SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SHF
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

SOLICITUD DE CONTRATACIÓN POR PATENTES, DERECHOS DE AUTOR U OTROS DERECHOS EXCLUSIVOS (ARTÍCULO 41 FRACCIÓN I)

LIC. JESÚS ARMANDO FELIX RUBIO
Director General Adjunto de Administración,
Operación y Tecnologías.
Presente.

La Dirección de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores propone adjudicar la presente contratación al proveedor que a continuación se indica, considerando conveniente realizar un procedimiento de excepción a la licitación pública para la contratación del servicio que se describe en el numeral I. del presente, por lo que le solicito su apoyo para llevar a cabo su formalización de acuerdo con lo siguiente:

En términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 71 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, me permito hacer de su conocimiento que los bienes o servicios a contratar deberán cubrir las siguientes especificaciones/datos técnicos y cantidades:

I. Descripción de los bienes o servicios objeto del procedimiento de contratación, las especificaciones o datos técnicos de los mismos, así como la demás información considerada conveniente por el Área requirente o el Área técnica, para explicar el objeto y alcance de la contratación.

"Servicios para la elaboración de Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Plan Maestro elaborado en congruencia con la metodología de los Desarrollos Certificados (MET-DC), en el cual se incluirá la elaboración de las fichas de: 1.- Pre-requisitos, 2.- Gran Visión y 3.- Evaluación Técnica (RUBA), así como el estudio de viabilidad financiera, para el Proyecto de Desarrollo Certificado (DC) San Miguel de Allende ubicado en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato".

II. Plazos y condiciones de entrega de los bienes o de prestación de los servicios.

El plazo para la prestación del servicio es de doce meses a través de tres entregas.

Las condiciones para la prestación y entrega de los servicios serán las siguientes:

	Entregable	Fecha de entrega
1	• Calendario y Programa de Trabajo. • Diagnóstico Preliminar del Área de Estudio y la Información Disponible.	Hasta 3 semanas posteriores a la firma del contrato.
2	• Entrega del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.	Hasta 6 meses posteriores a la firma del contrato.
3	• Plan Maestro. • El Plan Maestro deberá incluir la Elaboración de las Fichas para los Pre-requisitos, Gran Visión y Evaluación Técnica RUBA, así como la elaboración del estudio de viabilidad financiera.	Hasta 12 meses posteriores a la firma del contrato.

En todos los casos, los entregables presentados serán revisados para que cumplan con lo requerido en los Términos de Referencia a entera satisfacción de SHF.

La descripción pormenorizada de los servicios está contenida en los Términos de Referencia correspondientes, mismos que forman parte de la presente como Anexo "A".

III. El resultado de la investigación de mercado, que soporte el procedimiento de contratación propuesto.

Investigación de mercado.

En términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 72 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, el Instituto Municipal de Vivienda del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato (IMUVI), hace constar mediante oficio del 25 de octubre de 2016 (mismo que se anexa), que cuenta con las atribuciones necesarias para emprender los servicios objeto de la presente, como soporte del procedimiento de contratación propuesto.

Se acompaña el resultado de la Investigación de mercado al presente documento.

IV. El procedimiento de contratación propuesto, fundando el supuesto de excepción que resulte procedente para llevar a cabo la invitación a cuando menos tres personas o la adjudicación directa y motivando la propuesta mediante la descripción de manera clara de las razones en que se sustente la misma.

Procedimiento de contratación solicitado: Adjudicación directa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 41, fracción I de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Motivación del supuesto de excepción.

Toda vez que el supuesto de excepción es un mecanismo previsto en la Ley que posibilita a esta Entidad Paraestatal llevar a cabo una contratación en las mejores condiciones para la SHF, la motivación para llevarla a cabo mediante un procedimiento de adjudicación directa, como excepción al procedimiento de licitación pública, radica en la necesidad de poder contar, como resultado del debido proceso adjudicatorio, con un proveedor que sea técnicamente razonable, único oferente en el mercado y capaz de cumplir con los resultados previstos en los plazos, términos, características y condiciones establecidos en los Términos de Referencia que sustentan el presente procedimiento, buscando que éste se apegue a los criterios de certidumbre y credibilidad, confianza y transparencia necesarios para la prestación del servicio mismo.

Considerando que la presente contratación deriva de la necesidad de contar con los elementos normativos, técnicos, financieros e institucionales necesarios para que el municipio de San Miguel de Allende pueda instrumentar un Desarrollo Certificado que contribuya a ordenar el crecimiento urbano del municipio y mejorar las condiciones de vida de la población, se requiere de la contratación del servicio necesario para la elaboración de:

a. Un Programa Parcial de Desarrollo Urbano que permita la integración sustentable del Proyecto de Desarrollo Certificado a la ciudad de San Miguel de Allende, promoviendo su crecimiento

ordenado, en armonía con el medio físico natural y con plena satisfacción de los bienes y servicios requeridos por la comunidad que habitaría el proyecto de DC.

b. El Plan Maestro del Proyecto de Desarrollo Certificado que aporte los elementos técnicos y financieros necesarios para que el Proyecto de DC tenga viabilidad, para lo cual es necesario que su elaboración sea en congruencia con la metodología de los Desarrollos Certificados (MET-DC). Por ello este Plan Maestro debería incluir:

   i. La elaboración de las fichas de: 1.- Pre-requisitos, 2.- Gran Visión y 3.- Evaluación Técnica (RUBA).

   ii. El estudio de viabilidad financiera.

