

	DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE INVERSIÓN DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS NÚMERO IA-006G1C997-E4-2021
ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS	
ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA ASESORÍA INMOBILIARIA PARA EL PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA EN LA CDMX, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO	

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 10:00 horas del día 30 de abril de 2021, en el Auditorio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. BANOBRAS, ubicado en avenida Javier Barros Sierra #515, Lomas de Santa Fe, C.P 01219 Alcaldía Álvaro Obregón Distrito Federal; se reunieron los servidores públicos y los representantes de los concursantes cuyos nombres y firmas aparecen al final de la presente acta, con el objeto de llevar a cabo la Primera Junta de Aclaraciones de la convocatoria a la Invitación a Cuando Menos Tres Personas para la contratación de un Asesor Inmobiliario del Proyecto de Regeneración Urbana de la CDMX, de acuerdo a lo previsto en los artículos 3 fracción VIII, 26 fracción II, 41 fracción X y 47 fracción I de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Este acto fue presidido por el Lic. Gerardo Fernández Peña, Gerente de Infraestructura Urbana Sostenible del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos quien al inicio de esta junta comunicó a los asistentes que de conformidad con la sección 1.13 de las Bases de Licitación, solamente se atenderán las solicitudes de aclaración y preguntas que se hayan recibido hasta las 10:00 horas del día 26 de abril del presente año.

La presente Acta corresponde a la Junta de Aclaraciones del proceso de licitación, motivo por el cual, ésta forma parte integrante de la Convocatoria y de las Bases de Licitación.

Quien preside el acto dio lectura a lo siguiente:

Orden del día

1. Registro de asistencia de participantes.
2. Respuesta a las preguntas y solicitud de aclaraciones recibidas hasta las 10:00 horas del día 26 de abril de 2021, de conformidad con la sección 1.13 de las Bases de Licitación.
3. Firma del acta, entrega de copia a los participantes, además de ponerse a disposición de los participantes ausentes, una copia del acta en el sistema CompraNet.


1. Registro de asistencia

En uso de la palabra de quienes presidieron este acto, dieron la bienvenida a los participantes y se dio lectura a la lista de asistencia.

2. Comentarios respecto a la relación de preguntas y solicitud de aclaraciones recibidas hasta las 10:00 horas del día 26 de abril de 2021, de conformidad con la sección 1.13 de las Bases de Licitación.

Se verificó la existencia de preguntas entregadas en el domicilio de la convocante, por lo que, en este acto, se establece que las preguntas presentadas corresponden a la siguiente persona moral:

Av. Javier Barros Sierra 515, Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, 01219. Tel: 5270 1200. www.gob.mx/banobras




 HACIENDA <small>SECRETARÍA DE ECONOMÍA</small>	 BANOBRAS <small>BANCA DE INVERSIÓN</small>		DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE INVERSIÓN DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS NÚMERO IA-006G1C997-E4-2021
ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS			
ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA ASESORÍA INMOBILIARIA PARA EL PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA EN LA CDMX, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO			

#	Nombre, Razón o Denominación Social	Número de preguntas
1	Cushman & Wakefield	24
2	Jones Lang Lasalle	0
3	Newmark Knight Frank	0
4	CBRE	0
Total		24

PREGUNTAS DE LOS CONCURSANTES

Las preguntas y respuestas formuladas por el único concursante que presentó preguntas para la junta de Aclaraciones, son aquellas que se señalan en el documento que, marcado como **Anexo A**, se agrega a la presente acta; copia del citado documento se entregó de conformidad a todos los representantes de los Concursantes cuyos nombres y firmas aparecen al final de la presente acta.

4. Firma del Acta, entrega de copia a los participantes y disposición de copia para los licitantes ausentes.

Se informa que un ejemplar de la presente Acta estará visible al público, y a los licitantes ausentes en el sistema CompraNet: www.compranet.funcionpublica.gob.mx; siendo de la exclusiva responsabilidad de los Concursantes enterarse de su contenido y obtener copia de la misma en caso de requerirla. Es preciso mencionar que el procedimiento señalado, sustituye a la notificación personal.

