIAS.....	29
11.1. INCONFORMIDADES.....	29
11.2. CONTROVERSIAS.....	30

DEFINICIONES

Para efectos de estas Bases de Invitación incluyendo sus Anexos, las palabras y términos con letra inicial en mayúsculas, tendrán el significado que se les atribuye en la tabla siguiente, salvo que expresamente se indique otro concepto, mismas que podrán ser utilizadas en singular o plural, según lo requiera el sentido de la oración de que se trate.

Los encabezados de las Bases de Concurso, Apéndices y sus Anexos, sólo tienen un propósito práctico, por lo que no deberán ser tomados en cuenta para su interpretación.

TABLA DE DEFINICIONES

BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
FONADIN	Fondo Nacional de Infraestructura
DAEMA	Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente
LAASSP	Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público
Reglamento de la LAASSP	Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público



Licitante	Persona física o moral que presente proposiciones Técnicas y Económicas para la presente invitación.
LICITANTE Ganador	Persona física o moral que resulte ganadora del Proceso de Invitación a Cuando Menos Tres Personas.
Bases o Bases de Invitación	Documento que contiene los requisitos que serán solicitados a los Licitantes para la contratación del servicio de Asesor Inmobiliario.
Contrato	Instrumento que suscribe la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente con el LICITANTE adjudicado, en el que constan los derechos y obligaciones conforme a los cuales se registrarán las partes.
Proposición	Oferta Técnica y Económica que presenten los LICITANTES.
INMUEBLE	Edificaciones y terreno propiedad del FONADIN, ubicados en Avenida Juárez números 134, 140, 154, 156(6) y Paseo de la Reforma 13 y 19, Col. Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06030, en la Ciudad De México.
Asesor Inmobiliario	Prestador de los servicios, que determinará las mejores alternativas para la explotación del INMUEBLE.
SFP	Secretaría de la Función Pública.

PRESENTACIÓN

La Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente (DAEMA), adscrita a la Dirección General Adjunta de Banca de inversión (DGABI), del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C. (BANOBRAS), solicitó y obtuvo el visto bueno por parte del Comité de Adquisiciones, Arrendamiento y Servicios de BANOBRAS (CAAS) quien emitió el Acuerdo CAAS/BANOBRAS/ORD/18/02/2021.5 de fecha 18 de febrero de 2021, mediante el cual dictaminó la procedencia de excepción a la licitación pública para llevar a cabo un procedimiento de invitación a cuando menos tres personas, para la contratación de "Un asesor inmobiliario para el desarrollo del proyecto de Regeneración Urbana para el inmueble ubicado en Avenida Juárez Nos. 134, 140, 154, 156 (6) y Paseo de la Reforma 13 y 19 Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06030, Ciudad de México ", con fundamento en los artículos 22, fracción II, 40, 41 fracción X, y 47 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y 71, de su Reglamento; así como los numerales 5.1 y 5.1.1 del Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y el numeral II.2 del Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Banobras.



B A S E S

1. INFORMACIÓN GENERAL

Las presentes Bases tienen por objeto regular los conceptos, requisitos y procedimientos administrativos que deberán ser observados por los Licitantes y la Convocante, en el procedimiento de Invitación a cuando menos tres personas para la adjudicación del Contrato del Asesor Inmobiliario, y se deberá llevar a cabo la revisión de todos los documentos Anexos a estas Bases.

IDENTIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

La presente Invitación a cuando menos tres personas No. [*] que fue convocada por la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente mediante invitación publicada en COMPRANET el [*] de [*] de [*],

1.1 La Convocante: es la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente (DAEMA), quien se encuentra facultada para emitir la convocatoria y celebrar el Contrato de conformidad con los artículos 25 y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 41 fracción X de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y demás relativos y aplicables del Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

1.2 Domicilio de la Convocante:

Av. Javier Barros Sierra 515, Piso 8, Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, 01219.

1.3 Los Servidores Públicos de la Convocante Responsables de la Invitación son:

Nombre: Carlos Andrés Puente López
Cargo: Director de Agua, Energía y Medio Ambiente
Teléfono: 52701753
Correo electrónico: carlos.puente@banobras.gob.mx

Nombre: Gerardo Fernández Peña
Cargo: Gerente de Infraestructura Urbana Sostenible
Teléfono: 52701539
Correo electrónico: gerardo.fernandez@banobras.gob.mx

Nombre: Boris Abad Tiscareño
Cargo: Subgerente de Infraestructura Urbana Sostenible
Teléfono: 52701370
Correo electrónico: boris.abad@banobras.gob.mx

1.4 DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS SERVICIOS OBJETO DE LA INVITACIÓN: Consultar Anexo Técnico.

1.5 Área Geográfica de los inmuebles objeto de la prestación de servicios: Consultar Anexo Técnico.

1.6 Viabilidad Jurídica: De conformidad con lo establecido en la LAASSP, la Convocante sometió a consideración del CASS la procedencia de llevar a cabo la excepción a la licitación pública y en su lugar llevar a cabo el procedimiento de Invitación a cuando menos tres personas para la contratación de "Un Asesor inmobiliario para el desarrollo del proyecto de Regeneración Urbana para el INMUEBLE ubicado en Avenida Juárez Números 134, 140, 154, 156(6) y Paseo De La Reforma 13, Col. Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06030, en la Ciudad De México, por un monto máximo de \$5,800,000 sin incluir impuestos, de conformidad con lo establecido en los artículos 22, fracción II, 40, 41, fracción X y 47 de la LAASSP y 71 de su Reglamento.

1.7 Viabilidad Económica: Los recursos económicos para pagar los servicios del Asesor Inmobiliario provendrán del patrimonio del FONADIN de conformidad con la autorización del Comité Técnico del Fondo mediante Acuerdo CT/1ª EXT/8-MAYO-2020/II-A. El monto máximo referido en el numeral anterior, no contemplan el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), no obstante, lo anterior las obligaciones fiscales serán cubiertas con cargo al Acuerdo CT/1ª EXT/8-MAYO-2020/II-A.

1.8 CALENDARIO RESUMIDO DE LOS EVENTOS DE LA PRESENTE INVITACIÓN

EVENTO	FECHA Y HORA	LUGAR
Entrega de Invitaciones.	13 y 14 de abril de 2021, de las 9:00 a las 18:00 hrs.	Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
Visita al Sitio	19 de abril de 2021, de las 10:00 hrs a las 13:00 hrs	Avenida Juárez Nos. 134, 140, 154, 156 (6) y Paseo de la Reforma 13 y 19 Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06030, Ciudad de México
Fecha límite para presentación de preguntas.	26 de abril de 2021, a las 10:00 hrs.	Domicilio de la Contratante
Junta de aclaraciones.	30 de abril de 2021, a las 10:00 hrs.	Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
Acto de presentación y apertura de proposiciones técnicas y documentación requerida.	6 de mayo de 2021, a las 13:00 hrs.	Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.



