



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 DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Acta circunstanciada que se formula con motivo del Acto de dictamen y fallo de la invitación del concurso público nacional No. IA-006G1C997-E4-2021 (EL CONCURSO) de acuerdo a la convocatoria de la invitación a Cuando Menos Tres Personas para la contratación de un Asesor Inmobiliario para el Proyecto Regeneración Urbana en la CDMX expedida por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. como Institución Fiduciaria del Fideicomiso 1936 denominado Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) por conducto de la Dirección de Agua, Energía y Medio Ambiente (DAEMA) (EL CONVOCANTE) de conformidad con la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público (LAASSP), así como en lo señalado en el numeral 1.18 Acto de Dictamen y Fallo de la Invitación de las Bases para la Invitación a Cuando Menos Tres Personas No. DAEMA-002-2021.

En la Ciudad de México, siendo las 13:00 horas del día 19 de mayo de 2021, fecha y hora fijadas para celebrar el Acto de dictamen y fallo de la invitación del concurso anteriormente citado, se reunieron 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 Ciudad de México; los Concursantes, Servidores Públicos, y el representante del Órgano de Control cuyos nombres y firmas aparecen al final de la presente acta.

Este acto fue presidido por el Lic. Gerardo Fernández Peña, Gerente de Infraestructura Urbana Sostenible del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. quien dio inicio de este Acto de dictamen y fallo de la invitación.

Quien preside el acto dio lectura al siguiente:

Orden del día

1. Registro de asistencia.
2. Desarrollo del Acto de dictamen y fallo de la invitación.
3. Fallo del Concurso.
4. Notificación del lugar y confirmación de fecha de firma del Contrato de Prestación de Servicios (CPS).
5. Hechos relevantes y manifestaciones de los Concursantes.
6. Firma del Acta, y entrega de una copia a los participantes y disposición de la misma en el sistema CompraNet: www.compranet.funcionpublica.gob.mx, y en el sitio oficial del Fondo Nacional de Infraestructura.



X
F
P
2



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 DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Dicho Orden del día se desahogó en el sentido siguiente:

1. Registro de asistencia

En uso de la palabra de quien presidió este acto, dio la bienvenida a los participantes y se dio lectura a la lista de asistencia, encontrándose presentes las siguientes, autoridades, y concursantes:

Funcionarios:

Lic. Gerardo Fernández Peña, Gerente de Infraestructura Urbana Sostenible de BANOBRAS, S.N.C.

Mtro. Boris Abad Tiscareño, Subgerente de Infraestructura Urbana Sostenible de BANOBRAS, S.N.C.

De forma remota, a través del sistema de videoconferencias Microsoft Teams, el L.C Luis Oliver Piña Villaseñor, Representante del Órgano Interno de Control.

Concursantes presentes:

#	Concursante que presenta su propuesta que contiene: Oferta Económica.	Representante que entrega por parte del Concursante
1	Cushman & Wakefield	Arq. Francisco Cabrera Galicia
2	Newmark Knight Frank	Lic. Juan Flores Rincón

Para efectos de la presente Acta, los términos con mayúscula inicial que no se encuentren definidos en ésta, tendrán el significado que en las Bases del Concurso se les atribuye, salvo que expresamente se indique lo contrario.

2. Desarrollo del Acto de dictamen y fallo de la invitación.

A continuación, el que preside el Acto, dio a conocer a los presentes que, de conformidad con la sección 1.16 de las Bases de Licitación del Concurso, el fallo del proceso de concurso a través de Invitación a Cuando Menos Tres Personas para la contratación de una



[Handwritten signatures and initials in blue ink]



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 DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Asesoría Inmobiliaria para el Proyecto de Regeneración Urbana de la CDMX, se realiza con base en lo siguiente:

Con fecha 14 de abril de 2021, y de conformidad con la LAASSP, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C, publicó la Convocatoria No. IA-006G1C997-E4-2021, para invitar a Cuando Menos Tres Personas a un proceso competitivo, que fue publicado en CompraNet y en el sitio Oficial del Fondo Nacional de Infraestructura.