Se consultó a los participantes si tenían algún cuestionamiento o pregunta adicional, aclarando que las respuestas serían de carácter no vinculante, realizándose las aclaraciones a los comentarios vertidos por los mismos. Por tal motivo se dio por terminada esta primera Junta de aclaraciones, siendo las 11:00 horas del mismo día, dando por concluido el acto arriba citado correspondiente al concurso y levantándose la presente Acta para los efectos que haya lugar, la que después de suscribir de conformidad las partes que intervinieron en el mismo, recibieron copia de la presente.






HACIENDA

BANOBRAS



DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE
INVERSIÓN
DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO
AMBIENTE
INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NÚMERO IA-006G1C997-E4-2021

ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES
INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS

ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA ASESORÍA INMOBILIARIA PARA EL PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA EN LA CDMX, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

POR BANOBRAS

#	NOMBRE	CARGO	FIRMA
1	Carlos Andrés Puente López	Director de Agua, Energía y Medio Ambiente	
2	Gerardo Fernández Peña	Gerente de Infraestructura Urbana Sostenible	
3	Boris Abad Tiscareño	Subgerente de Infraestructura Urbana Sostenible	

POR EL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL DE BANOBRAS

#	NOMBRE	CARGO/ÁREA	FIRMA
1	L.C. Luis Oliver Piña Villaseñor	Representante del Órgano Interno de Control (participación vía remota)	

La participación del órgano interno de control, únicamente es para verificar que el evento se conduzca conforme a la normatividad aplicable, no aprueba la documentación ni el contenido por lo que se reserva su derecho para su verificación posterior.

POR LAS EMPRESAS QUE ASISTIERON

#	NOMBRE	CARGO/ÁREA	FIRMA
1	Francisco Cebora	Arg. Valorador	
2	Juan Flores	Director of Research	
3	Alfredo Rosas	SVP - (UAS)	
4			

fin del acta

F



HACIENDA

BANBRAS



DIRECCION GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE INVERSION
DIRECCION DE AGUA, ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE
NUMERO IA-006GIC997-E4-2021

ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES
LICITACION PUBLICA NACIONAL MIXTA NUMERO IA-006GIC997-E4-2021

ACTA DE PRIMERA JUNTA DE ACLARACIONES IA-006GIC997-E4-2021 DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PUBLICO

ANEXO 1

RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS FORMULADAS POR LOS PARTICIPANTES EN LA LICITACION NACIONAL MIXTA INDICADA AL RUBRO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PUBLICO, PARA LA CONTRATACION DE UN ASESOR INMOBILIARIO DEL PROYECTO RECUPERACION URBANA