Acto de Dictamen de las Ofertas Técnicas y Apertura de las Ofertas Económicas.	14 de mayo de 2021	Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
Acto de dictamen y fallo de la invitación.	19 de mayo de 2021, a las 13:00 hrs.	Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
Firma del Contrato	21 de mayo de 2021, a las 12:00 hrs	Domicilio de la contratante.

Las fechas anteriormente establecidas tienen el carácter de tentativas, tomando en consideración la existencia de alguna junta de aclaraciones adicional o por cualquier otra causa superveniente, incluyendo la contingencia sanitaria que aqueja a nuestro país, por lo que la Convocante confirmará las fechas en la(s) Junta(s) de Aclaraciones o por medio electrónico.

1.9 COSTO DE LAS BASES

Gratuitas.

1.10 PROCEDIMIENTO.

1.11 Entrega de Invitaciones: Las invitaciones para participar en el proceso de Invitación a Cuando Menos Tres Personas, se llevará a cabo en la fecha y domicilio referido en el Calendario Resumido de los Eventos de la Presente Invitación.

1.12 Visita al Sitio: En cumplimiento con el Protocolo Sanitario, en virtud de la declaratoria de emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor emitida por las autoridades federales y locales derivada de la propagación epidémica del virus SARS-CoV-2 que ocasiona la enfermedad COVID-19, en todos los actos de la Invitación, así como en la visita al sitio solamente se permitirá la asistencia física y presencial de 2 (dos) personas por Concursante, previa notificación de los asistentes a los correos de los responsables de esta convocatoria.

Los Concursantes deberán formular las preguntas relacionadas con la visita que realicen, en la Junta de Aclaraciones inmediata posterior a dicha visita.

Los Concursantes podrán realizar visitas adicionales al o los sitios aplicables al Proyecto, previa autorización por escrito de la Convocante y firmar carta responsiva, en caso de así solicitarlo la Convocante.



1.13 Fecha Límite para la Presentación de Preguntas: Las preguntas deberán ser entregadas en el domicilio de la Contratante, hasta la fecha establecida en el Calendario Resumido de los Eventos de la Presente Invitación.

1.14 Junta de Aclaraciones: La convocante celebrará una Junta de Aclaraciones, en la fecha señalada y se llevará a cabo en el Calendario Resumido de los Eventos de la Presente Invitación. Solamente podrán formular preguntas las personas que hayan asistido al evento de Entrega de Invitaciones y hayan emitido una carta de interés en participar y presentar una propuesta, a más tardar a los dos días hábiles siguientes a la recepción de la Invitación.

De considerarlo necesario, al término de la Primera Junta de Aclaraciones, la Convocante podrá convocar a los Concursantes a una Segunda Junta de Aclaraciones, situación que quedará reflejada en el acta de la Junta de Aclaraciones respectiva, señalándose en su caso, el día y hora para la celebración de dicha Junta de Aclaraciones.

A fin de agilizar las Juntas de Aclaraciones, los Concursantes deberán presentar sus preguntas por escrito en el formato que se integra dentro de los Anexos de las presentes Bases, a más tardar dos días hábiles antes de la Junta de Aclaraciones de que se trate. Es importante destacar, que las preguntas que se presenten con posterioridad a dicha fecha no serán contestadas bajo ninguna circunstancia.

Las preguntas deberán ser entregadas en el domicilio de la contratante, dirigidas a la atención del Lic. Carlos Andrés Puente López, Director de Agua, Energía y Medio Ambiente.

La inasistencia de algún Concursante a cualquiera de las Juntas de Aclaraciones no será motivo de descalificación. Sin embargo, el contenido de las actas de las mismas será obligatorio para todos los Concursantes y constituirá una parte integrante de estas Bases.

1.15 Acto de Presentación y Apertura de Proposiciones Técnicas y Documentación Requerida:

Para el acto de presentación y apertura de proposiciones, los LICITANTES deberán presentarse, en el lugar y fecha señalados para su celebración, mismo que será en el Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C (BANOBRAS), ubicado en Av. Javier Barros Sierra 515, Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, 01219. La presentación de las Propuesta se llevará a cabo en un solo acto y su apertura en dos actos conforme a las fechas que se establecen en el Calendario Resumido de los Eventos de la Presente Invitación.



La Convocante no recibirá Propuesta alguna en lugar o momento distintos a los aquí señalados, tampoco se aceptarán Propuestas de los Concursantes que no lleguen en tiempo y forma al acto de presentación de Propuestas y apertura de las Ofertas Técnicas y de la Documentación Requerida ni que presenten documentos fuera de los sobres que contengan las Propuestas.

En caso de que algún sobre no se encuentre debidamente identificado, será el propio Concursante que entregó el sobre en cuestión o su representante quien bajo su más estricta responsabilidad identificará dicho sobre; en caso de negarse a hacerlo o realizarlo erróneamente el Concursante será descalificado.

Los Concursantes deberán presentar sus Propuestas en tres sobres cerrados que contendrán la documentación que se lista en las presentes Bases, la cual deberá contener la información que se menciona y estar firmada por las personas que se especifican.

Las Propuestas recibidas en la fecha, hora y lugar establecidos en las presentes Bases, no podrán ser retiradas o dejarse sin efecto, por lo que se considerarán vigentes durante todo el proceso del Concurso.

La Convocante presidirá el acto por conducto del servidor público que ésta designe y concurrirán al mismo, los Concursantes o sus representantes legales, los asesores de la Convocante, los observadores, un fedatario público y los funcionarios públicos de las dependencias o entidades invitadas.

1.16 Registro de Licitantes: Dentro de la media hora previa al acto de presentación y apertura de proposiciones, los Licitantes deberán presentarse en el lugar y fecha señalados para su celebración, firmando el registro para participar en la invitación.

