FALLO DE LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA LA VENTA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL, AUTORIZADA POR DECRETO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO D 66/54/17 PUBLICADO EN EL SUPLEMENTO DE LA GACETA MUNICIPAL TOMO IV. EJEMPLAR 7. AÑO 100 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2017

DECRETO QUE APRUEBA LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO JUDICIAL ENTRE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA Y LA SOCIEDAD MERCANTIL DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A. DE C.V.

D I R E C T O R I O

Ingeniero Enrique Alfaro Ramírez
Presidente Municipal de Guadalajara

Licenciado Juan Enrique Ibarra Pedroza
Secretario General

Licenciado Luis Eduardo Romero Gómez
Director de Archivo Municipal

Comisión Editorial
Mónica Ruvalcaba Osthoff
Mirna Lizbeth Oliva Gómez
Karla Alejandrina Serratos Ríos
Gloria Adriana Gasga García
Lucina Yolanda Cárdenas del Toro

Registro Nacional de Archivo
Código

MX14039 AMG

Archivo Municipal de Guadalajara
Esmeralda No. 2486
Col. Verde Valle
C.P. 44550 Tel/Fax 3122 6581

Edición, diseño e impresión

Esmeralda No. 2486
Col. Verde Valle
C.P. 44550 Tel/Fax 3122 6581

La Gaceta Municipal es el órgano oficial del
Ayuntamiento de Guadalajara

Gaceta

Fecha de publicación: 9 de agosto de 2017

SUMARIO

FALLO DE LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA LA VENTA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL, AUTORIZADA POR DECRETO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO D 66/54/17 PUBLICADO EN EL SUPLEMENTO DE LA GACETA MUNICIPAL TOMO IV. EJEMPLAR 7. AÑO 100 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2017……..……..3

FALLO DE LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA LA VENTA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL, AUTORIZADA POR DECRETO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO D 66/54/17 PUBLICADO EN EL SUPLEMENTO DE LA *GACETA MUNICIPAL* TOMO IV. EJEMPLAR 7. AÑO 100 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2017

EL INGENIERO ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ, Presidente Municipal y el licenciado Juan Enrique Ibarra Pedroza, Secretario General del Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 93 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, 51 y 61 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, hacemos constar que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 8 de agosto de 2017, se dio cuenta del oficio JG/079/2017 que suscribe el maestro Hugo Luna Vázquez, Jefe de Gabinete y Presidente de la Comisión Dictaminadora para la venta, mediante licitación pública, de los inmuebles propiedad municipal, a través del cual presenta el fallo correspondiente a la licitación pública 002/2017/GDL/Inmuebles Municipales

En mérito de lo anterior mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

Emitido el día 9 de agosto de 2017, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México.

(Rúbrica)
INGENIERO ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALAJARA

(Rúbrica)
LICENCIADO JUAN ENRIQUE IBARRA PEDROZA
SECRETARIO GENERAL

ACTA DE FALLO DE LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA LA VENTA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL, AUTORIZADA POR DECRETO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO D 66/54/17 PUBLICADO EN LA *"GACETA MUNICIPAL" TOMO IV, EJEMPLAR 7, AÑO 100 DE FECHA 11 DE JULIO DE DEL AÑO 2017.*

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los artículos 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27 cuarto párrafo, 82 fracción II, 84 fracción II inciso b, 85, 88 fracciones I y III y demás relativos y aplicables de la Ley del Gobierno y Administración Pública Municipal; así como las disposiciones normativas contenidas en los artículos 35 primer y segundo párrafo del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara y artículos relativos; 1, 3, 5, 7 fracción V y VIII, 24, 25, 26 punto 1 fracción II, 27, 54, 55, 56 y 65 puntos 1 y 2 del Reglamento de Patrimonio Municipal de Guadalajara; el contenido del Decreto D 66/54/17; y los numerales 8.13 y 8.13.1 de las bases de la presente licitación; siendo fecha 04 cuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete, a las 10:00 horas, estando debidamente integrada la Comisión Dictaminadora, en la sala de expresidentes del Palacio Municipal de Guadalajara, se procede a llevar a cabo sesión ordinaria de la Comisión Dictaminadora, con el objeto de analizar y determinar que las propuestas presentadas cumplan con las especificaciones y requerimientos establecidos en las Bases de la presente licitación, además de la experiencia, así como el perfil y la capacidad del personal de los concursantes; Los presentes Mtro. Hugo Luna Vázquez, representante del Presidente Municipal, designado dentro de la sesión ordinaria de comité de fecha 12 doce de julio de 2017; Mtra. Anna Bárbara Casillas García, Síndica Municipal; Lic. Rosalía Palomar Soltero en representación del C.P.C. Juan Partida Morales, Tesorero Municipal; C. Omar Rodríguez Macedo en representación del Mtro. Agustín Araujo Padilla, Coordinador General de Administración e Innovación Gubernamental; Arq. Héctor Ortíz Mariscal, en representación del Arq. Carlos Correa Ceseña Presidente del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco; Ing. Héctor Manuel Zepeda Angulo, Presidente del Colegio de Ingenieros del Estado de Jalisco; Ing. Salvador Rosas Pelayo en representación de la C. Margarita Sierra Díaz de Rivera, Presidenta del Consejo de Participación Ciudadana de Guadalajara; Mtro. Luis Rafael Méndez Jaled, Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción; Lic. Martha Patricia Martínez Barba, Coordinadora General de Gestión Integral de la Ciudad; quienes participan con voz y voto, asimismo, los ciudadanos

regidores Dr. Alfonso Petersen Farah, Regidor Coordinador del Grupo Edilicio del Partido Acción Nacional; Lic. Sergio Javier Otal Lobo, Coordinador del Grupo Edilicio del Partido Revolucionario Institucional, quienes participan con voz, pero sin voto; todos integrantes de la Comisión Dictaminadora de la Licitación Pública número **002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA**, emiten el siguiente fallo en el proceso de referencia:----------
---