La finalidad de la contratación de este servicio es que los estudios implícitos en dicha contratación arrojen los contenidos técnicos estratégicos que permitan proyectar, planear y ejecutar los objetivos, metas, acciones y decisiones correspondientes para el Proyecto de Desarrollo Certificado en cuestión.

Por todo lo anterior, se requiere que los servicios sean llevados a cabo por el IMUVI, ya que como se describe más adelante, es el único oferente que puede llevar a cabo los estudios objeto de la presente propuesta de contratación, con las características, certeza en la información y precisión de tiempos de entrega que se requieren. Adicionalmente, es el único que podría ejecutar técnicamente e instrumentar institucionalmente en su calidad de autoridad local, los productos derivados de esta propuesta de contratación.

En efecto, la presente contratación conlleva una serie de circunstancias que la hace diferente a otro tipo de contrataciones similares que se han llevado a cabo con anterioridad para otros Desarrollos Certificados, y que derivan consecuentemente, en una serie de requisitos que los prestadores de servicios deberán cumplir, para poder llevar a cabo a cabalidad, con la prestación de servicios materia de contratación. Dentro de esas particularidades y características especiales, se destacan las siguientes:

a) El centro urbano de San Miguel de Allende observa una problemática urbano-regional dual del mercado de la vivienda en el municipio. Por un lado, zonas con vivienda considerada patrimonio arquitectónico, viviendas de descanso para población regional o nacional, y viviendas de residentes extranjeros en etapa de retiro y/o descanso, todas las cuales están localizadas en y alrededor del centro histórico urbano.

b) La oferta de vivienda en estas zonas, generalmente costosa y por tanto inaccesible para la población de escasos recursos, carece del componente de vivienda de interés social y económica, lo cual propicia una externalidad nociva al mercado general de la vivienda, consistente en la invasión de suelo irregular en la periferia de la zona urbana.

c) Por otro lado, consecuentemente, zonas de vivienda asentadas en suelo irregular fuera de las zonas urbanas céntricas, las cuales, ante la falta de suelo disponible y económico en el centro histórico, han configurado un mercado que no cuenta con una oferta de vivienda barata y han llevado a la población de menores ingresos a asentarse en áreas urbanas periféricas de suelo irregular.

d) Este fenómeno ha provocado un proceso de localización de viviendas de interés social y económico en los municipios colindantes a San Miguel de Allende; igualmente ha propiciado

un proceso de expansión urbana incipiente con retos importantes en materia de provisión de servicios de infraestructura y equipamiento, así como esquemas poco eficientes y sustentables de movilidad que dificultan los desplazamiento a los centros de trabajo y abasto, impidiendo que la población de los nuevos desarrollos vivan con plena habitabilidad.

e) Con la finalidad de atender la problemática descrita, el municipio de San Miguel de Allende incorporó en su estrategia de vivienda y desarrollo urbano, la conformación de un Desarrollo Certificado (DC) en la zona nororiente de la ciudad, con el propósito de garantizar una integración urbana adecuada que fomente el desarrollo de la zona nororiente bajo ejes sustentables a corto, mediano y largo plazos. Cabe destacar que en esta zona nororiente de la ciudad se ubica la única reserva de suelo disponible propiedad de los gobiernos estatal y municipal que son los patrocinadores de esta propuesta de DC. Es en esta reserva integrada por 84.2 hectáreas, y ubicada a 6 kilómetros de la mancha urbana del municipio de San Miguel de Allende, donde el municipio propone establecer el DC de referencia. Esta reserva además colinda con un corporativo de oficinas del Ayuntamiento, dos universidades y una reserva ecológica que incorpora un polideportivo.

f) El proyecto de DC tiene considerado establecer diversas tipologías de vivienda bajo un enfoque que privilegie el impacto social en la zona. Asimismo, incorporará espacios comerciales y de usos mixtos necesarios que serán complementados con la consolidación de parques industriales (Polígono Industrial de San Miguel y Polígono Empresarial de San Miguel de Allende), los cuales ya cuentan con inversiones comprometidas por parte del sector privado, a fin de generar la infraestructura económica y los empleos necesarios para la región. Ello permitiría promover el desarrollo económico y el empleo en la zona, dotándola de la infraestructura y el equipamiento urbano necesarios, así como contar con un esquema de movilidad sustentable que permita el desarrollo urbano ordenado del municipio de San Miguel de Allende, Gto.

En este sentido, la prestación de los servicios que se pretenden llevar a cabo, deberá tener no sólo en cuenta lo anteriormente descrito, sino partir de la base de tres presupuestos que pondrían en riesgo el resultado esperado en la contratación a instrumentar:

A. **La calidad de la información**. En efecto, tomando en cuenta que el Municipio de San Miguel de Allende presenta las externalidades descritas en el apartado anterior, la información disponible con que se cuenta a nivel del público en general, contiene elementos imprecisos en cuanto a su calidad y medición. Lo anterior resulta claramente de que si bien es cierto que el municipio mencionado presenta igualdades con los otros municipios de la misma Entidad Federativa (la necesidad de contar con una solución viable de vivienda para la población objetivo), también lo es que esas externalidades (población flotante extranjera o en calidad de retiro/descanso, hacinamiento en el centro histórico, pueblo mágico, altamente turístico, y en consecuencia, precios elevados del suelo y oferta de vivienda) provocan distorsiones que, en los datos cuyo acceso pueda tener el público en general, no reflejan fidedignamente la realidad de dichas externalidades.