Para cualquier aclaración del procedimiento, dirigirse al titular de la Gerencia de Infraestructura Urbana Sostenible con el Lic. Gerardo Fernández Peña al correo electrónico gerardo.fernandez@banobras.gob.mx o al titular de la Subgerencia de Infraestructura Urbana Sostenible con el Mtro. Boris Abad Tiscareño al correo electrónico boris.abad@banobras.gob.mx

1.17 Acto de Dictamen de las Ofertas Técnicas y Apertura de las Ofertas Económicas: La apertura de las Ofertas Económicas se llevará a cabo en un sólo acto que iniciará a la hora y día señalado en el Calendario Resumido de los Eventos de la Presente Invitación.



Durante el desarrollo del Acto de dictamen de las Ofertas Técnicas y apertura de las Ofertas Económicas, los Concursantes o sus representantes presentes no podrán establecer comunicación por ningún medio con persona que se encuentre fuera de la sala ni tampoco salir del lugar en donde se realice el mismo, salvo que cuente con autorización del funcionario que preside el acto; por cuestiones de transparencia al proceso no se permitirá el acceso a la sala con teléfonos celulares o cualquier dispositivo electrónico, en la entrada a la sala habrá una bandeja a la vista de todos en donde el Concursante podrá dejar su teléfono celular y/o dispositivos electrónicos.

Si por alguna causa cualquier asistente al acto abandona la sala sin previa autorización, no le será permitido el reingreso. Asimismo, no se permitirá que los Concursantes o sus representantes introduzcan o retiren ningún documento durante la realización del evento. En caso de que los Concursantes o sus representantes se comuniquen con el exterior o sea detectado que ingresaron con teléfono celular y/o dispositivos electrónicos, se les pedirá que abandonen la sala y no se les permitirá su reingreso.

Se dará a conocer el resultado de la evaluación de la Documentación Requerida y de las Ofertas Técnicas de cada Concursante que en su caso hayan sido desechadas.

A los Concursantes cuyas Ofertas Técnicas hayan sido desechadas, se les devolverá el sobre que contenga su Oferta Económica sin que el mismo sea abierto.

Se procederá a revisar de forma cuantitativa la documentación incluida en las Ofertas Económicas, sin realizar un análisis detallado de su contenido, y si de la revisión de dicha documentación se desprende que algún Concursante omitió la presentación de algún documento solicitado en estas Bases, se asentará en el acta.

Un representante designado por los Concursantes y el servidor público de la Convocante facultado para presidir el acto o el servidor público que éste designe, rubricarán la determinación de la Oferta Económica de todas y cada una de las Ofertas Económicas que hubieren sido abiertas.

Las Propuestas quedarán bajo la custodia de la Convocante y para la evaluación detallada de cada una de las Ofertas Económicas que hayan cumplido con la revisión cuantitativa realizada por la Convocante en el acto.



Se levantará un acta que servirá de constancia de la celebración del acto de dictamen de las Ofertas Técnicas y apertura de las Ofertas Económicas y el funcionario que presida el acto dará lectura del acta de dictamen de las Ofertas Técnicas y apertura de las Ofertas Económicas en la cual se darán a conocer los resultados de la evaluación detallada de las Ofertas Técnicas y el monto de contraprestaciones de las Ofertas Económicas que hayan sido aceptadas por ser "Solventes", para su revisión detallada; así como aquellas Propuestas que fueron desechadas. En el acta se asentarán las manifestaciones que, en su caso, emitan los Concursantes, así como los hechos relevantes que se hubieran presentado.

1.18 Acto de Dictamen y Fallo de la Invitación: Con base en los resultados de las evaluaciones de las Ofertas Técnicas y de las Ofertas Económicas, la Convocante elaborará un dictamen a fin de fundamentar la emisión del Fallo de este Concurso. La Convocante adjudicará el Contrato al Concursante que cumpla con:

- Todos los requisitos legales, administrativos, técnicos y financieros.
- Su Oferta Técnica haya sido calificada como "Solvente", por haber obtenido el mínimo establecido, o más, de puntos en la evaluación detallada de la Oferta Técnica.
- Presente la totalidad de los documentos señalados en las Bases del Concurso.
- Para la adjudicación se utilizará el criterio basado en que el Concursante Ganador será aquél cuya Oferta Técnica haya sido calificada "Solvente" y presente la menor Contraprestación en su Oferta Económica.
- El Proyecto se adjudicará a la Propuesta que asegure las mejores condiciones económicas para el Estado a través de la Convocante, conforme a lo previsto en los propios criterios de evaluación señalados en las Bases del Concurso.

Se dará a conocer el Fallo del presente Concurso en la junta pública que se celebrará el día, el lugar y horario señalado en el Calendario Resumido de los Eventos de la Presente Invitación.

Se levantará el acta respectiva que firmarán los asistentes a quienes se les entregará copia de la misma. La falta de firma de algún Concursante no invalidará su contenido y efectos, y a partir de esa fecha se pondrá una copia de la misma a disposición de los que no hayan asistido o se hayan retirado, en el domicilio de la Convocante.



1.19 El Fallo contendrá como mínimo lo siguiente:

- El nombre de los Concursantes cuyas Propuestas fueron desechadas como resultado del análisis detallado y las razones específicas que se tuvieron para ello.
- El nombre de los Concursantes cuyas Propuestas fueron calificadas como "Solventes".
- El nombre del Concursante a quien se adjudique el Contrato y el monto propuesto.
- Información para firma del Contrato.

1.20 Firma del Contrato:

Documentación que deberá entregarse por el Concursante Ganador antes de la firma del Contrato.

- Copia del documento en el que conste fehacientemente la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, expedido por el SAT.
- Original o copia certificada del testimonio notarial del acta constitutiva con la constancia de inscripción en el registro público de comercio correspondiente y, en su caso, las modificaciones que haya sufrido. En relación con este supuesto, el capital social sin derecho a retiro deberá encontrarse totalmente suscrito y pagado.
- Original o copia certificada del poder del representante legal que firme la Propuesta, mismo que deberá contenerse en escritura pública con facultades generales para actos de dominio, administración, o especial en el que expresamente se le faculte para firmar Propuestas y suscribir contratos.
- El representante legal del Concursante deberá presentar copia certificada de su identificación oficial vigente.
- El proyecto de la Garantía de Cumplimiento del Periodo del contrato, en el entendido de que a la firma del Contrato deberá entregar la Garantía original.

Cualquier situación no prevista en las Bases podrá ser resuelta por la Convocante apegándose a la legislación y disposiciones administrativas aplicables. La Convocante estará facultada para realizar las consultas que estime necesarias ante cualquier otra dependencia, con base en las atribuciones conferidas a éstas.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE LA ENTIDAD.