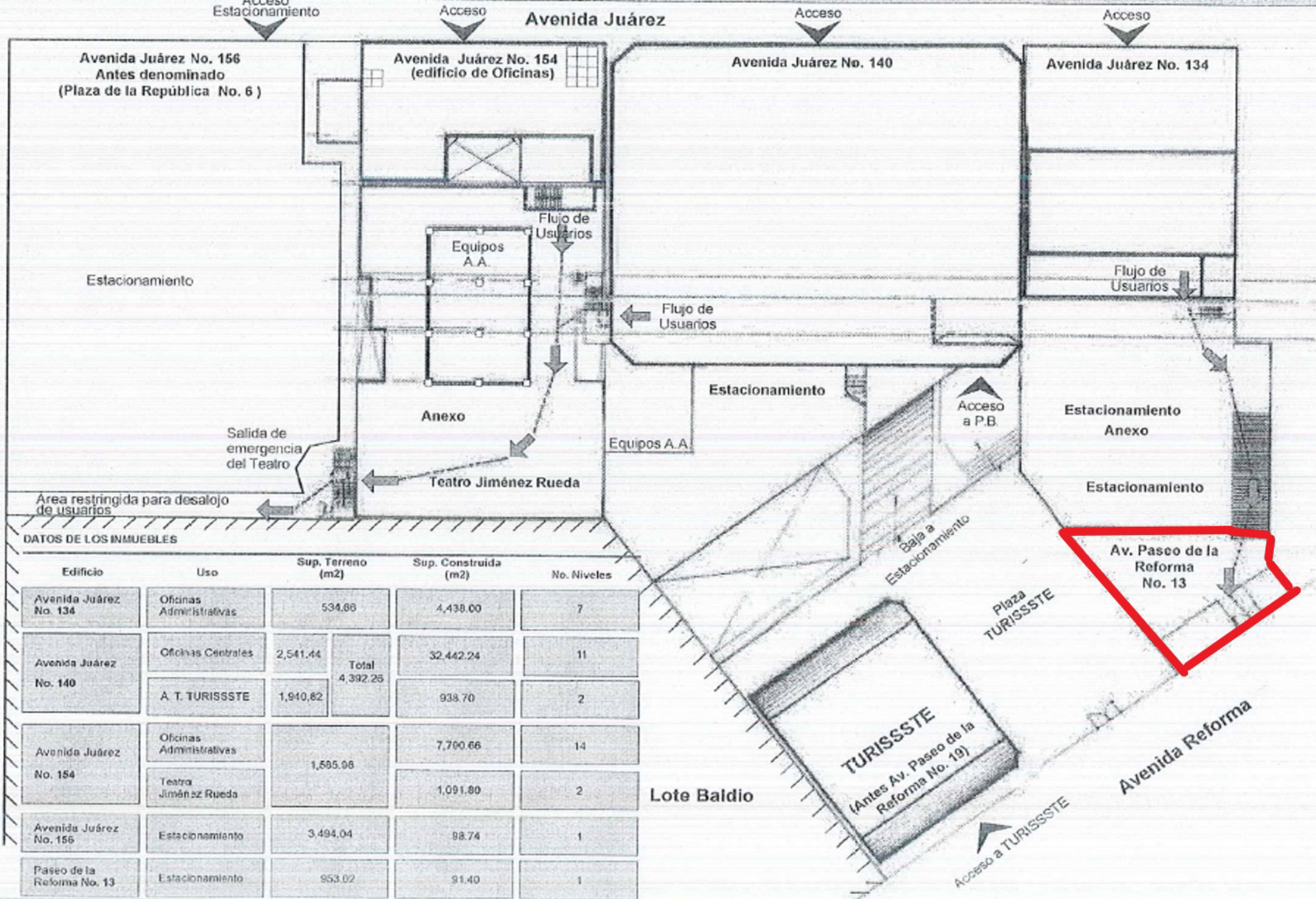
1. RESPUESTAS AL PLEICO DE PREGUNTAS QUE PRESENTO CUSHMAN & WAKEFIELD, S DE RL DE CV.