   En este sentido, a efecto de que la prestación de los servicios a contratar cuente con insumos de información de calidad y fidedigna, será necesario que la fuente de la misma sea aquella que efectivamente cuente con las mediciones acordes y específicas.

A este respecto, después de realizar la Investigación de Mercado respectiva, puede válidamente concluirse que la única fuente de información que reúne el grado de calidad requerido, es la que posee el propio Municipio a través de sus entidades. En efecto, nadie mejor que el propio Municipio para conocer de la realidad que impera en torno al sector de la vivienda en su demarcación.

B. **La temporalidad.** En efecto, la temporalidad incide en un doble aspecto: por un lado, se requiere que SHF entregue un resultado al GEAPS durante el segundo semestre del siguiente ejercicio fiscal, a efecto de cumplir con sus compromisos que esta Banca de Desarrollo ha asumido; y por el otro lado, resulta innegable que a finales del ejercicio fiscal siguiente, conforme con la normatividad de la materia, empieza el proceso electoral que afectará al multicitado Municipio en cuatro aspectos: elección del presidente municipal, elección del Gobernador de la Entidad Federativa de Guanajuato, renovación de la Cámara de Diputados y de Senadores tanto a nivel Local como Federal, y por último, la elección del Presidente de la República. Esta circunstancia electoral conlleva, necesariamente, que habrá no solo un periodo de veda electoral, sino que adicionalmente una externalidad que igualmente podría impactar en la calidad de la información; derivando todo ello en la imperiosa necesidad de adelantar los tiempos, a efecto de obtener los resultados en la prestación de los servicios que se pretenden contratar, lo antes posible.

Ahora bien, sin entrar al detalle de que la información que posea el Municipio se encuentre o no con dos condiciones adyacentes: i) estar reservada en algunos aspectos y ii) estar sistematizada, ordenada y lista para ser entregada a los particulares; la situación de que se deba triangular a través de un particular, implicaría no solo costos adicionales en la contratación, sino principalmente tiempos adicionales.

En efecto, con independencia de las condiciones adyacentes mencionadas, el hecho de que se contrate a un prestador de los servicios diferente a aquel al que se propone en la presente solicitud, implicaría que necesariamente tendría que remitirse a las instancias municipales correspondientes, a efecto de obtener la información de la fuente municipal respectiva; pues de lo contrario, por lo descrito anteriormente, el resultad en el la prestación de los servicios que nos ocupa sería deficiente.

Por ello, de ser el caso en cuanto a contratar a un prestador de servicios diferente, implicaría más allá de la "triangulación", el hecho de que conlleve una temporalidad adicional a la inicialmente planteada; con la correspondiente consecuencia de ingresar a los tiempos electorales descritos y, con el riesgo respectivo de dicha situación.

C. **La ejecución de los servicios y su implementación para lograr del Municipio de San Miguel de Allende un Desarrollo Certificado.** En efecto, una vez concluida la prestación de los servicios materia de contratación, será necesario que las autoridades respectivas procedan a la implementación de las acciones necesarias para lograr que un determinado territorio se convierta en Desarrollo Certificado; situación que aplica no sólo para el caso específico que se plantea, sino para todo proceso de esta naturaleza.

Consecuentemente, y aunado a las cuestiones de temporalidad antes señaladas, resulta necesario un involucramiento comprometido de las autoridades respectivas para que en el caso que nos ocupa, los resultados derivados de la prestación de los servicios, puedan

ejecutarse antes de concluir los periodos sexenales y trianuales para los cuales fueron electos; ya que ante todo, resulta de explorado conocimiento que los proyectos iniciados en administraciones anteriores, tienen un alto grado de incertidumbre en cuanto a su continuidad, para la nueva administración. Por ello, resulta indispensable para llevar a buen puerto el presente proyecto, el contar con una comprometida y comprobable participación de las autoridades respectivas.

Consecuentemente, como parte de los requisitos a cumplirse para la adecuada prestación de los servicios, esta Área Requirente ha determinado como indispensable que el posible prestador de los servicios cuente con los atributos necesarios para hacer frente a los presupuestos descritos en los apartados A., B. y C. anteriores. En este orden de ideas, se requiere que sea la propia autoridad municipal la que lleve a cabo la prestación de los servicios, con base en la información de calidad con que cuente, con un esquema de prontitud en la temporalidad para obtener los resultados, y con un compromiso en cuanto a su ejecución.

Bajo las premisas anteriores, resulta que el único prestador de servicios que puede reunir los requisitos antes señalados, es precisamente el INMUVI, tal y como a continuación se detalla.