2.1. DESCRIPCIÓN GENÉRICA.

PARTIDA	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	UNIDAD	CANTIDAD
1	<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo del Estudio de Mayor y Mejor Uso, Estudio de Mercado, Análisis de Alternativas de Desarrollo, y Propuesta de Valor y/o Plan de Negocios y propuesta de estructura legal, que sirva como base para seleccionar la mejor alternativa, lo anterior a efecto de contar con la o las alternativas que le proporcionen el mayor valor de recuperación al FONADIN. 	SERVICIO INTEGRAL	4 ESTUDIOS FINALES.

Los requerimientos son producto de la solicitud formulada por la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, los cuales obedecen a la necesidad de la contratación de un Asesor Inmobiliario, a fin de cumplir los requisitos establecidos en las presentes bases, y Anexo Técnico, el cual forma parte integrante de las mismas.

Las propuestas deberán contar cuando menos con la siguiente consideración de los cuatro estudios objeto de la presente contratación, para lo cual se tomará en cuenta para determinar la solvencia de cada propuesta, el cumplimiento de los siguientes 17 puntos que corresponden a la elaboración de los Estudios.

Nombre del Estudio	Cumple	No Cumple
Estudio de Mayor y Mejor Uso		
Factibilidad Física		
Factibilidad Legal		
Viabilidad Económica		
Comprobación de la máxima productividad		
Estudio de Mercado		
Análisis Poblacional		
Análisis Socioeconómico		
Análisis de Normatividad		
Panorama e Indicadores de Mercado		
Comportamiento y Proyecciones de Mercado		



Conclusiones y Recomendaciones		
Análisis de Alternativas de Desarrollo		
Desarrollo de tres o más Escenarios		
Proyectos Esquemáticos		
Corridas y Análisis Financieros para cada escenario (Modelo Financiero)		
Propuesta de Valor y/o Plan de Negocios		
Enfoque de comparación de ventas		
Capitalización de ingresos		
Enfoque de Costos		
Enfoque de Ingresos		
Puntos Totales		

Con respecto a la Segunda Etapa, que corresponde a la comercialización o ejecución del modelo de negocio conclusivo de los propios estudios, la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, determinará el momento más oportuno para llevarla a cabo, con fundamento en las conclusiones de los Estudios previamente referenciados.

En virtud de lo anterior, para efectos de evaluación de la propuesta para la Segunda Etapa, se tomará en consideración las **condiciones temporales y económicas** para la ejecución de la estrategia de negocio.

Asimismo, el LICITANTE deberá integrar a su propuesta los siguientes 5 puntos que serán objeto de evaluación para determinar la solvencia de su propuesta:

Concepto	Cumple	No Cumple
Organigrama de la empresa		
Currículo de cada uno de los integrantes del equipo que estaría involucrado en el contrato		
Ejemplo de tiempo de ejecución de trabajos similares para cualquier persona, dependencia o entidad		
Cuando menos cinco contratos para comprobar la ejecución de trabajos similares, incluyendo el documento de cancelación de la garantía de cumplimiento de cada contrato		



Acreditación de las certificaciones vigentes que los avalen como expertos en criterios y/o normas internacionales de evaluación (USPAP, RICS, IVS, Norma Mexicana de Valuación, etc.)		
Puntos Totales		

Puntos Disponibles:	22 Puntos
Puntos Obtenidos:	

2.1.1. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Sólo se podrá adjudicar el contrato al LICITANTE cuya proposición técnica tenga la mayor puntuación y cumplieron los requisitos establecidos en las Bases de Licitación y Anexo Técnico y que la propuesta económica sea la más ventajosa para el Estado, de acuerdo con el objeto de la contratación, conforme se establece en las presentes Bases.

2.1.2. MECANISMO DE EVALUACIÓN BINARIO

La DAEMA, hace del conocimiento de los LICITANTES que el mecanismo para la evaluación de la solvencia de las proposiciones en el presente proceso de concurso, es mecanismo binario, por lo que se verificará que las mismas contengan toda la información solicitada en las bases de la licitación y Anexos que las integren.

Así también que, la información presentada por los LICITANTES esté de acuerdo a la estrategia propuesta para cumplir el compromiso del trabajo solicitado, con la experiencia y capacidad técnica y financiera.

Que el programa de ejecución sea factible de realizar dentro del plazo indicado, según los recursos considerados por el LICITANTE de acuerdo al Anexo Técnico.

Los documentos que respalden la experiencia de la empresa y la capacidad profesional de su personal, se acrediten de manera fehaciente, para desarrollar las actividades encomendadas a satisfacción de la convocante.

2.2. MONTO DEL CONTRATO.

Con fundamento en el artículo 44 de la LAASSP, el monto del contrato es a precio fijo.

2.3. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tendrá una duración de un año, mismo que podrá ser prorrogado a través de un Convenio Modificatorio al Contrato que se formalice con el Asesor Inmobiliario, en mutuo acuerdo, hasta contar con la completa conclusión de los estudios, a satisfacción de los objetivos planteados por la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente del FONADIN.

Con respecto a la Segunda Etapa de la contratación del Asesor Inmobiliario, se considera que comience una vez concluidos los estudios que integran la Primera Etapa, y tendrá una duración inicial por dos años, que permitan estructurar los instrumentos jurídicos para formalizar las oportunidades de negocio que se detecten. Esta Segunda Etapa podrá ser prorrogada a través de un Convenio Modificatorio al Contrato que se formalice con el Asesor Inmobiliario, en mutuo acuerdo.

2.4 FORMA DE ACEPTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

La Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente **recibirá formalmente los servicios objeto del contrato, en el momento en que sean terminados en su totalidad, o cuando la naturaleza de los servicios lo permita**, es decir, conforme a las entregas parciales establecidas en el Cronograma de Actividades, previamente autorizado y de acuerdo con las especificaciones convenidas en el presente Anexo.

Una vez recibidos formalmente los entregables, con su debida notificación por escrito del Asesor Inmobiliario a la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, y una vez que la DAEMA emita el visto bueno de los mismos mediante una Constancia de Aceptación de los Servicios, el Asesor Inmobiliario deberá elaborar dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes el finiquito de los servicios, describiendo el concepto general que les dio origen y el saldo resultante.

Una vez concluidos los servicios, no obstante, su recepción formal, el Asesor Inmobiliario quedará obligado a responder de cualquier responsabilidad en que hubiere incurrido, así como ante cualquier vicio oculto en la información entregada a la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente.