FALLO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA LA VENTA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL:

RESULTANDO:

1. En sesión ordinaria celebrada el día 07 siete de julio de 2017 dos mil diecisiete, el Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, aprobó el decreto municipal número D 66/54/17, relativa al oficio TES 572/2017 que suscribe el Tesorero Municipal, mediante el cual, en cumplimiento a lo ordenado por el acuerdo A 55/01/17 que lo instruyó a integrar el expediente respecto a la factibilidad de la venta, de diversos inmuebles propiedad municipal, en donde se aprobó en su punto Primero la desincorporación del dominio público, así como su incorporación al dominio privado de los inmuebles propiedad municipal, entre los que se encuentra:

El inmueble municipal ubicado en la Avenida de las Rosas No. 1297 entre las calles Cenit y Horizonte, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, con una superficie de 2,565.68 metros cuadrados aproximadamente, con las siguientes medidas y linderos:

Al Noreste: en 46.53 metros, con la calle Cenit

Al Noreste: en 55.15 metros, con los lotes 30 y 42 de la Manzana 426

Al Sureste: en 46.54 metros, con la calle Horizonte

Al Suroeste: en 55.13 metros, con la Av. De las Rosas

2

También se aprobó en los puntos **Segundo y Quinto** del decreto, la venta mediante licitación pública, del inmueble descrito en líneas anteriores, aprobándose las bases y la integración de la Comisión Dictaminadora.

Este decreto municipal fue publicado en la "Gaceta Municipal" tomo IV, ejemplar 7, año 100 de fecha 11 once de julio del año 2017 dos mil diecisiete.

2. Con fecha 12 doce de julio de 2017 dos mil diecisiete se instaló la Comisión Dictaminadora, publicándose la convocatoria pública de la licitación el día 13 de julio en la "Gaceta Municipal", la página web de transparencia del municipio de Guadalajara y el periódico denominado "El Informador".

3. Conforme al punto 8.1 de las bases de la presente licitación, la visita al inmueble destino del proyecto conceptual, se llevó a cabo el día 18 dieciocho de julio de 2017 dos mil diecisiete, a las 16:00 horas, en donde los interesados tuvieron la oportunidad de complementar la información y documentación que se proporcionó, inspeccionar el inmueble, valorar los elementos que requerían, el grado de dificultad para la implementación del proyecto y obtener el conocimiento de las condiciones actuales de las instalaciones, así como cualquier otro factor que debieron tomar en cuenta para la presentación de su propuesta.

4. Con fecha 20 veinte de julio de 2017 dos mil diecisiete se llevó a cabo sesión extraordinaria de la Comisión, con la finalidad de someter a aprobación la solicitud del entonces interesado Hevi Holding S.A.P.I. de C.V. para realizar estudios de factibilidad Geotécnica; petición que fue aprobada por los miembros de la comisión, haciendo extensiva la autorización a cualquier estudio que resultare necesario, notificando a todos los hasta ese momento interesados la posibilidad de hacer lo propio.

5. Conforme al punto 8.2 de las bases de la presente licitación, la Junta de Aclaraciones a las Bases de Licitación se llevó a cabo el día 21 veintiuno de julio de 2017 dos mil diecisiete, de 9:00 a 11:00 horas en la Sala Expresidentes, ubicada en Avenida Hidalgo número 400, Colonia Centro, Guadalajara, Jalisco; donde se dio respuesta a las preguntas presentadas en el formato establecido y que se recibieron dentro de término por correo electrónico.

6. Con fecha 31 treinta y uno de julio de 2017 dos mil diecisiete, se llevó a cabo el acto de presentación y apertura de los paquetes de propuesta a partir de las 09:00 horas en la Sala de Juntas del Instituto Municipal de la Vivienda, ubicado en Independencia 336, Colonia Centro, Guadalajara, Jalisco con la participación de los concursantes y participantes de la licitación, destacándose que únicamente las empresas denominadas Tierra y Armonía, S.A. de C.V. y Hevi Holding S.A.P.I. de C.V., presentaron propuestas técnicas y económicas.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Del análisis de las propuestas presentadas por la empresa Tierra y Armonía, S.A. de C.V. se advierte lo siguiente:

I.- Las bases de licitación PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES en sus punto 7.4., estipulan las formalidades, requisitos y contenido que debían tener las propuestas.