A efecto de dar cumplimiento a lo señalado en la fracción II del artículo 72 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, es de señalarse que el IMUVI se crea como un organismo descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, como se desprende de su *Acuerdo de Creación*, el cual tiene como objeto el proveer y fomentar la vivienda popular o de interés social en el municipio de San Miguel de Allende, Gto., a efecto de que las familias de escasos recursos económicos cuenten con una vivienda digna. Asimismo, es de señalarse que dicho Instituto tiene como funciones propias del mismo, tal y como se desprende del artículo 3 del Acuerdo antes señalado, que el Instituto como organismo técnico y como autoridad municipal en materia de vivienda, cuenta con facultades para promover programas de vivienda, tales como los estudios requeridos en este procedimiento. Adicionalmente, en su artículo 4 del citado Acuerdo, se manifiesta que todas las instancias municipales relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y ejecución de obras públicas, deberán gestionar, ejecutar y coordinar sus acciones institucionales con el IMUVI para simplificar trámites y optimizar recursos en la ejecución de programas de vivienda. Conforme a ello este oferente cuenta con el conocimiento y la experiencia de carácter normativo, técnico, financiero e institucional requeridos en el municipio en materia de vivienda y desarrollo urbano para llevar a cabo los estudios comprendidos en la presente solicitud.

A mayor abundamiento, el IMUVI cuenta con las herramientas técnicas tales como estadísticas, planos, proyectos, encuestas y la documentación e insumos necesarios para la ejecución de los servicios con un alto grado de veracidad técnica, así como con el debido manejo confidencial dado su carácter de ente público.

Además, por las características de los insumos necesarios para llevar a cabo los servicios materia de esta contratación, y por el alto grado de especialidad y conocimientos en torno al municipio, el prestador de servicios que se propone contratar es el único con las capacidades requeridas porque puede realizar la ejecución de los servicios en forma inmediata y con los niveles, especificaciones, plazos y condiciones requeridos por SHF.

En consecuencia, el prestador de servicios que se propone contratar, además de cubrir con el perfil, competencias, insumos y experiencia solicitados por SHF, cuenta ya con la información necesaria

para llevar a cabo los servicios, lo cual le posibilita realizar las acciones necesarias para la ejecución y coordinación de los trabajos materia de contratación. Más aún, a partir de la consulta hecha a Compranet 5.0 y Compranet IM, mismos que forman parte de la investigación de mercado realizada para esta contratación, no se desprende la existencia de oferentes que, además del IMUVI cuenten con las características requeridas para la presente contratación, lo cual resulta necesario para identificar la capacidad de los mismos para satisfacer, en tiempo y forma, los Términos de Referencia (y en específico los presupuestos antes señalados) de este caso, a diferencia del IMUVI, como se constata en su curriculum vitae y en el Acuerdo de creación del propio Instituto.
Entre las principales características del IMUVI para la presente contratación, destacan:

- Es el oferente que más experiencia tiene en el sector de la vivienda en el municipio de referencia, y en consecuencia, es el que mejor conoce las necesidades y requerimientos de vivienda en el municipio.

- Es el único capaz, como Autoridad Municipal, de integrar y coordinar la información, conocimiento y experiencia de las instancias públicas municipales en favor de la elaboración de los estudios objeto de esta contratación, así como de su ejecución e instrumentación, tal y como se demuestra en lo establecido por el artículo 4 del Acuerdo de Creación del propio Instituto que a la letra dice "Las dependencias y entidades de la administración pública municipal, relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y ejecución de obras públicas, deberán coordinar sus acciones con el Instituto, para simplificar trámites y optimizar recursos en la ejecución de los programas de vivienda y promoción de fraccionamientos populares y de interés social".

- Es un organismo público descentralizado que tiene como objeto primordial:

  - ✓ Promover y realizar programas para que los habitantes del municipio de San Miguel de Allende puedan adquirir, mejorar o autoconstruir su vivienda;
  - ✓ Coordinarse con las dependencias municipales en el marco del sistema municipal de planeación y de las políticas de inversión en materia de vivienda;
  - ✓ Promover y ejecutar fraccionamientos, así como la urbanización progresiva que permita la adquisición de lotes o vivienda digna para la población en las mejores condiciones posibles;
  - ✓ Establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a las familias de escasos recursos adquirir lotes o viviendas de interés social;
  - ✓ Conformar reserva territorial para vivienda popular y evitar el establecimiento de asentamientos irregulares;
  - ✓ Instrumentar programas de regularización territorial y seguridad en la propiedad de la vivienda;
  - ✓ Celebrar convenios con las dependencias de los tres órdenes de gobierno para la simplificación y expedición de trámites, permisos, licencias, autorizaciones y demás actos para el cumplimiento de los objetivos del Instituto;
  - ✓ Celebrar actos jurídicos y contratos para el cumplimiento de su objetivo y particularmente orientados al desarrollo de fraccionamientos, programas de vivienda y acciones inmobiliarias de su competencia,

- Es el único que tiene la atribución legal de gestionar las autorizaciones y permisos para la ejecución e instrumentación de los estudios derivados de esta propuesta de contratación.

- Es el único que, al contar con servidores públicos especializados profesionalmente en las necesidades y requerimientos de información del municipio, tiene la capacidad de generar

información veraz que permita la Certificación, ejecución e instrumentación del proyecto de Desarrollo Certificado adecuadamente.

- Cuenta con la experiencia y la información estratégica necesaria con el grado de inmediatez requerido para la ejecución del servicio, y que en caso de otros oferentes requerirían un mayor plazo para su obtención, lo cual dilataría la ejecución de los servicios.

- Es la instancia municipal que posee integralmente, y no sólo ciertas facultades, los atributos, características, experiencia, información y conocimiento, así como la capacidad de coordinación interinstitucional dentro de la administración municipal, para realizar los estudios que comprendería este contrato.