No.	Clave	Pregunta Licitante	Respuesta
1	P.1	Favor de indicar el usuario previsto.	La Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente, como Unidad de Negocio contratante adscrita a la Dirección General Adjunta de Banca de Inversión en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
2	P.2	Favor de indicar el propósito y uso del informe	El propósito es contar con los Estudios que permitan identificar el mayor y mejor uso, que se le pueda dar al inmueble que forma parte del patrimonio del Fondo Nacional de Infraestructura, por lo que el resultado permitirá conocer e identificar en el mercado, a potenciales inversionistas nacionales e internacionales, y que a través de los esquemas de inversión que se propongan, permitan se tenga mayor rentabilidad y seguridad jurídica para el Proyecto de Regeneración Urbana y el Fondo Nacional de Infraestructura.
3	P.3	Favor de indicar la fecha de valor	Su pregunta no es clara, por lo tanto, no se le da respuesta
4	P.4	¿Existe alguna cédula de zonificación que avale la fusión de los predios Av. Juárez 134, 140, 154, 156 (6) y Paseo de la Reforma 13 y 19 col. Tabacalera?	Solo existen cédulas individuales, mismas que se encuentran en los anexos de la escritura del inmueble. Es importante mencionar que ya iniciamos una relación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de coadyuvar y contar con la flexibilidad que le da el mayor valor al inmueble.
5	P.5	¿Existe alguna licencia de uso de suelo única para la fusión de los predios anteriormente mencionados?	No existe licencia de uso de suelo única para la fusión. Sin embargo, dependiendo de las conclusiones de los Estudios, se evaluará la conveniencia de la fusión o no fusión de predios. Es decir, la propuesta deberá presentar alternativas de venta total o parciales de predios (Análisis de Alternativas).
6	P.6	De acuerdo con la inspección en sitio se nos comentó que se iba a demoler todas las construcciones, sin embargo, la cimentación se iba a conservar, ¿a que se debe la conservación de la cimentación?, consideramos que este hecho pueda llegar a ser un factor que pueda restringir el potencial de construcción, así como el desplante del mismo.	Los trabajos de demolición se ejecutarán hasta el nivel de banqueteta, dado que la Comisión de Reconstrucción de la Ciudad de México, recomendó conservarla hasta en tanto no se tenga un proyecto que se vaya a ejecutar. Lo anterior en virtud del movimiento de tierra que se puede ocasionar y los impactos a las edificaciones aledañas. Por lo que el predio se considerará vacante y disponible a nivel de banqueteta, lo que deberá ser considerado eventualmente en la propuesta de desarrollo del Proyecto.
7	P.7	De acuerdo con la página de SEDUVI, los predios Av. Juárez 134, 140, 154, 156 (6) y Paseo de la Reforma 19 son fácilmente identificables, sin embargo, el predio Paseo de la Reforma 13 no, favor de indicarlo.	Se hace del conocimiento la Planta de Conjuntos para mayor referencia.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