Asimismo en el punto 7.4.8 de las bases, se dispone que:

> *Todos los participantes deberán incluir al inicio de su propuesta una carátula que contenga el siguiente texto "(Nombre del participante), manifiesto bajo protesta de decir verdad que la presente propuesta incluye todos y cada uno de los documentos solicitados en las Bases, misma que consta de un total de (número de hojas) hojas, por lo que al momento de que sea revisada acepto se apliquen las sanciones correspondientes tanto a mí como a mi representada en caso de incumplimiento, deficiencias y omisiones". Esta carátula deberá de estar firmada por el Representante Legal.*

En ese orden de ideas, de los documentos presentados y exhibidos por la empresa ***Tierra y Armonía, S.A. de C.V.,*** en sus respectivas propuestas, se desprende que no se localiza la carátula a que se refiere el punto 7.4.8 de las bases, y la exhibición de dicho documento es un requisito indispensable para ser tomada en cuenta; por lo anterior, con fundamento en el punto 8.5.1.2 concatenado con el punto 8.5.1 el incumplimiento en dicho requisito es motivo de descalificación de la participante, tal y como se muestra a continuación:

4

8.5.1 La Comisión Dictaminadora descalificará a los participantes que incurran en alguna de las siguientes situaciones:

8.5.1.2 Si incumple en la entrega de algunos de los documentos solicitados en estas bases de licitación.

Por lo anterior, la participante ***Tierra y Armonía, S.A. de C.V.,*** al no exhibir los documentos solicitados en las bases de licitación, se debe de tener por descalificada.

II.- Asimismo, las bases de licitación PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES en sus puntos 7.2.1 y 7.4., de las bases de licitación, estipulan las Formalidades, requisitos y contenido que debían tener las propuestas.

Es así, que el punto 7.4.1 de las bases, se dispone que:

Tanto la propuesta técnica como económica deberán presentarse por escrito en original y en ***papelería membretada*** *del participante.*

En ese orden de ideas, del análisis minucioso de los elementos que forman parte tanto de la propuesta económica y técnica presentadas por la participante Tierra y Armonía S.A. de C.V., se aprecia que no fueron presentados en papelería membretada del participante incumpliendo con el citado punto 7.4.1. de bases.

En consecuencia con fundamento en el punto 8.5.1.2 concatenado con el punto 8.5.1, el incumpliendo en dicho requisito es motivo de descalificación de la participante.

8.5.1 La Comisión Dictaminadora descalificará a los participantes que incurran en alguna de las siguientes situaciones:

8.5.1.2 Si incumple en la entrega de algunos de los documentos solicitados en estas bases de licitación.

Por lo anterior se debe de tener a la participante **Tierra y Armonía S.A. de C.V., incumpliendo las bases de licitación al no exhibir los documentos con las características solicitadas.**

5

III.- Conforme a las bases de licitación en sus puntos: 7.3.2.4, 7.4.9 y 7.4.10, se contempla:

> *7.3.2.4 Carta original firmada por el representante y/o apoderado legal, en la que conste la aceptación de las condiciones y disposiciones establecidas en las presentes bases y el compromiso de ejecución de la obra y su programa.*
>
> *7.4.9 Todos los participantes deberán exhibir Carta en papel membretado y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** en la que manifiesten su compromiso, en caso de ser adjudicados, de ejecutar la construcción de los proyectos o estudios conceptuales y cumplir con sus contraprestaciones de acuerdo a las necesidades y tiempos del Municipio.*
>
> *7.4.10 Todos los participantes deberán exhibir Carta en papel membretado y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** en la que garantizan la calidad de las obras en la ejecución del pago en especie, en su caso.*

Luego entonces, los participantes estaban obligados a exhibir:

> 1.- Carta original firmada por el representante y/o apoderado legal, en la que conste la aceptación de las condiciones y disposiciones establecidas en las presentes bases y el compromiso de ejecución de la obra y su programa.
>
> 2.- Carta en papel membretado con la manifestación, de *BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD* en la que manifiesten su compromiso, en caso de ser adjudicados, de ejecutar la construcción de los proyectos o estudios conceptuales y cumplir con sus contraprestaciones de acuerdo a las necesidades y tiempos del Municipio.
>
> 3.- Carta en papel membretado con la manifestación de *BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD* en la que garantizan la calidad de las obras en la ejecución del pago en especie, en su caso.

No obstante lo anterior, la empresa participante **Tierra y Armonía S.A. de C.V.**, omitió en sus propuestas apegarse a las bases como a continuación se detalla:

La participante presentó tres cartas con inconsistencias, en las cuales se advierte, que fueron firmadas por los señores [redacted] y [redacted] Jaramillo, sin embargo de la escritura 10,737 de fecha 5 de agosto de 2015, pasada ante la

6

fe del notario público 1 de Cocula Jalisco, único documento público que se adjunta en el que se conceden poderes, solamente se desprende la personalidad de uno de los firmantes, es decir, [redacted] y no del diverso firmante [redacted]

Por lo tanto, toda vez que la representación conforme al poder exhibido, debía de hacerse de manera mancomunada, debiendo comparecer un apoderado grupo "A" firma "A" en conjunto con un apoderado grupo "B" firma "B", y en el caso concreto, solo un apoderado grupo "B" con firma "B" firma los documentos referidos anteriormente, es decir [redacted] faltando la firma de un apoderado grupo "A" con firma "A", para tener debidamente acreditada la representación.

Lo anterior, sin que pueda argumentarse que la persona que realmente firma es [redacted] apoderado acreditado mediante escritura 10,737 de fecha 5 de agosto de 2015) y que por error en la transcripción del nombre, se asentó equivocadamente el de [redacted], toda vez que el apartado de mayor relevancia en un documento es en donde se plasma la firma, por lo que se debe de inferir que el nombre correcto de la persona que suscribe un documento, es justamente aquel redactado en el apartado de la rúbrica.