Con fecha 19 de abril del 2021, se llevó a cabo la visita al Sitio en el domicilio del Inmueble, ubicado en Avenida Juárez Nos. 134,140,154,156 (6) y Paseo de la Reforma 13 y 19 respectivamente Col. Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P 06030, CDMX.

Con fecha 30 de abril de 2021, se llevó a cabo la primera y única Junta de Aclaraciones, que fue clausurada con un Acta de hechos que se entregó físicamente a los Concursantes y se puso a disposición en el portal de CompraNet de acuerdo a los términos de las Bases y en el sitio oficial del FONADIN.

Con fecha 06 de mayo de 2021, se llevo acabo el Acto de Presentación y apertura de Propuestas Técnicas y Documentación Requerida, en la cual se presentaron y recibieron 3 (tres) Propuestas por lo que se procedió a la apertura de i) la Documentación requerida integrada a su vez por a) Documentación técnica; b) Documentación Legal y ii) la Propuesta Técnica de cada uno de los Concursantes, habiendo verificado cuantitativamente en esta reunión, las condiciones legales, técnicas y financieras previstas en las Bases a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones respectivas y determinándose aceptar las 3 (tres) Propuestas recibidas para su posterior evaluación cualitativa.

El 14 de mayo de 2021 se llevo acabo el Acto de Dictamen de Ofertas Técnicas y Apertura de Ofertas Económicas, en la cual se dio a conocer el resultado del análisis cualitativo y detallado de la Documentación requerida de las 3 (tres) propuestas recibidas obteniendo los siguientes resultados:

#	CONCURSANTE	SE ACEPTA / NO SE ACEPTA
1	Newmark Knight Frank	Se acepta
2	Cushman & Wakefield	Se acepta
3	CBRE S.A DE C.V	No se acepta

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



ACTA DE DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

La Propuesta Presentada por CBRE S.A de C.V, resulto No Solvente al no cumplir cabalmente con los requisitos señalados en la Sección 2.1 Descripción Genérica y la Sección 5.1 documentación de la Propuesta Técnica de las Bases para la Invitación a Cuando Menos Tres Personas y Anexo Técnico, el detalle del incumplimiento se encuentra disponible como Anexo al Acta de Hechos levantada para el acto, en el portal de CompraNet, tal como en el sitio Oficial del Fondo Nacional de Infraestructura.

Asimismo, en dicho Acto de dictamen de Ofertas Técnicas y Apertura de Ofertas Económicas, la Convocante dio a conocer a los Concursantes el resultado del análisis cualitativo y detallado de las Ofertas Técnicas derivado del cual se obtuvieron los siguientes resultados:

#	CONCURSANTE	PUNTOS	SE ACEPTA/ NO SE ACEPTA
1	Newmark Knight Frank	22	Se acepta
2	Cushman & Wakefield	21	Se acepta
3	CBRE S.A. de C.V.	N/A	No se acepta

Como consecuencia de lo anterior la Convocante resolvió desechar la propuesta presentada por parte de CBRE S.A de C.V.

Finalmente, en dicho acto, la Convocante procedió a la apertura del sobre que contenía el monto de la Oferta Económica de cada uno de los Concursantes cuya oferta fue declarada Solvente, obteniendo los siguientes resultados:

#	CONCURSANTE	COSTO TOTAL DE LA OFERTA ECONÓMICA	COMISIÓN DE ÉXITO
		PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA
1	Cushman & Wakefield	La cantidad de \$1,160,000.00 (Un millón ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N). IVA incluido.	0.25%
2	Newmark Knight Frank	La cantidad de \$5,800,000.00 (Cinco millones ochocientos mil pesos 00/100 M.N). IVA incluido.	0.65%



ACTA DE DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO
3. Fallo del Concurso.