El Asesor Inmobiliario deberá entregar al titular de la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente en sus oficinas centrales de la Ciudad de México, tres juegos de cada entregable en forma impresa. Asimismo, se anexará a cada juego "un formato electrónico" con el contenido del ESTUDIO (documento completo y anexos) en MS-Office (Word, Excel, PowerPoint). Una presentación que contenga los puntos más relevantes del ESTUDIO.



El Asesor Inmobiliario deberá entregar un resumen ejecutivo de cada entregable y, en forma adicional, una presentación que contenga los puntos más relevantes.

2.5 FORMA DE PAGO DE LOS SERVICIOS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 de la LAASSP y de los “Lineamientos para promover la agilización del pago a Prestador de Servicios”, Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente realizará el pago de los servicios, previa presentación de la documentación correspondiente y conforme al programa de erogaciones que se presente anexo a la cotización, mismo que estará sujeto a la aprobación por parte de la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente.

La facturación debe estar en formato digital fiscalmente requisitada conforme a la norma a la que se encuentre afecta y deberá remitirse vía correo electrónico, junto con los archivos XML, a los administradores del Contrato.

La facturación que expida el Asesor Inmobiliario, además de lo requerido en los párrafos previos, debe hacer mención expresa cuando menos de lo siguiente:

- Servicio prestado motivo de la emisión.
- Costo del Entregable de la Etapa 1 adjudicado de los Servicios.
- Nomenclatura del contrato al que hace referencia el Servicio.

Para que el Asesor Inmobiliario pueda emitir la facturación de los Servicios, previamente debe suscribir la Conciliación y haber obtenido la Constancia de Aceptación de los Servicios.

Conforme a lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de la LAASSP, la falta de alguno de los requisitos mencionados con anterioridad, motivará a la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, por conducto de los Administradores del Contrato, que se regrese la facturación para su perfeccionamiento, suspendiéndose el cómputo del plazo para el pago y reanudar cuando la documentación se presente en la forma requerida.



3. GARANTÍA.

3.1 GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 45, fracción xi, 48 y 49, fracción ii de la LAASSP; 103 fracción i del RLAASSP; y la sección vii "garantías", el Asesor Inmobiliario se obliga a garantizar todas y cada una de las obligaciones derivadas de los instrumentos jurídicos, mediante una póliza de fianza de cumplimiento, expedida a favor del FONADIN por una institución mexicana autorizada para tal fin, por una suma equivalente al 10.0% (diez por ciento) del monto máximo señalado en el Contrato que formalice la relación entre el FONADIN y el Asesor Inmobiliario.

En el texto la póliza de fianza referida en el párrafo anterior, deberá estar redactado conforme a lo dispuesto por los artículos 103 del RLAASSP y 166 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas (LISF) y a satisfacción del FONADIN.

El Asesor Inmobiliario acepta y reconoce que la póliza de fianza, será indivisible y se hará efectiva por el importe total de la obligación garantizada.

El Asesor Inmobiliario se obliga a: i) entregar a FONADIN la póliza de fianza de cumplimiento dentro de los 05 días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Prestación de Servicios y ii) mantener dicha póliza de fianza vigente durante el periodo de garantía de los servicios o a partir de aquella fecha en que el FONADIN hubiere comunicado la terminación anticipada del presente contrato y la mantendrá vigente durante la sustanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan, hasta que se dicte resolución definitiva por una autoridad competente, salvo que las partes se otorguen el finiquito correspondiente, en el entendido de que sólo podrá ser cancelada previa solicitud por escrito del Asesor Inmobiliario y autorización por escrito del FONADIN.

El Asesor Inmobiliario se obliga a presentar la póliza de fianza de cumplimiento, con la especificación por parte de la institución afianzadora que la expida para que en caso de que el FONADIN exija el pago de las obligaciones de manera forzosa, el procedimiento de ejecución aplicable se sujetará a lo establecido en los Artículos 178, 279 y 280 de la LISF, aún para el caso de que procediera el cobro de intereses con motivo de pago extemporáneo del importe de la póliza de fianza referida.



En caso de modificación al contrato, el Asesor Inmobiliario se obliga a actualizar el importe y/o la vigencia de la póliza de fianza de cumplimiento respectiva, mediante endoso correspondiente, en el entendido de que dichas modificaciones surtirán efectos, , mediante la emisión del endoso aludido, en términos de las disposiciones aplicables quedando el Asesor inmobiliario obligado a obtener el consentimiento de la institución afianzadora para mantener vigente la póliza de fianza de conformidad con los nuevos términos y condiciones y/o en su caso, o expedir una nueva a favor de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.NC. en su carácter de Institución Fiduciaria en el Fideicomiso Público número 1936 denominado Fondo Nacional de Infraestructura

En tanto el Asesor Inmobiliario no entregue la póliza de fianza a que se refiere el presente numeral al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.NC. en su carácter de Institución Fiduciaria en el Fideicomiso Público número 1936 denominado Fondo Nacional de Infraestructura, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo contraídas en el contrato, pero bajo ningún motivo, razón o circunstancia podrá exigir los derechos a su favor que deriven del instrumento jurídico.

4. PARTICIPACIÓN CONJUNTA DE LICITANTES.

4.1 PARTICIPACIÓN CONJUNTA

De conformidad con el Artículo 34 tercer párrafo de la LAASSP y 44 de su Reglamento, dos o más personas podrán presentar conjuntamente proposiciones en la presente Invitación, sin necesidad de constituir una sociedad o nueva sociedad en caso de personas morales, siempre que, para tales efectos, en su proposición se establezcan con precisión, las partes a que cada persona participante se obligará.

Dicha proposición deberá ser firmada por el representante común que en conjunto hayan designado los participantes, para lo cual deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Que los interesados no se encuentren en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 50 de la LAASSP.
- b) Cualquiera de los integrantes de la agrupación deberá manifestar su interés de participar, a través de un escrito dirigido al titular de la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente.