Lo que se robustece toda vez que el nombre de [redacted] es el que aparece en la totalidad de los documentos suscritos en sus propuestas, por lo tanto se debe de descartar la posibilidad del error y debe de tenerse como firmante a [redacted]

Por lo que se tiene a la empresa en referencia, sin haber presentado los documentos indicados en las bases de licitación, al concluirse que para haber cumplido con los requisitos, la empresa participante debía de exhibir toda la documentación presentada, firmada por quien legalmente tuviere facultades para ello; y al no reconocérsele la personalidad a uno de los firmantes, no se acredita la debida representación de la empresa y por lo tanto no se puede tener como cumplimentado el requisito de estar firmados los documentos por el representante legal de la participante.

De ahí que se deba tener a la empresa **Tierra y Armonía S.A. de C.V.** incumpliendo en sus propuestas con los puntos 7.3.1.6, 7.4.9 y 7.4.10, de las bases de licitación, y en

consecuencia, con fundamento en el punto 8.5.1.2 concatenado con el punto 8.5.1, de las bases de licitación, el incumplimiento en dicho requisito es motivo de descalificación de la participante, de conformidad a lo siguiente:

> *8.5.1 La Comisión Dictaminadora descalificará a los participantes que incurran en alguna de las siguientes situaciones:*
>
> *8.5.1.2 Si incumple en la entrega de algunos de los documentos solicitados en estas bases de licitación.*

Por lo anterior, una vez analizada la situación específica respecto a la participante **Tierra y Armonía, S.A. de C.V., se debe de tener por descalificada** en la presente licitación por incumplimiento de las bases.

Ahora bien, invariablemente la propuesta técnica de la referida participante contiene serias deficiencias, las cuales se hacen de manifiesto en el siguiente cuadro de evaluación técnica conforme a la metodología de evaluación contenida en bases:

Metodología

> ***8.12 Metodología de Evaluación de la Propuesta Técnica***
>
> *Los miembros del comité evaluarán las propuestas y emitirán el puntaje obtenido tomando en cuenta los elementos que la componen.*
>
> *De los 60 puntos de la propuesta técnica, se obtienen de la siguiente manera:*
>
> ***8.12.1** Propuesta de Valor Urbano. 30 puntos.*
>
> - *Proyecto de vivienda armónico con el entorno*
> - *Proyecto de vivienda sustentable*
> - *Criterios de movilidad: accesos, estacionamientos*
> - *Orientación de unidades*
> - *Eficiencia de las unidades: Circulaciones vs. Área útil*
>
> ***8.12.2** Modelo de negocio. 30 puntos.*
>
> - *Proyecto arquitectónico*

8

- *Espacios verdes y amenidades*
- *Oferta de diferentes Unidades tipo*
- *Tabla de áreas*

Propuesta de Tierra y Armonía

Datos Generales	Tierra y Armonía
Número de torres	2
Pisos o altura	torre 1 - 16 niveles torre 2 - 16 niveles.
Cantidad de espacios destinados a vivienda o estancias	128 departamentos
Medidas de espacios destinados a vivienda o estancias	87 m2, 95 m2, 100 m2 y 125 m2
Amenidades	Amenidades techadas y al aire libre: alberca, salón usos múltiples, juegos infantiles, bodegas, sanitarios, gimnasio y asadores.
Área comercial	910.56 m2
Oficinas municipales	473.69 m2 de oficinas, de los cuales 43.5 m2 corresponden a lobby exclusivo, 36.1 m2 de circulación privada y 16 cajones de estacionamiento. No se especifican detalles de acabados ni equipamiento.

9

Otros espacios	4 sótanos 346 vehículos
Espacio público	No señala mt2.

Evaluación de la propuesta de Tierra y Armonía

Propuesta de Valor Urbano (30 puntos máximo)

Criterios	Observaciones	Calificación
Proyecto de vivienda armónico con el entorno	El proyecto es convencional, en cuanto a medidas y distribución. No hay elementos que promuevan la relación con el entorno económico de la zona (Expo Guadalajara, Edificio MIND). El modelo planteado es una oferta ya existente en otras zonas del municipio.	3/8
Proyecto de vivienda sustentable	No hay elementos suficientes en el anteproyecto, para la evaluación. Además, el tema de la ubicación (con frentes oriente-poniente) afecta en el consumo de energía, pues obligará a contar con sistemas de aire acondicionado. No cuenta con dispositivos de control solar.	0/6
Criterios de movilidad	El proyecto no cuenta con elementos suficientes para una evaluación integral de su propuesta de movilidad.	1/4
Orientación de unidades	Los edificios están mal orientados y no se encontró una estrategia para el control de incidencia solar. Aunado, los edificios se enfrentan unos con otros, lo cual irrumpe en la intimidad de los posibles habitantes.	2/6
Eficiencia de Unidades	No presenta información suficiente, por lo que la comisión no contó con los elementos necesarios para analizar dicho apartado de la propuesta.	0/6
	TOTAL	6/30

Modelo de Negocio (30 puntos máximo)