Habiendo realizado un análisis cualitativo de las Ofertas Económicas anteriores, se concluyó que i) al haber presentado una Oferta Técnica considerada solvente, dado que estuvo realizada en apego a los requerimientos y especificaciones establecidos en los documentos de referencia, en específico en la sección 2.1 Descripción Genérica y Numeral 5. Propuesta Técnica Sección 5.1 documentación de la Propuesta Técnica de las Bases para la Invitación a Cuando Menos Tres Personas y ii) al haber presentado una Oferta Económica solvente y en apego con los requerimientos del numeral 6. sección 6.1, 6.2 y 6.3 de las Bases para la invitación a Cuando Menos Tres Personas y documentos de referencia, se consideró que la propuesta presentada por la empresa denominada Cushman & Wakefield es la opción, que ofrece las mejores condiciones para el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C. con fundamento en los criterios de selección establecidos en el documento denominado Bases para la Invitación a Cuando Menos Tres Personas.

#	CONCURSANTE	COSTO TOTAL DE LA OFERTA ECONÓMICA PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA (Comisión de Éxito)
1	Cushman & Wakefield	La cantidad de \$1,160,000.00 (Un millón ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N). IVA incluido	0.25%

De conformidad con el artículo 37 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público (LAASSP), se adjunta a la presente Acta lo siguiente: Anexo A (dictamen de Evaluación de la Documentación Requerida para la presentación de la Oferta Técnica y Anexo B (Dictamen de las Ofertas Económicas) en conjunto integran el dictamen de fallo (el **Dictamen de Fallo**) en el que se hace constar en términos de la sección 1.18 Acto de Dictamen y Fallo de la Invitación.

Quien preside el acto hizo constar que el Fallo mediante el cual se adjudica **la contratación de un Asesor Inmobiliario para el Proyecto Regeneración Urbana en la CDMX** se realiza de conformidad con las mejores condiciones disponibles en cuanto




ACTA DE DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

precio, calidad, financiamiento y oportunidad en términos del artículo 25 y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 41 fracción X de la LAASSP.

Por lo anterior, con el fin de asegurar el interés público en beneficio de la Regeneración Urbana en la CDMX, es importante y se exhorta al Concursante Ganador a realizar todos los actos, trámites y gestiones necesarias para cumplir en tiempo y forma con la formalización del Contrato de Prestación de Servicios CPS y con los plazos de entrega ahí establecidos.

4. Notificación del lugar y confirmación de fecha de firma del Contrato de Prestación de Servicios (CPS).

El contrato se celebrará con el concursante ganador en el domicilio del Fondo Nacional de Infraestructura, ubicado en Av. Javier Barros Sierra No. 515, Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, C.P. 01219, Alcaldía Álvaro Obregón, Piso 8. Para lo cual se deberá de respetar el plazo máximo establecido en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

5. Hechos relevantes y manifestaciones de los Concursantes.

Se hace constar que los Concursantes no formularon manifestación alguna en relación con el Presente Acto de Fallo.

6. Firma del Acta, entrega copia a los participantes y disposición de otra copia mediante publicación sistema CompraNet: www.compranet.funcionpublica.gob.mx, y el sitio oficial del Fondo Nacional de Infraestructura.

Siendo las 13:05 horas del mismo día, se dio por terminado el Acto dictamen y Fallo de la invitación, de este concurso levantándose la presenta Acta para los efectos que haya lugar, la que después de suscribirla de conformidad las partes que intervinieron en el referido Acto de Fallo, quienes recibieron copia simple de la presente Acta, misma que hará las veces de notificación personal en forma de oficio para todos los efectos legales a que haya lugar.

Para los efectos de la notificación, a partir de este momento está acta se pone a disposición de los Concursantes que no hayan asistido a este acto mediante copia de la



ACTA DE DICTAMEN Y FALLO DE LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

misma en el domicilio de la Convocante. Asimismo, se pondrá a disposición de los interesados en la página CompraNet: www.compranet.funcionpublica.gob.mx, y el sitio oficial del Fondo Nacional de Infraestructura. En el entendido que será exclusiva responsabilidad para los Concursantes enterarse de su contenido y obtener copia de la misma.

Firma de los concursantes y funcionarios que asistieron.

POR LOS CONCURSANTES QUE ASISTIERON

#	NOMBRE	CARGO/ÁREA	FIRMA
1	Arq. Francisco Cabrera Galicia	Asociado	
2	Juan Carlos Ulloa Suárez	Managing Director	
3	Lic. Juan Flores Rincón	Director of Research	

POR BANOBRAS S.N.C.