En virtud de todo lo anterior, y de que el prestador de servicios propuesto cubre con el perfil, competencias, insumos y experiencia solicitados por esta Área Requirente, se propone la contratación del IMUVI mediante el instrumento jurídico aplicable, siempre y cuando cumpla los principios de las contrataciones públicas y sea una prestación de servicios. Así, esta propuesta de contratación convierte al IMUVI en la opción única para SHF, porque además de cumplir con los requisitos mínimos indispensables solicitados por esta convocante, tales como amplia experiencia y recursos humanos especializados, cuenta con la capacidad de brindar a la SHF disponibilidad inmediata de la información técnica indispensable requerida para la ejecución de los servicios materia de contratación, así como capacidad de gestión, coordinación y ejecución interinstitucional; elementos que lo hacen un prestador de servicios con capacidad idónea y única para la ejecución de los mismos.

Lo anterior posibilitaría a la SHF, evitar demoras en el cumplimiento de los plazos de entrega de los insumos ante el GEAPS, y su consecuente ejecución.

Es importante hacer mención que la necesidad de impulsar esta contratación se debe a que SHF recibió de las autoridades del municipio de San Miguel de Allende, Gto., una solicitud del Presidente Municipal para establecer un DC en dicha localidad, que propicie el ordenamiento de su desarrollo urbano e impulse la edificación de vivienda. Conforme a ello, SHF apoyaría esta iniciativa siempre que se inscriba en los propósitos de política pública urbana y de vivienda, en las estrategias de planeación urbana y ordenamiento del territorio de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y en las políticas de financiamiento a la vivienda impulsadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Sociedad Hipotecaria Federal, y cuando así lo dispongan los cuerpos colegiados Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de los Proyectos de Desarrollos Certificados (GEAPS) y Comisión Intersecretarial de Vivienda (CIV).

Fundamentación legal del supuesto de excepción.

De conformidad con los artículos 40, 41 fracción I de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y 71 y 72 de su Reglamento, someto a su consideración, a efecto de que se sigan los trámites y procedimientos a que haya lugar, la realización de un procedimiento de adjudicación directa, como excepción de una licitación pública, toda vez que la investigación de mercado realizada arrojó lo siguiente:

a) El procedimiento de adjudicación que se propone significa para SHF la administración prudente de sus recursos presupuestales, como también de las temporalidades necesarias y los elementos técnicos requeridos, ya que, de esta manera la SHF obtendría economías en el

ejercicio del gasto, y el óptimo cumplimiento de los Términos de Referencia de este caso mediante el logro de mejores estándares de tiempos hora-hombre, la mejor calidad técnica y metodológica específica requerida, y una anticipada neutralización de riesgos de demoras en los productos entregables. Por ello el procedimiento de contratación que se propone, resulta la forma más ágil y conveniente para SHF.

De allí que la fracción I del artículo 41 de la LAASSP, es la opción elegida por SHF para esta propuesta de contratación, porque el IMUVI, además de tener la experiencia necesaria, cumplir con los requerimientos solicitados y presentar una propuesta económica que se encuentra dentro de los rangos de mercado, es el único que posee integralmente los méritos necesarios para elaborar, ejecutar e instrumentar en su calidad de autoridad local, los productos derivados de la contratación que nos ocupa.

b) Las causas por las que se considera que el prestador de servicios propuesto es la única opción para llevar a cabo la contratación de mérito, obedece a que, además de ser el único prestador de servicios que cuenta con la información inmediata para elaborar los estudios del caso así como instrumentarlos técnica e institucionalmente, cuenta con las facultades como autoridad municipal, habilidades, competencias, conocimientos, insumos y experiencias de múltiple tipo y multidisciplinarias indispensables para ser favorecido con esta propuesta de contratación. El carácter único de éste incluye también la virtud adicional de certeza jurídica en su calidad de autoridad territorial, la cual constituye un activo estratégico de esta propuesta, que nos permitiría la combinación de una mejor focalización en el municipio de referencia y una amplia facultad de la coordinación interinstitucional indispensable en este caso.

   En consecuencia, el prestador de servicios propuesto resulta ser la opción más viable para llevar a cabo la ejecución de los servicios materia de la contratación, toda vez que es el único prestador de los servicios que cuenta con inmediatez de toda la información requerida y con el grado de certidumbre necesarios para la ejecución del servicio. Lo anterior, permitiría realizar la prestación de los servicios en forma inmediata, con los niveles de calidad, certeza jurídica, competencias y cualidades que requieren la prestación de los servicios, mitigando los tiempos de respuesta requeridos por otros oferentes.

c) Con la propuesta de adjudicación directa se estarían contratando los servicios requeridos de una manera trasparente e institucional, ya que se adjudicaría el contrato correspondiente y el prestador de servicios sería seleccionado atendiendo el cumplimiento de los requisitos de SHF, los plazos solicitados y el carácter único arrojado por la investigación de mercado.

V. El monto estimado de la contratación y forma de pago propuesta.

Monto estimado de la contratación:

De conformidad con el resultado que arroja la investigación de mercado que al efecto se adjunta, el monto de la contratación es de: $3,678,000.00 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), antes de IVA.