Criterios	Observaciones	Calificación
Proyecto arquitectónico	La información es deficiente e incongruente: las plantas no coinciden con las imágenes 3D. Por lo tanto, no es viable realizar un análisis técnico de la propuesta.	0/9
Espacios verdes y amenidades.	Las amenidades propuestas, son las comunes en proyectos de este tipo. No presentan equipamiento que aporte a la estructura urbana actual ni al entorno.	3/7
Oferta de diferentes unidades tipo	Se ofertan 4 tipos de unidades, 87 m2, 95 m2, 100 m2 y 125 m2. Esto hace que la propuesta sea convencional y similar a las ya existentes en otras zonas de la ciudad, y no aporta al entorno de la zona privilegiada en que se encuentra.	4/7
Tabla de áreas.	La información es deficiente e incongruente: las plantas no coinciden con los alzados. Por lo tanto, no es viable realizar un análisis técnico de la propuesta.	0/7
	TOTAL	7/30

TOTAL PROPUESTA TÉCNICA	**13/60**

Es por todo lo anterior que, de conformidad a los criterios de evaluación de propuestas aplicados en el presente procedimiento, se determina que el proyecto conceptual presentado por Tierra y Armonía, S.A. de C.V., no reúne de forma

11

satisfactoria las características y requisitos planteados en las bases. El proyecto conceptual no reúne las características de un proyecto de vivienda armónico con el entorno, tampoco es un proyecto de vivienda que contenga características para considerarse como sustentable, los criterios de movilidad propuestos no son suficientes para su evaluación, asimismo la orientación de unidades son inadecuadas, además de que no aportó la información suficiente para evaluar los demás criterios requeridos en las bases.

SEGUNDO.- Respecto a la empresa denominada **Hevi Holding S.A.P.I de C.V,** una vez analizados la totalidad de los documentos que fueron acompañados a las propuestas técnicas y económicas, se determina que sí cumplió con la exhibición de la totalidad de los documentos requeridos en bases. Cumplido lo anterior, se procede al análisis de la propuesta técnica y económica:

I.- Los criterios para la evaluación de propuestas, conforme a las bases de la presente licitación son los siguientes:

8.11 Criterios para la evaluación de propuestas.

8.11.1 La Comisión Dictaminadora considerará:

8.11.1.1 Que las propuestas cumplan con las especificaciones y requerimientos establecidos en estas bases de licitación.

8.11.1.2 Serán determinantes para otorgar la licitación y venta del inmueble el que el anteproyecto arquitectónico presentado en la propuesta técnica sea congruente y aporte valor de conformidad a lo previsto en el punto primero y segundo de las presentes bases de licitación.

8.11.1.3 La Comisión Dictaminadora se reservará el derecho de analizar las propuestas y determinar la propuesta que a su consideración sean la más conveniente, siempre y cuando la propuesta seleccionada cumpla con los valores establecidos en el punto anterior.

8.11.1.4 En ningún momento existirá aportación económica ni deberá causar programación de un pasivo para la administración pública municipal.

12

8.11.1.5 Evaluación: 60 puntos a la parte técnica y 40 puntos a la parte económica.

La metodología para la evaluación de propuestas tanto técnicas como económicas, conforme a las bases de la presente licitación son los siguientes:

8.12 Metodología de Evaluación de la Propuesta Técnica

Los miembros del comité evaluarán las propuestas y emitirán el puntaje obtenido tomando en cuenta los elementos que la componen.

De los 60 puntos de la propuesta técnica, se obtienen de la siguiente manera:

***8.12.1** Propuesta de Valor Urbano. 30 puntos.*

- *Proyecto de vivienda armónico con el entorno*
- *Proyecto de vivienda sustentable*
- *Criterios de movilidad: accesos. estacionamientos*
- *Orientación de unidades*
- *Eficiencia de las unidades: Circulaciones vs. Área útil*

***8.12.2** Modelo de negocio. 30 puntos.*

- *Proyecto arquitectónico*
- *Espacios verdes y amenidades*
- *Oferta de diferentes Unidades tipo*
- *Tabla de áreas*

8.13 Metodología de Evaluación de la Propuesta Económica

La metodología de evaluación de las propuestas económicas para la enajenación del predio, serán con el criterio de puntos de conformidad con la siguiente tabla:

No.	*Descripción*	*Puntos*
1	*Monto*	*Hasta 20*
2	*Plazo y forma de pago*	*Hasta 10*
3	*Garantías*	*Hasta 10*

TOTAL 40 puntos

Los 40 puntos se determinarán de la siguiente manera:

1. *El licitante que oferte la propuesta más elevada se le otorgará hasta 20 puntos.*
2. *El licitante que oferte el plazo más corto de pago apegándose al punto 5 de estas bases y que ofrezca la mayor porción en efectivo, se le otorgará hasta 10 puntos.*
3. *El licitante que ofrezca las mejores garantías se le otorgará hasta 10 puntos.*

La construcción de 450 metros cuadrados de oficinas (+-15%), por la cantidad de $15'000,000.00 (quince millones de pesos 00/100 MN), deberá pagarse en especie.

Los casos no contemplados en este punto de las bases los decidirá el Comité.

II.- Ahora bien, de conformidad a los criterios para la evaluación señalados, se determina por parte de esta comisión que la propuesta técnica presentada por Hevi Holding S.A.P.I. de C.V., cumple con los requisitos y elementos señalados en las bases de licitación, de conformidad al siguiente cuadro de evaluación técnica.