- c) Estipular expresamente que cada uno de los firmantes quedará obligado junto con los demás integrantes, ya sea en forma solidaria o mancomunada, según se convenga, para efectos del procedimiento de contratación y del contrato, en caso de que se les adjudique el mismo;
- d) En el supuesto de que se adjudique el contrato a los LICITANTES que presentaron una proposición conjunta, las facultades del apoderado legal de la agrupación que formalizará el contrato respectivo deberán constar en escritura pública, salvo que el contrato sea firmado por todas las personas que integran la agrupación que formula la proposición conjunta o por sus representantes legales, quienes en lo individual deberán acreditar su respectiva personalidad, o por el apoderado legal de la nueva sociedad que se constituya por las personas que integran la agrupación que formuló la proposición conjunta, antes de la fecha fijada para la firma del contrato, lo cual deberá comunicarse mediante escrito a la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente por dichas personas o por su apoderado legal, al momento de darse a conocer el fallo o a más tardar en las veinticuatro horas siguientes.
- e) En el acto de presentación y apertura de proposiciones el representante común deberá señalar que la proposición se presenta en forma conjunta, debiendo acreditar en forma individual los requisitos señalados en la documentación legal y administrativa de los documentos requisito de esta convocatoria.
- f) De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 quinto Párrafo de la LAASSP, la proposición deberá ser firmada por el representante común que para ese acto haya sido designado por las personas integrantes del grupo que presenta la proposición conjunta, sin que la falta de firma de alguna de las fojas sea causa de descalificación.
- g) Para acreditar la capacidad financiera requerida por la DAEMA, se podrán considerar en conjunto las correspondientes a cada una de las personas integrantes de la agrupación, tomando en cuenta si la obligación que asumirán es mancomunada o solidaria.
- h) En ningún caso, podrá eliminarse o sustituirse alguno o algunos de los integrantes del grupo, ni se podrán variar los alcances de la proposición original conjunta, ni se podrán modificar los términos y condiciones establecidos en el convenio de participación conjunta.



De ocurrir cualquiera de estas circunstancias, así como el incumplimiento de cualquiera de los integrantes en sus obligaciones fiscales, no se formalizará el contrato por causas imputables al Licitante y el contratante estará en posibilidad de suscribir el contrato con el licitante que hubiera quedado en segundo lugar.

- i) En caso de que una persona presente proposición por sí misma o como parte integrante de un grupo, no podrá presentar proposición como parte integrante de otro grupo. La presentación de proposiciones en contravención a lo anterior será causa de desechamiento de las proposiciones en que intervenga la misma persona.
- j) Lo previsto en el párrafo anterior será aplicable también respecto de los LICITANTES que se encuentren vinculados entre sí por algún socio o asociado común, excepto en el caso de que su participación en las proposiciones sea con carácter de Asesor Inmobiliario.
- k) La insolvencia o incapacidad para contratar de alguno de los integrantes del grupo en una proposición conjunta, afectará la solvencia de la totalidad de la proposición conjunta en términos de las disposiciones legales aplicables.

5. PROPUESTA TÉCNICA.

La Propuesta Técnica junto con su documentación se presenta en sobre separado y en forma simultánea con el sobre de la proposición económica y su documentación, el día del acto de presentación de propuestas técnicas y económicas.

5.1 DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA TÉCNICA:

- a) Carta del contenido de la propuesta técnica presentada por el participante, en papel membretado, firmado por el representante legal en la que indique la documentación que entrega para esta invitación. **El incumplimiento de este punto, es motivo de descalificación.**

Esta carta en formato libre deberá contener, cuando menos, los siguientes datos:

- Fecha de emisión de la Carta en Formato Libre;
- Dirigir la carta en texto libre al Lic. Carlos Andrés Puente López, Director de Agua Energía y Medio Ambiente.
- Nombre o razón social de la Empresa;



- Domicilio Fiscal de la Empresa;
- Hacer referencia al Servicio de esta contratación.
- Y una relación detallada de la documentación entregada.

Nota: Cuando asista una persona diferente al representante legal, se deberá entregar adicionalmente carta poder simple por medio de la cual el representante legal le otorgue facultades para participar en su representación y original y copia por ambos lados de la identificación oficial de quien acepte el poder (como identificaciones oficiales únicamente se aceptan: pasaporte vigente, credencial de elector, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).

- b) Original y fotocopia para su cotejo, de la cédula de identificación fiscal. (RFC).
- c) Copia simple del acta constitutiva de la empresa y del poder del representante legal, (en el caso de ser persona física, enviar el documento de alta con el giro principal, se acepta copia certificada ante Notario Público.) El LICITANTE ganador deberá presentar original para cotejo a la firma de contrato.
- d) Identificación oficial del representante legal de la empresa o concursante, la cual podrá ser pasaporte vigente, credencial de elector, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional (fotocopia y original para cotejo).
- e) Currículum de la empresa, firmado por el representante legal, con una relación de entre 5 a 10 de los principales clientes que atiende o haya atendido en los últimos 5 años para el Sector Público y Privado, con direcciones y teléfonos.
- f) Carta compromiso (formato libre) en la que manifieste que el objeto social de la empresa corresponde a los servicios objeto de la contratación, o bien, se encuentra relacionado con el mismo.
- g) Carta compromiso (formato libre) en la que indique que el servicio objeto de la presente contratación, se otorgará con el equipo y profesionales que cubren el perfil y habilidades mínimas señaladas en este Anexo Técnico.
- h) Carta compromiso (formato libre) en la que haga mención que tiene conocimiento de los domicilios de cada uno de los inmuebles que serán objeto del servicio de esta contratación, y que a su vez tiene la capacidad para otorgarlo.



- i) Manifestación en la que se indique que cuenta con los recursos humanos, materiales, tecnológicos, de equipamiento y humanos necesarios y suficientes para la prestación de los servicios conforme a lo requerido por la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente en el Anexo Técnico.
- j) Currículo de la Empresa de la que se advierta su experiencia, organización y principales clientes con datos para contacto, así como imágenes que den veracidad a lo que se exponga en el documento.
- k) Copia electrónica por lo menos de tres contratos o pedidos debidamente firmados, que haya celebrado con empresa privadas y/o dependencias o entidades del sector público, con los que se demuestre que el LICITANTE haya realizado actividades de la misma o similar naturaleza a la materia del presente procedimiento de contratación, con personal en cantidad y características iguales o similares a las requeridas por la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente.
- l) Escrito (formato libre) bajo protesta de decir verdad de no encontrarse en alguno de los supuestos del artículo 50 de la LAASSP, en papel membretado de la empresa y firmado por el representante legal.
- m) Carta compromiso (formato libre) en papel membretado, en la que manifieste bajo protesta de decir verdad que conoce y acepta los términos de las bases y modelo de contrato de la presente invitación.

La Propuesta técnica deberá contener además de los conceptos descritos y solicitados en las presentes Bases y Anexo Técnico, la siguiente documentación:

- a) La descripción de los servicios (anexo técnico).
- b) Carta compromiso (formato libre) del LICITANTE donde se compromete a cumplir estrictamente con el requerimiento del anexo técnico.
- c) Carta de presentación de la proposición.
- d) Documentación técnica que haga referencia a los estudios de referencia.
- e) Cronograma de actividades propuesto sin exceder de un año calendario, contado a partir de la formalización del contrato.