Forma de pago propuesta:

La forma de pago será la siguiente: en moneda nacional, y se efectuará en un plazo no mayor de 20 días naturales contados a partir de la fecha en que se hayan presentado los entregables a plena satisfacción de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Se deberá enviar por correo electrónico la(s) factura(s) respectiva(s) en formato PDF, debidamente requisitada(s), así como el XML correspondiente.

No se otorgará anticipo de ningún tipo.

PENAS CONVENCIONALES: El importe de la pena convencional, por regla general será, por cada día natural de retraso, de 1 al millar, sobre el monto de los bienes o servicios no entregados o prestados oportunamente, durante los primeros cinco días naturales de atraso; de 1.5 al millar sobre el monto total de los bienes o servicios no entregados o prestados oportunamente, por los cinco días naturales siguientes y de 2 al millar sobre el monto total de los bienes no entregados o prestados oportunamente, por los días naturales subsecuentes, en el entendido de que dicha penalización no excederá al importe de la garantía de cumplimiento de contrato.

VI. En el caso de adjudicación directa, el nombre de la persona propuesta y sus datos generales, o tratándose de los procedimientos de invitación a cuando menos tres personas fundados en los supuestos a que se refiere el quinto párrafo del artículo 40 de la Ley, los nombres y datos generales de las personas que serán invitadas.

Persona (s) propuesta (s) para la adjudicación:

El Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Guanajuato. Se anexa copia del currículum vitae que avala la experiencia en la contratación que se propone. (anexo B)

Datos generales que se requieren:

1) Nombre o denominación social: Instituto Municipal de Vivienda del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.
2) RFC: IMV050204QQ1.
3) Domicilio fiscal: Camino antiguo a Querétaro N°2, Fraccionamiento El Deportivo. San Miguel de Allende, Guanajuato. CP 37700.
4) Teléfono: 01-415-152-5739
5) Correo electrónico: imuvi_sanmiguel@hotmail.com
6) Representante Legal: Sr. Juan José Olvera Mojardín, Director General del Instituto Municipal de Vivienda del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.

VII. La acreditación del o los criterios a que se refiere el segundo párrafo del artículo 40 de la Ley, en que se funde y motive la selección del procedimiento de excepción, según las circunstancias que concurran en cada caso, y

Acreditamiento de los criterios en que se funda la excepción.

El dictamen de excepción a la licitación pública se fundamenta en los criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez y transparencia que establece el artículo 40 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, conforme a lo siguiente:

ECONOMÍA:

El prestador de servicios que se pretende contratar es un organismo público descentralizado que tiene como objeto primordial promover y realizar programas para que los habitantes del municipio de San Miguel de Allende puedan adquirir, mejorar o autoconstruir su vivienda; coordinarse con las dependencias municipales en el marco del sistema municipal de planeación y de las políticas de inversión en materia de vivienda; promover y ejecutar fraccionamientos así como la urbanización progresiva que permita la adquisición de lotes o vivienda digna a la población en las mejores condiciones posibles; establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a las familias de escasos recursos adquirir lotes o viviendas de interés social; conformar reserva territorial para vivienda popular y evitar el establecimiento de asentamientos irregulares; instrumentar programas de regularización territorial y seguridad en la propiedad de la vivienda; celebrar convenios con las dependencias de los tres órdenes de gobierno para la simplificación de trámites y procedimientos para la expedición de trámites, permisos, licencias, autorizaciones y demás actos para el cumplimiento de los objetivos del Instituto; celebrar actos jurídicos y contratos para el cumplimiento de su objetivo y particularmente orientados al desarrollo de fraccionamientos, programas de vivienda y acciones inmobiliarias de su competencia, como se desprende del artículo 3 del Acuerdo de Modificación al Acuerdo por el cual se crea el Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto., de fecha 16 de Mayo de 2006. Lo anterior sin perjuicio de que la proposición económica que presenta el IMUVI se encuentra dentro de los rangos de mercado existentes en el mercado nacional.

En este sentido, el Instituto en mención es el único prestador de servicios con la capacidad de llevar a cabo la ejecución del contrato de referencia con la especialización, los plazos, las condiciones y demás características requeridos por SHF en los Términos de Referencia, basado en la información, estadísticas, planos y documentación específica que posee para llevar a cabo este servicio. Es decir, porque cuenta tanto con profesionales expertos en la materia, como con el conocimiento aplicado al municipio y sus dinámicas socioeconómicas, urbanas, territoriales y de mercado de la localidad y su entorno regional, así como porque utilizaría óptimamente a su recurso humano experimentado y a la información especializada con los que ya cuenta. Es por ello que la adjudicación directa que se propone es el procedimiento idóneo.

No obstante, en el probable caso de que pudiese considerarse contratar a un tercero diferente al que se propone, este tercero de cualquier manera requeriría usar la información con la que ya cuenta el IMUVI, lo que conllevaría a tiempos de ejecución y costos asociados más altos, así como a una inevitable curva de aprendizaje en la ejecución del servicio. Por contraparte, de ser favorecida la presente solicitud para adjudicar directamente al IMUVI el contrato de servicio en cuestión, éste posee, por mucho, una muy superior experiencia interinstitucional e interdisciplinaria, dadas sus facultades institucionales concedidas por el artículo 4 del Acuerdo de Modificación antes citado, lo cual constituye específicamente una contundente ventaja sobre otros probables oferentes, a la luz de

lo que dicho artículo establece, a saber: "Las dependencias y entidades de la administración pública municipal, relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y ejecución de obras públicas, deberán coordinar sus acciones con el Instituto, para simplificar trámites y optimizar recursos en la ejecución de los programas de vivienda y promoción de fraccionamientos populares y de interés social". Desde todo punto de vista, estas facultades de gestión y coordinación interinstitucional y de complementación interdisciplinaria, difícilmente las puede tener otro oferente.