8.12 Metodología de Evaluación de la Propuesta Técnica

Los miembros del comité evaluarán las propuestas y emitirán el puntaje obtenido tomando en cuenta los elementos que la componen.

De los 60 puntos de la propuesta técnica, se obtienen de la siguiente manera:

***8.12.1** Propuesta de Valor Urbano. 30 puntos.*

- *Proyecto de vivienda armónico con el entorno*
- *Proyecto de vivienda sustentable*
- *Criterios de movilidad: accesos, estacionamientos*
- *Orientación de unidades*
- *Eficiencia de las unidades: Circulaciones vs. Área útil*

***8.12.2** Modelo de negocio. 30 puntos.*

- *Proyecto arquitectónico*
- *Espacios verdes y amenidades*
- *Oferta de diferentes Unidades tipo*
- *Tabla de áreas*

Propuesta de Hevi Holding S.A.P.I. de C.V.,

Datos Generales	Hevi Holding S.A.P.I. de C.V.,
Número de torres	2
Pisos o altura	Torre 1, 18 pisos Torre 2, 18 pisos
Cantidad de espacios destinados a vivienda o estancias.	Torre 1- 30 departamentos o estancias Torre 2- 80 habitaciones de hotel, 50 habitaciones de "co-living".

Medidas de espacios destinados a vivienda o estancias.	Torre 1- 26.3 m2, 33 m2 y 40.5 m2 Torre 2 - 33.55 m2 y 24.5 m2.
Amenidades	Torre 1, cocinas equipadas, gimnasio, áreas 'lounge', biblioteca, cuartos de juegos, huerto urbano, terrazas, área de meditación. Torre 2, gimnasio, cocinas equipadas, sala de TV, 'sky bar' y 'meeting room'.
Área comercial	31 locales enfocados a generar un corredor gastronómico con diferentes categorías de oferta equivalentes a 1,500 MT2.
Oficinas Municipales	466.64 m2 de espacio total. Se entregan con salidas y canalizaciones a pie de ducto. Se señala que se dejan listas para conexión por cuenta del Ayuntamiento las instalaciones sanitarias, aire acondicionado y ductos para instalaciones especiales
Otros espacios	3 pisos de ambos edificios, con un total de 3,456 m2 'de co-working', sistema actual de trabajo y oficinas colaborativas. Diseño en espacios abiertos, salas de juntas, oficinas privadas y áreas comunes para fomentar relación entre usuarios.
Espacio público	Espacio público de 858.20 m2
Estacionamiento	4 niveles con 1,369 cajones

Evaluación

Propuesta de Valor Urbano (30 puntos máximo)

16

Criterios	Opinión	Calificación
Proyecto de vivienda armónico con el entorno	El proyecto armoniza y aporta al entorno socio-económico de la zona toda vez que la propuesta es compatible con las necesidades del corredor Mariano Otero y con las demandas que generan la EXPO Guadalajara y el Edificio MIND.	8/8
Proyecto de vivienda sustentable	La propuesta es versátil e innovadora. Genera los servicios, para los potenciales habitantes; reduce las externalidades asociadas al modelo de dispersión urbana. El desarrollo en sí se convierte en el espacio de hábitat, trabajo, esparcimiento y 'networking'. Sin embargo, las fachadas de ambas torres, oriente y poniente, tienen problemas de orientación solar.	4/6
Criterios de movilidad	La propuesta plantea ingresos adecuados e integra infraestructura de ciclopuertos.	4/4
Orientación de unidades	La orientación de las unidades no es la idónea, el proyecto debe contemplar dispositivos de control solar. Cabe mencionar que en un punto, ambas torres quedan frente a frente y con ello se vulnera la intimidad de los posibles habitantes.	3/6
Eficiencia de unidades: circulaciones vs área útil	La distribución que propone es en general buena y eficiente, lo que optimiza el aprovechamiento del espacio.	5/6
	TOTAL	24/30

Modelo de Negocio (30 puntos máximo)

17

Criterios	Opinión	Calificación
Proyecto arquitectónico	El proyecto es compatible con el entorno y al ser un anteproyecto conceptual, en general la información presentada es adecuada y suficiente.	9/9
Espacios verdes y amenidades	La información presentada es funcional y atiende a las necesidades del entorno, toda vez que la propuesta incluye además de unidades habitacionales de menos de 40 metros cuadrados, contempla habitaciones de hotel, habitaciones de co-living, co-working y un área de más de 1500 m2 de espacio gastronómico, los que ofrece una cantidad razonable de espacio público.	7/7
Oferta de diferentes unidades tipo	La versatilidad de la propuesta genera opciones interesantes que aportan valor y abonan a la satisfacción de necesidades de servicio y vivienda de la zona. Es innovadora, genera oferta de vivienda para un sector de la población que no ha sido atendido, el cual busca espacios más reducidos, pero bien conectados a servicios, actividades de esparcimiento y asociados a su ecosistema o "networking". Es un modelo replicable en otras zonas de la ciudad, además de tener un impacto positivo en el sector inmobiliario. Genera una nueva oferta de vivienda con ubicación premium acorde a sectores para los cuales no se ha desarrollado vivienda.	7/7
Tabla de áreas	La información presentada es adecuada misma que, como todos sus componentes, deberá de ser dictaminada y validada por las dependencias competentes al tramitar la licencia correspondiente.	6/7
	TOTAL	29/30

TOTAL PROPUESTA TÉCNICA	**53/60**

En virtud de lo anterior, y de conformidad a los criterios de evaluación de propuestas contemplados en las bases que rigen la presente licitación, se determina por esta Comisión que el proyecto conceptual presentado por Hevi Holding S.A.P.I de C.V., reúne de forma satisfactoria las características y requisitos, planteados en éstas. Ello, en atención a que el proyecto conceptual propuesto es un proyecto de vivienda armónico con el entorno, genera una oferta de vivienda para un sector de la población que no ha sido atendido, el cual busca espacios más reducidos, pero bien conectados a servicios y actividades de esparcimiento; es un modelo replicable en otras zonas de la ciudad; contiene características para considerarse como sustentable y cumple con criterios de movilidad conforme al Reglamento de Gestión Integral para el Municipio de Guadalajara.

III.- Respecto a la propuesta económica que presentó las empresa **Hevi Holding S.A.P.I. de C.V.,** el día 31 de julio de 2017, de conformidad con la Bases de Licitación 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, y tomando en consideración los puntajes señalados en las siguientes tablas de ponderación:

No.	Tabla de ponderación propuesta económica hasta 20 puntos	puntos
1	Menor al valor comercial	10 puntos
2	Igual al valor comercial	15 puntos
3	Mayor al valor comercial	20 puntos

No.	Tabla de ponderación plazos y formas de pago hasta 10 puntos	Puntos
1	Plazos y formas de pago establecidos en las bases	5 puntos
2	Menor plazo de pago de contado al establecido en las bases	10 puntos

No.	Tabla de ponderación de garantías, hasta 10 puntos.	puntos
1	Presenta garantía de cumplimiento del 10% establecido en las bases	3
2	Presenta garantía de vicios ocultos por el 10% del valor del inmueble, de conformidad a lo que establecen las bases	3
3	Presenta Garantía de seriedad por el 10% del valor del inmueble, de conformidad de las bases	4

Ahora bien, no pasa desapercibido para esta Comisión que la empresa **Hevi Holding S.A.P.I. de C.V.** en su propuesta económica señala una cantidad en letra y una diversa en número, de ahi que de conformidad a lo previsto por los artículos 2 párrafo segundo y 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación al 52 párrafo cuarto del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco de aplicación supletoria, prevalezca lo señalado en letra, esto es, $42,666,000.66 (cuarenta y dos millones seiscientos sesenta y seis mil pesos 66/100 M.N.), quedando los plazos y puntajes de la siguiente manera:

No.	Documento		Puntos obtenidos
1	Propuesta económica	42,666,000.66	10
2	Plazo y formas de pago: -25% a los tres días hábiles siguientes a la notificación del fallo. -75% equivalente hasta 32,000,000 en especie: hasta 15 millones para 466.64 metros cuadrados de oficina y hasta 17 millones mediante la rehabilitación del parque de las estrellas, con fecha de entrega conforme a las bases establecidas.	10,666,500.17 31,999,500.50	10
3	Garantías	Presenta las 3 garantías requeridas	10
		TOTAL	30

20

En mérito de todo lo anterior, se concluye que la oferta económica presentada por **Hevi Holding S.A.P.I. de C.V.,** satisface con lo solicitado como contraprestación en las bases de licitación, de conformidad a los criterios para la evaluación de las propuestas y al contemplarse la construcción de 466.64 m2 de oficinas conforme a las características requeridas en bases.

Es entonces que de conformidad a lo expuesto en el presente considerando SEGUNDO, se concluye que tanto la propuesta técnica y económica que presentó la participante **Hevi Holding S.A.P.I de C.V.,** cumplen con lo solicitado en las bases de licitación y resultan satisfactorios para los intereses del municipio, de ahí que lo procedente es determinar como participante ganador de la presente licitación a **Hevi Holding S.A.P.I de C.V.,** para el efecto de que, en caso de ser aprobado por mayoría calificada del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara, proceda a la ejecución del proyecto presentado y el pago en especie propuesto.

Por lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el punto 8.12.1 el punto de las bases de licitación, la Comisión Dictaminadora;

RESUELVE:

PRIMERO.- Conforme a lo expuesto en el considerando SEGUNDO del presente fallo, **se declara como ganador de la LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA LA VENTA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL, AUTORIZADA POR DECRETO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO D 66/54/17 PUBLICADO EN LA *"GACETA MUNICIPAL" TOMO IV, EJEMPLAR 7, AÑO 100 DE FECHA 11 DE JULIO DE DEL AÑO 2017,*** relativo al predio de la Avenida de las Rosas número 1297, entre las calles Cenit y Horizonte, en Guadalajara, Jalisco, **a la empresa Hevi Holding, S.A.P.I. de C.V.,** dado que sus propuestas técnica y económica presentadas, cumplen satisfactoriamente con las especificaciones, requisitos y condiciones

establecidas en las correspondientes bases de licitación y satisfacen las necesidades con las que cuenta este municipio de Guadalajara.

SEGUNDO.- En caso de ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento el presente fallo, la empresa deberá pagar la cantidad de 42,666,000.66 (cuarenta y dos millones, seiscientos sesenta y seis mil pesos 66/100 moneda nacional) a favor del Municipio de Guadalajara, de la siguiente forma:

1. 25% a los tres días hábiles siguientes a la notificación del fallo, que son equivalentes a 10,666,500.17 (Diez millones seiscientos sesenta y seis mil quinientos pesos 17/100 M.N.).