6. PROPUESTA ECONÓMICA.

6.1 PRECIO

Para la Primera Etapa de los Estudios, el LICITANTE que participe, deberá presentar su Propuesta Económica desglosando los costos en moneda nacional a precios fijos, los cuales se mantendrán hasta su conclusión, como se solicita a continuación:

- a) Costo, señalando claramente el costo de cada estudio y su total.

Estudio	Costo	IVA	Costo Total
Estudio de Mayor y Mejor Uso			
Estudio de Mercado			
Análisis de Alternativas de Desarrollo			
Propuesta de Valor			
Plan de Negocio			
Total			

- b) Descripción completa de los servicios.
- c) En moneda nacional.
- d) Descuentos ofrecidos (en su caso).
- e) IVA desglosado
- f) Monto total de la Primera Etapa, que no podrá ser superior a \$5'800,000.00 (cinco millones ochocientos mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- g) La cotización deberá presentarse en papel membretado de la empresa y firmada por el representante legal.

Con respecto a la Segunda Etapa, deberán de estipularse todas las condiciones temporales y económicas, que se tengan planteados para la ejecución de la estrategia de negocio, así como la temporalidad con la que se plantea que dichos costos sean cubiertos en el momento de ejecución de la estrategia preferida por el FONADIN.

En este sentido, para la homologación de las propuestas se considera que el pago de la Segunda Etapa se realizará a través de una comisión de éxito como porcentaje de las ventas o ingresos brutos que obtenga el FONADIN con la implementación del Plan de Negocio, expresado como el producto de dicha comisión de éxito por el valor del avalúo de los inmuebles realizados por el INDAABIN.



Participante	Participante 1	Participante 2	Participante 3	Participante 4
Comisión de Venta				
Valor de Inmuebles	\$5,389'643,680.00	\$5,389'643,680.00	\$5,389'643,680.00	\$5,389'643,680.00
Resultado				

Es importante hacer mención, que el inicio de la Segunda Etapa quedará sujeto al resultado de la Primera Etapa y a la aprobación por parte del Comité Técnico del FONADIN, respecto del Plan de Negocio propuesto.

Tomando en cuenta lo anterior, se considera una Cláusula de Salida por terminación anticipada sin que haya lugar a una pena convencional, dado que el resultado de los estudios de la Primera Etapa, podrían llegar a concluir la conveniencia de esperar las mejores condiciones del mercado, que permitan una absorción, más rentable favorable para el FONADIN.

6.2 CONDICIONES DE PAGO QUE SE APLICARÁN.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 de la LAASSP y de los "Lineamientos para promover la agilización del pago a Proveedores", Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente realizará el pago de los servicios, previa presentación de la documentación correspondiente y conforme al programa de erogaciones que se presente anexo a la cotización, mismo que estará sujeto a la aprobación por parte de la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente.

La facturación debe estar en formato digital fiscalmente requisitada conforme a la norma a la que se encuentre afecta y deberá remitirse vía correo electrónico, junto con los archivos XML, a los administradores del Contrato.

6.3 ANTICIPOS.

No se otorgarán anticipos con motivo del contrato objeto de la presente Invitación.



7. REQUISITOS QUE DEBERÁN REUNIR LOS LICITANTES.

7.1 INSTRUCCIONES PARA ELABORAR LAS PROPOSICIONES Y REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS LICITANTES.

- a) La documentación legal y administrativa solicitada, deberá corresponder a la razón social de la empresa LICITANTE, y no serán aceptados documentos de filiales o grupos corporativos.
- b) Las proposiciones se presentarán en idioma español, con rúbrica en todas las hojas, y firma autógrafa por la persona facultada para ello en la última hoja, así como en cada uno de los manifiestos solicitados.
- c) El licitante no podrá ceder total ni parcialmente los derechos y obligaciones del contrato que se derive de esta invitación a ninguna persona física o moral, salvo la cesión de cobro de la contraprestación, previo consentimiento por escrito del contratante.
- d) En los términos del artículo 54 de la LAASSP, así como aquellos que se encuentren en los supuestos señalados en el artículo 50 de la misma, no podrán participar los licitantes que por causas que les hayan sido imputables se les hubiera rescindido administrativamente un contrato en más de una ocasión dentro de un lapso de dos años calendario, contados a partir de la primera rescisión.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

8.1. LOS CRITERIOS QUE SE APLICARÁN PARA LA ADJUDICACION DEL CONTRATO SERÁN:

La adjudicación del contrato se llevará a cabo de conformidad con el artículo 43 fracción III de la LAASSP, de acuerdo con lo siguiente:

- A)** La propuesta resulta solvente porque reúne los criterios de adjudicación establecidos en las bases, condiciones legales, técnicas y económicas requeridas por la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente y garantice el cumplimiento de las obligaciones.
- B)** Si dos o más proposiciones son solventes porque satisfacen la totalidad de los requerimientos solicitados por la Entidad, el contrato, se adjudicará a quien presente la propuesta económica más baja.
- C)** En caso de presentarse un empate en las proporciones económicas presentadas, se tomará como criterio de desempate aquella propuesta que manifieste bajo protesta de decir verdad,



que cuenta con personal con discapacidad en una proporción del cinco por ciento cuando menos de la totalidad de su planta de empleados, cuya antigüedad no sea inferior a seis meses; misma que se comprobará con el aviso de alta al régimen obligatorio del Instituto Mexicano del Seguro Social, de conformidad con el artículo 14 último párrafo de la LAASSP.

9. MODIFICACIONES AL CONTRATO QUE PODRÁN EFECTUARSE.

9.1. MODIFICACIONES AL CONTRATO.

De conformidad con el párrafo primero del artículo 52 de la Ley, se podrá modificar el contrato que se derive de esta invitación, dentro de los doce meses posteriores a la fecha de su firma, siempre y cuando esté vigente y no rebase el 20% del monto total del contrato y se justifique una ampliación a los conceptos y/o alcances.

10. DESCALIFICACIÓN DE LICITANTES, DECLARACIÓN DE INVITACIÓN DESIERTA, APLICACIÓN DE FIANZA, CANCELACIÓN DEL CONTRATO Y PENAS CONVENCIONALES.