Es decir, adjudicar el presente servicio a otra empresa implicaría contratar a un proveedor que críticamente debería contar dentro de su plantilla con profesionales multidisciplinarios dotados de conocimientos especializados en legislación y normatividad en materia urbana territorial, planeación del desarrollo urbano, desarrollo económico y vivienda y ordenamiento ecológico, así como de sistemas de información geográfica, arquitectura, diseño e imagen urbana, y evaluación y análisis financiero en proyectos inmobiliarios focalizados en el municipio y sus problemáticas específicas urbanas, locales y regionales; situación que al no ser así ya que el Instituto es el único que posee la competencias necesarias para la ejecución de los servicios, derivaría en un costo mayor tanto en recursos como en tiempos.

EFICACIA.

Contratar los servicios requeridos, en los términos y condiciones indicados, permitiría contribuir a la ejecución eficaz de la vertiente "b)" del Programa Institucional de SHF 2013-2018: "Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano, sustentable e inteligente". Asimismo, las perspectivas con que se debe abordar el proceso requieren que el prestador de servicios propuesto tenga la capacidad técnica, humana y el equipo de sistemas necesarios para realizar los trabajos solicitados, con el mínimo de gasto y en el menor tiempo posible. En ese orden de ideas, el prestador de servicios cuya contratación se propone, por las características previamente descritas en el cuerpo del presente documento posibilita la ejecución de los servicios con los niveles de eficacia requeridos tanto por la Institución como por el macro proceso requerido para la instrumentación de los Desarrollos Certificados, lo que redundaría en la obtención del máximo provecho del servicio solicitado, coadyuvando al cumplimiento de las actividades sustantivas que tiene encomendada SHF.

EFICIENCIA.

La contratación del IMUVI se realizaría con estricto apego a lo establecido en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y a los Términos de Referencia, lo cual arrojaría a SHF ahorros significativos, en razón de que los costos y tiempos de realización del servicio serían sustancialmente menores que los que se tendrían contratando a un oferente distinto. De esta manera SHF daría cumplimiento al programa Institucional de SHF 2013-2018.

IMPARCIALIDAD Y HONRADEZ.

La selección del procedimiento de contratación se realizó con estricto apego a las disposiciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos. Asimismo, después de haber realizado un análisis de cotizaciones recibidas en el estudio de mercado referido, se determinó que el procedimiento de contratación que se solicita es la mejor opción disponible para la SHF, dando cabal cumplimiento a los criterios de imparcialidad y honradez en la selección del procedimiento de contratación.

Cabe destacar que el desempeño de los servidores públicos que intervienen en el proceso de contratación se encuentra orientado a hacer más eficaz y eficiente el servicio público permitiendo con ello un mejor uso de los recursos materiales, financieros, técnicos y humanos pretendiendo lograr actividades públicas con mayor efectividad, prevaleciendo el interés público en el ejercicio del Gasto Público Federal.

En particular, para acreditar los criterios de imparcialidad y honradez, se manifiesta que se ha verificado que el proveedor que se propone contratar no se ubica en ninguno de los supuestos a que se refieren los artículos 50 y 60 antepenúltimo párrafo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

TRANSPARENCIA.

El criterio de transparencia se acredita fehacientemente, mediante la investigación de mercado, misma que se encuentra disponible en los archivos correspondientes en la Subdirección de Desarrollos Certificados de SHF, los cuales muestran que la información, documentación y soporte documental relativo a la contratación que nos ocupa, se presentó en los mismos términos y condiciones a todos los participantes, dando cumplimiento a todos y cada uno de los principios del artículo 134 Constitucional a fin de asegurar las mejores condiciones de contratación para SHF.

Asimismo, se ratifica que lo que se busca motivar con la presente solicitud de excepción a la Licitación Pública, es tener la posibilidad de contratar el servicio en comento mediante adjudicación directa, con las mejores condiciones económicas y de eficiencia para SHF, ya que prevalece el interés público, en tanto que la adjudicación propuesta se efectúa sin prejuicio ni prevención alguna y con la más absoluta transparencia en el presente caso.

Cabe señalar que la investigación de mercado expresamente realizada muestra que el precio para la presente contratación se encuentra dentro de los rangos razonables de mercado, y como tal resulta conveniente para SHF en función de los beneficios que se obtendrían de la contratación de mérito, en su caso.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se ha corroborado que en SHF no existen trabajos previos sobre el Municipio de San Miguel de Allende, ni SHF cuenta con el recurso humano para la realización de los trabajos referidos.

Se adjunta el oficio mediante el cual el Director General de SHF autoriza la erogación de los recursos correspondientes a esta contratación.