2. El 75% restante del monto ofertado, deberá ser pagado mediante depósito bancario en los casos que se especifiquen a continuación, y/o en especie, con la realización de las obras que se enumeran a continuación:

   - La construcción de 466.64 metros cuadrados, aproximadamente, de oficinas en el predio motivo de las presentes bases, por un monto total de hasta $15,000,000.00 (quince millones de pesos 00/100 M.N.), determinados en UMAs el cual deberá estar concluido a más tardar dentro de los 24 meses siguientes a la firma del contrato. Los metros cuadrados de oficina podrán variar en un rango no mayor al 15% a la baja o alza previa autorización de la Dirección de Obras Públicas, según proyecto o nivel de equipamiento. Esta obra no podrá ser conmutable por pago en dinero u otras obras, y deberá ser entregada al Ayuntamiento en título de propiedad mediante escritura pública.

   - Rehabilitación del Parque las Estrellas por un monto de hasta $17,000,000.00 (Diecisiete millones de pesos 00/100M.N) aproximadamente, la cual deberá estar concluida a más tardar el 28 de febrero de 2018, en caso de que exista un excedente, éste será aplicado al monto referido en el párrafo siguiente:

   - El resto del monto ofertado: en obras, proyectos ejecutivos, equipamiento e infraestructura encaminados a mejorar el espacio público, o para la prestación de servicios públicos; los cuales serán propuestos por la

Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad y notificados a los regidores integrantes de la Comisión de Obras Públicas, misma que deberá aprobarlos o rechazarlos en un plazo no mayor a 72 setenta y dos horas, en caso de que la Comisión no se manifieste en ese plazo serán considerados aprobados de facto, dichas obras deberán estar concluidas a más tardar 30 de mayo de 2018.

TERCERO.- Que, una vez valorados los aspectos legales, técnicos y económicos de las propuestas presentadas por los participantes en el proceso de licitación pública 002/2017/GDL/Inmuebles Municipales, del municipio de Guadalajara, de conformidad a lo expuesto en el considerando PRIMERO del presente fallo, se determina que la empresa concursante **Tierra y Armonía S.A. de C.V.**, no cumple las especificaciones y requerimientos establecidos en las Bases de Licitación, y por lo tanto se le tiene por descalificada de conformidad a los puntos 8.5.1 en relación al 8.5.1.2., de las referidas bases de licitación.

CUARTO.- En cumplimiento a lo dispuesto en el punto 8.12.1 correspondiente a la Emisión del fallo a favor del licitante ganador de las Bases de la licitación pública 002/2017/GDL/Inmuebles Municipales, del municipio de Guadalajara, el presente fallo junto con sus anexos deberá turnarse para someterlo a la autorización del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara.

QUINTO.- Para la autorización de las respectivas licencias de construcción que resulten necesarias para la implementación y ejecución del proyecto ganador, deberán de cumplirse la totalidad de los elementos y requisitos estipulados en los ordenamientos y regulaciones vigentes en la materia al momento de realizar sus trámites, por lo que este fallo no exime de su cumplimiento y no implica de manera alguna que se tengan autorizadas mediante el presente.

INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DICTAMINADORA DE LA LICITACIÓN PÚBLICA NÚMERO 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA /TERCERA SESIÓN DE FECHA 04 cuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete.	
Mtro. Hugo Luna Vázquez Representante del Presidente Municipal, designado dentro de la sesión ordinaria de comité de fecha 12 doce de julio de 2017	**Mtra. Anna Bárbara Casillas García** **Síndico del Ayuntamiento de Guadalajara.**
Lic. Rosalía Palomar Soltero en representación del C.P.C. Juan Partida Morales **Tesorero Municipal**	**Lic. Omar Rodríguez Macedo en representación del Mtro. Agustín Araujo Padilla** **Coordinador General de Administración e Innovación Gubernamental**
Arq. Héctor Ortíz Mariscal **En Representación del Arq. Carlos Correa Ceseña Presidente del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco**	**Ing. Héctor Manuel Zepeda Angulo** **Presidente del Colegio de Ingenieros del Estado de Jalisco**
Ing. Salvador Rosas Pelayo en representación de la C. Margarita Sierra Díaz de Rivera **Presidenta del Consejo de Participación Ciudadana de Guadalajara**	**Mtro. Luis Rafael Méndez Jaled** **Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción**

Lic. Martha Patricia Martínez Barba **Coordinadora General de Gestión Integral de la Ciudad**	**Dr. Alfonso Petersen Farah, Regidor** **Coordinador del Grupo Edilicio del Partido Acción Nacional**

Lic. Sergio Javier Otal Lobo,
Coordinador del Grupo Edilicio del Partido Revolucionario Institucional

LAS PRESENTES FIRMAS FORMAN PARTE INTEGRAL DEL ACTA DE FALLO, CORRESPONDIENTE A LA LICITACIÓN PÚBLICA 002/2017/GDL/INMUEBLES MUNICIPALES, DE ESTE MUNICIPIO DE GUADALAJARA, LA CUAL CONSTA DE 25 VEINTICINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR SU ANVERSO Y LO FIRMAN A LOS 04 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2017. CONSTE. –

Gobierno de
Guadalajara