8	P.8	De acuerdo con la inspección en sitio se nos indicó que era necesario incluir un uso destinado a actividades culturales, ¿además de considerar un teatro que otro giro estaría pensado en este rubro?	El Análisis de Alternativas deberá considerar la alternativa con y sin teatro, a fin de conocer el impacto económico sobre el Mayor y Mejor Uso como futuro inmueble.
9	P.9	Referente al punto 8, ¿El espacio cultural lo operará el gobierno o será dado a la explotación de un particular?	No se tiene definido el punto.
10	P.10	Favor de indicar que número de escenarios de mayor y mejor uso mínimo requieren.	Es correcta su apreciación. Se especifica en el apartado 2, denominado Descripción de los Requerimientos Mínimos de la Entidad, de las Bases de Licitación. Se deberá considerar lo siguiente: (i) Con y sin teatro. (ii) Con y sin fusión de predios y (iii) Con venta o con aportación de terrenos.
11	P.11	Además de realizar el mayor y mejor uso del inmueble, realizaremos también un enfoque de mercado del terreno, ¿están de acuerdo?	Las necesidades se especifican en el apartado 2, denominado Descripción de los Requerimientos de Mínimos de la Entidad, de las Bases de Licitación. En caso de existir una propuesta adicional, integrarla en su propuesta
12	P.12	¿Se requiere que cada uno de los predios sea analizado individualmente, o todos como un solo ente?	Se espera que ambos tipos de análisis, se contemplen en los resultados de los Estudios.
13	P.13	En el punto 1.2.1 Requerimiento económico Sección de Parámetro. Entendemos que este es el índice que deberá tener el reporte, ¿esto es correcto?	Las necesidades se especifican en el apartado 6, denominado Propuesta Económica de las Bases de Licitación.
14	P.14	En el punto 1.3.9, ¿a qué hace referencia la LAASER?	Su pregunta no es clara, por lo tanto, no se le da respuesta.
15	P.15	En la página de Internet anteriormente mencionada no hay un apartado con documentación oficial sobre las propiedades, favor de indicar si información más exhaustiva estará disponible más adelante.	Si se considera indispensable contar con documentación oficial, para la estructuración de la propuesta, estará disponible previa justificación de la necesidad que se presente.
16	P.16	Plano del terreno topográfico y copia de escrituras.	No se cuenta con planos topográficos. Respecto de la escritura del inmueble, se encuentra disponible en el Registro Público de la Propiedad para el licitante ganador.
17	P.17	Planos arquitectónicos de las construcciones existentes (para poder estimar el valor adecuado de la demolición).	Favor de ceñirse a los requerimientos de las Bases de Licitación.
18	P.18	Costos de adquisición del terreno.	El dato se encuentra en las Bases de Licitación.
19	P.19	Reportes ambientales en caso de existir.	No se tienen reportes ambientales
20	P.20	Estudios previos de factibilidad, impacto ambiental y avalúos previos.	No se cuenta con estudios previos de factibilidad, ni de impacto ambiental. Por lo que respecta al avalúo, en la sección 6, Propuesta Económica, de las Bases de Licitación, se hace referencia al valor que con el que se cuenta derivado de un avalúo emitido por el INDAABIN. El avalúo estará a disposición del licitante ganador.
21	P.21	Últimos recibos de impuestos prediales y nombre del propietario legal de los inmuebles.	El Propietario Legal de los inmuebles es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. como Institución Fiduciaria en el Fideicomiso 1936, denominado Fondo Nacional de Infraestructura. Los recibos de impuesto predial, estarán a disposición del licitante ganador.
22	P.22	Historia detallada de la tenencia del inmueble de 5 años atrás a la fecha.	La tenencia de los inmuebles por parte del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. como Institución Fiduciaria en el Fideicomiso 1936, denominado Fondo Nacional de Infraestructura, es a partir del día 1 de octubre de 2020, por lo que de esa fecha hacia atrás, el único propietario identificado era el Gobierno Federal.
23	P.23	Copia de sus instrucciones internas para la revisión de avalúos (BANOBRAS).	Su pregunta no es clara, por lo tanto, no se le da respuesta
24	P.24	Nombre y teléfono de la persona que revisará el avalúo.	Su pregunta no es clara, por lo tanto, no se le da respuesta

Calle la Fragua (Antes Plaza de la República)



DATOS DE LOS INMUEBLES

Edificio	Uso	Sup. Terreno (m2)	Sup. Construida (m2)	No. Niveles
Avenida Juárez No. 134	Oficinas Administrativas	534.06	4,438.00	7
Avenida Juárez No. 140	Oficinas Centrales	2,541.44	32,442.24	11
	A. T. TURISSSTE	1,940.82		
Avenida Juárez No. 154	Oficinas Administrativas	1,595.98	7,700.66	14
	Teatro Jiménez Rueda		1,091.80	2
Avenida Juárez No. 156	Estacionamiento	3,494.04	88.74	1
Paseo de la Reforma No. 13	Estacionamiento	953.02	91.40	1

Total
4,392.25

Lote Baldio

TURISSSTE
(Antes Av. Paseo de la Reforma No. 19)

Plaza TURISSSTE

Avenida Reforma

Av. Paseo de la Reforma No. 13

Acceso a TURISSSTE

Baja a Estacionamiento

Acceso a P.B.

Estacionamiento

Equipos A.A.

Anexo

Equipos A.A.

Flujo de Usuarios

Teatro Jiménez Rueda

Salida de emergencia del Teatro

Area restringida para desalojo de usuarios

Flujo de Usuarios

Estacionamiento Anexo

Estacionamiento

Avenida Juárez No. 134

Avenida Juárez No. 140

Avenida Juárez No. 154 (edificio de Oficinas)

Avenida Juárez No. 156 Antes denominado (Plaza de la República No. 6)

Estacionamiento

Acceso Estacionamiento

Acceso

Avenida Juárez

Acceso

Acceso