10.1. DESCALIFICACIÓN DE LICITANTES.

Se descalificará a los LICITANTES que incurran en una o varias de las siguientes situaciones:

- a) Si no cumplen con todos los requisitos especificados en los puntos de las presentes bases y específicamente en la documentación solicitada en el Anexo Técnico.
- b) Si los precios no fueren aceptables, es decir si fueren mayores a los del mercado, ser notoriamente inferiores a los del mercado, o rebasen la disponibilidad de recursos con que se cuenta para esta invitación.
- c) Si se comprueba que hubo acuerdo entre los LICITANTES para elevar los precios del objeto de la invitación.
- d) Cualquier violación a las disposiciones de la LAASSP, su Reglamento y demás normatividad aplicable en la materia.
- e) Si el LICITANTE ganador no firma el contrato en un término de 20 días naturales contados a partir de la fecha de notificación del fallo correspondiente.



10.2. DECLARACIÓN DE INVITACIÓN DESIERTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la LAASSP, la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente declarará desierta la invitación, y deberá expedir una segunda convocatoria, cuando:

- a) Las propuestas presentadas no reúnan los requisitos de las bases de invitación.
- b) Los precios cotizados en las proposiciones económicas sean superiores a los recursos con los que dispone la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, para llevar a cabo la contratación de los servicios de un Asesor Inmobiliario.

10.3. RESCISIÓN DEL CONTRATO.

En términos de lo preceptuado por el artículo 54 de la LAASSP la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente podrá rescindir administrativamente el contrato, cuando el Asesor Inmobiliario incumpla con sus obligaciones bajo el procedimiento a que se refiere el precepto legal que a continuación se describe.

10.3.1 EL PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN SE LLEVARÁ A CABO CONFORME A LO SIGUIENTE:

De manera informativa, se hace del conocimiento del LICITANTE, causales de rescisión que serán consideradas en el CONTRATO que se formalice entre el LICITANTE Ganador y la DAEMA.

- a) Se iniciará a partir de que al Asesor Inmobiliario le sea comunicado por escrito el incumplimiento en que haya incurrido, para que en un término de cinco días hábiles exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes.
- b) Transcurrido el término a que se refiere el párrafo anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer.
- c) La determinación de dar o no por rescindido el contrato deberá ser debidamente fundada, motivada y comunicada al Asesor Inmobiliario dentro de los quince días hábiles siguientes a lo señalado en el inciso a) de este punto.
- d) Cuando se rescinda el contrato, se formulará el finiquito correspondiente.



- e) Quedará sin efecto el procedimiento de rescisión del contrato, si el LICITANTE cumpliera con sus obligaciones, previa aceptación y verificación de la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, de que continúa vigente la necesidad de los servicios, aplicando en su caso las penas convencionales correspondientes.

10.4. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

De manera informativa, se hace del conocimiento del LICITANTE, causales de Terminación Anticipada, que serán consideradas en el CONTRATO que se formalice entre el LICITANTE Ganador y la DAEMA.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 54 BIS, de la LAASSP, la Entidad podrá dar por terminado anticipadamente de manera parcial o total el contrato cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir los servicios y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se ocasionaría un daño o perjuicio al Estado, o se determine la nulidad total o parcial de los actos que dieron origen al contrato, con motivo de la resolución de una inconformidad emitida por la Secretaría de la Función Pública.

En estos supuestos, la Entidad reembolsará al LICITANTE ganador los gastos no recuperables en que haya incurrido, siempre que estos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relaciona directamente con el contrato correspondiente.

Asimismo, se deberá tomar en consideración la posibilidad de terminación anticipada, sin que represente cualquier penalización o compensación, en caso que la Segunda Etapa no se lleve a cabo, derivado de los mismos resultados de la Primera Etapa, o en caso que el Comité Técnico del FONADIN así lo dictamine.

10.5. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Los derechos y obligaciones que se deriven del contrato objeto de esta invitación no podrán cederse en forma parcial o total en favor de cualquier otra persona física o moral, con excepción de los de cobro, en cuyo caso el prestador de servicios deberá contar con el consentimiento del contratante.

10.6. PENAS CONVENCIONALES.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 53 y 53 BIS de la LAASSP, se aplicarán penas convencionales de la siguiente forma:



- Penas convencionales por incumplimiento en la entrega del objeto del contrato.
- Si el Prestador de Servicios incurre en atraso o incumplimiento de las fechas pactadas de prestación de los servicios, que serán determinadas en función de los servicios no entregados oportunamente.
- Una vez iniciado el Contrato de Prestación de Servicios, entre el LICITANTE Ganador y la DAEMA, y en caso de pactar un ajuste de precios, la penalización se calculará sobre el precio ajustado, no sobre el precio inicial del contrato. Por lo que, la pena convencional que se aplique será equivalente al .5 % al del importe de los servicios no prestados (sin IVA), por cada día natural de atraso en la prestación de los servicios, los cuales se contarán a partir de la fecha para la ejecución de los servicios, hasta el día en que el prestador de servicios cumpla con esta obligación, misma que deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica a la o las cuentas que el Delegado Fiduciario del Fondo Nacional de Infraestructura indique.
- Por no cumplir las especificaciones pactadas.
- Por no corregir vicios en los entregables.

10.7. APLICACIÓN DE FIANZAS.

Se hará efectiva la fianza de cumplimiento del contrato, cuando el Asesor Inmobiliario incurra en atraso parcial o total en la prestación de los servicios conforme a las condiciones pactadas en el contrato en la póliza de fianza emitida a satisfacción del FONADIN.

11. INCONFORMIDADES Y CONTROVERSIAS.

11.1. INCONFORMIDADES.

Los licitantes interesados podrán inconformarse por escrito respecto del procedimiento de Invitación ante la Secretaría de la Función Pública, por actos que contravengan lo dispuesto en el artículo 65 de la LAASSP, dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que ocurra el acto o el inconforme tenga conocimiento de este.



11.2. CONTROVERSIAS.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de la LAASSP o del contrato celebrado con base en la misma, serán resueltas por los Tribunales Federales competentes.

De acuerdo con la normatividad aplicable, deberá considerarse que las condiciones contenidas en estas Bases, así como las proposiciones técnicas y económicas presentadas por los licitantes, **NO PODRAN SER NEGOCIADAS** en ninguna de sus partes.

Se firma el presente documento de Bases de Licitación en la Ciudad de México, el día 09 de abril de 2021.

ATENTAMENTE

CARLOS ANDRÉS PUENTE LÓPEZ
DIRECTOR DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE,
Y DELEGADO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 1936