#	NOMBRE	CARGO/ÁREA	FIRMA
1	Lic. Gerardo Fernández Peña	Gerente de Infraestructura Urbana Sostenible	
2	Mtro. 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	

Fin del Acta



HACIENDA

BANCA BRAS



DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE INVERSIÓN

DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE

NÚMERO IA-006GIC997-E4-2021

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2021

Acto de Fallo

Lista de Asistencia

	Nombre	Procedencia	Cargo	Firma
1	JUAN FLORES RINCON	NEOMANT	DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS	[Signature]
2	Juan Carlos Ulan	CASHMANT	ASISTENTE	[Signature]
3	Frazerisco Coloma	CASHMANT	ASISTENTE	[Signature]
4	Gerardo J. Vera	BOYABAS	Gerente	[Signature]
5	Rosario Hernandez	Boyanas	Asistente	[Signature]
6	Luis Rivera Pina Villaverde	OR-BOYABAS	ASISTENTE TECNICO	[Signature]
7				
8				
9				

ACTA DE FALLO PARA PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006GIC997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Propuesta Técnica y Documentación Requerida	NGKF, S.A. DE C.V.		CUSHMAN & WAKEFIELD, S. DE R.L. DE C.V.	
	Cumple	No Cumple	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	5		4	





HACIENDA



BANBRÁS



ANEXO A

DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE INVERSIÓN
DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE
RESULTADO EVALUACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS

ACTA DE FALLO PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006G1C997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Propuesta Técnica y Documentación Requerida	NGKF, S.A. DE C.V.		CUSHMAN & WAKEFIELD, S. DE R.L. DE C.V.	
	Cumple	No Cumple	Cumple	No Cumple

Nombre del Estudio				
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	■		■	



DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE BANCA DE INVERSIÓN
 DIRECCIÓN DE AGUA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE
RESULTADO EVALUACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS
 ANEXO A

ACTA DE FALLO PARA PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006GIC997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Propuesta Técnica y Documentación Requerida	NGKF, S.A. DE C.V.		CUSHMAN & WAKEFIELD, S. DE R.L. DE C.V.	
	Cumple	No Cumple	Cumple	No Cumple

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	17		17	
Puntos Totales	22		21	

ANEXO B

ACTA DE FALLO PARA PARA LA INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS MIXTA IA-006GIC997-E4-2021, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Propuestas Económicas									
PRIMERA ETAPA									
	Cushman & Wakefield			NKF			Diferencia		
	Precio	IVA	Total	Precio	IVA	Total	Cushman &	Wakefield vs NKF	
Estudio de Mayor y Mejor Uso	\$ 200,000	\$ 32,000	\$ 232,000	\$ 1,000,000	\$ 160,000	\$ 1,160,000	500%		
Estudio de Mercado	\$ 400,000	\$ 64,000	\$ 464,000	\$ 1,000,000	\$ 160,000	\$ 1,160,000	250%		
Analisis de Alternativas de Desarrollo	\$ 200,000	\$ 32,000	\$ 232,000	\$ 750,000	\$ 120,000	\$ 870,000	375%		
Propuesta de Valor	\$ 100,000	\$ 16,000	\$ 116,000	\$ 750,000	\$ 120,000	\$ 870,000	750%		
Plan de Negocio	\$ 100,000	\$ 16,000	\$ 116,000	\$ 1,500,000	\$ 240,000	\$ 1,740,000	1500%		
Total	\$ 1,000,000	\$ 160,000	\$ 1,160,000	\$ 5,000,000	\$ 800,000	\$ 5,800,000	500%		
		Diferencia	\$ 4,640,000						
SEGUNDA ETAPA									
Comisión de Éxito	0.25% o \$13'474,000.00 + Cuota de recuperación de \$550,000.00			0.65% + IVA					
Valor Inmueble:	\$ 5,300,000,000	0.25%		0.65%					
	\$ 13,250,000			\$ 34,450,000					