Programación del gasto.	Suficiencia Presupuestal.
De conformidad con la investigación de mercado el monto total para el servicio asciende a $3,678,000.00 M.N. (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), antes de IVA.	Se cuenta con recursos presupuestales, previstos en el presupuesto 2016. SOCIEDAD HIPOTECARÍA FEDERAL, S.N.C. **SUBDIRECCIÓN DE PRESUPUESTO** 11 NOV 2016 SE CUENTA CON SUFICIENCIA PRESUPUESTAL EN LA(S) PARTIDA(S): 33104 **Vo.Bo. Suficiencia Presupuestal.**

Partida 33104	Total antes de IVA
Ejercicio 2016	$735,600.00
Ejercicio 2017	$2,942,400.00

No adeudo de contribuciones fiscales.

De conformidad con las disposiciones en materia fiscal, adjunto a la presente solicitud, el "acuse de recepción" con el que se comprueba que se realizó la solicitud de opinión prevista en la regla 2.1.31 de la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable para el 2016, en relación con el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, y con el que se acredita que el proveedor propuesto no tiene adeudos fiscales firmes a su cargo.

En términos de los Lineamientos en materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios y de Obras públicas y servicios relacionados con las mismas, se precisa la siguiente información:

i. Domicilio en que habrá de entregarse el servicio y el horario correspondiente para ello;

Av. Ejército Nacional 180, Piso 3, Colonia Anzures, Miguel Hidalgo, en México, D.F., de lunes a viernes, de 09:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 18:00 horas.

ii. Condiciones específicas de entrega del servicio;

El servicio se realizará en los lapsos que se indican a continuación:

"Servicios para la elaboración de Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Plan Maestro elaborado en congruencia con la metodología de los Desarrollos Certificados (MET-DC), en el cual se incluirá la elaboración de las fichas de: 1.- Pre-requisitos, 2.- Gran Visión y 3.- Evaluación Técnica (RUBA), así como el estudio de viabilidad financiera, para el Proyecto de Desarrollo Certificado San Miguel de Allende ubicado en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato".	Hasta 12 meses posteriores a la firma del contrato.

En todos los casos los servicios deberán cumplir con los tiempos indicados en los términos de referencia que apliquen.

iii. El Dr. Ramón Núñez de la Mora, Director Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores, con el apoyo del Mtro. Oscar Tlacaelel Muñoz Bravo, Subdirector de Desarrollos Certificados, serán los servidores públicos facultados para recibir los servicios, quienes serán los responsables de la aceptación a satisfacción, su devolución o rechazo, y de dictaminar los incumplimientos en el caso de los servicios, así como de hacer cumplir los plazos que se establezcan para tales efectos;

iv. El tipo de pruebas o verificación física a que se someterán los servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 fracción X de la Ley de Adquisiciones, para ser recibidos a satisfacción, así como el responsable de llevarlas a cabo y el tiempo requerido para su realización, el cual no podrá exceder de diez días naturales contados a partir de la entrega de los bienes muebles o la prestación del servicio en el domicilio a que se refiere la fracción I de

Se verificará que los entregables que se presenten para cada una de las etapas del servicio, cumplan con todos los requerimientos señalados en los Términos de Referencia., y

v. El procedimiento para la devolución o rechazo de los bienes muebles o para determinar los incumplimientos en la prestación de los servicios, lo cual solamente procederá por causas previstas en el contrato respectivo.

Los que se indiquen en los términos de referencia

Incumplimiento

El incumplimiento en la prestación de los servicios será comunicado al proveedor a más tardar el día hábil siguiente a aquél en que éste se determine, señalando las razones que lo motivaron, las cuales deberán estar vinculadas a las condiciones establecidas en el contrato, indicando el plazo para su reposición o corrección.

FACTURAS

i. Área responsable, lugar y horario para su recepción;

Subdirección de Recursos Materiales y Servicios Generales, ubicada en Av. Ejército Nacional #180, Piso 8, Miguel Hidalgo, C.P. 11590, México, D.F., en un horario de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

En este sentido, todas las facturas se deberán remitir de manera electrónica al correo que se determine para tal efecto.

ii. Documentos que deberán acompañarse a la misma, y

Factura en formato PDF y el XML correspondiente.

iii. La licenciada Bertha Alicia Robles Quintero, Subdirectora de Recursos Materiales y Servicios Generales, será el servidor público facultado para validar que las facturas o los documentos que envíe el proveedor para su pago, cumplan los requisitos fiscales correspondientes y aquéllos de aceptación del servicio que amparen, quien será responsable de devolver al proveedor la factura o el documento de que se trate, dentro de los tres días hábiles bancarios siguientes al de su recepción, comunicándole los errores o deficiencias detectadas.

En el caso de que se comunique al proveedor la existencia de errores o deficiencias en la factura o el documento que hubiere presentado, será responsabilidad del proveedor subsanarlos y presentar nuevamente la factura o el documento que reúna los requisitos fiscales correspondientes en el menor tiempo posible.

En ningún caso procederá la devolución de facturas o de los documentos presentados por el proveedor, por errores que no afecten la validez fiscal del documento o por causas imputables a la dependencia o entidad.

Con base en lo anterior, le informo que dicha contratación es indispensable para la realización de las actividades de esta Dirección de Área, por lo que le solicito nuevamente su apoyo para llevar a cabo el procedimiento de contratación respectivo.

El lugar y fecha de emisión.

Ciudad de México, a 14 de noviembre de 2016.

Atentamente

Dr. Ramón Núñez de la Mora.
Director de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores.