



**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL
YUC-SAF/SEFOET- CONCESIÓN-01/2024**

ACTA DE FALLO

ACTA DE FALLO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL YUC-SAF/SEFOET- CONCESIÓN-01/2024 PARA OTORGAR LA CONCESIÓN DEL USO, GOCE, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UNA FRACCIÓN CONSIDERADA COMO PRIMERA SECCIÓN POR HASTA 180 HECTÁREAS DEL BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO DESTINADO AL DESARROLLO DEL POLO INDUSTRIAL DEL BIENESTAR PROGRESO I.

En la ciudad de Mérida, Yucatán, siendo las **quince horas con veintisiete minutos** del día **23 (veintitrés) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro)**, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 3.7 (*Fallo de la Licitación*), 3.8 (*Notificación del Fallo*) y 3.9 (*Formalización del Título de Concesión y Registro*) de las Bases Generales de la Licitación Pública Nacional **YUC-SAF/SEFOET-CONCESIÓN-01/2024** (las "Bases de la Licitación") se reunieron en la Sala de Usos Múltiples de la Secretaría de Administración y Finanzas, ubicada en la calle 59, sin número, entre Av. Itzáes y calle 90, colonia Centro. C. P. 97000, los servidores públicos que se refieren a continuación habiendo acudido el Licitante, Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V., para la celebración del presente acto.

Por parte de la SAF, estuvieron presentes el Mtro. Roberto Eduardo Suárez Coldwell, Secretario de Administración y Finanzas, así como los funcionarios: la Lic. Lucy Carolina Guillermo Alcocer, Directora General Jurídica de la SAF; el Lic. Jorge Góngora Medina, Director General de Control Patrimonial Inmobiliario y Almacenes; y el Lic. Jorge Arturo Escalante Carballo, Coordinador Operativo de la Dirección General Jurídica de la SAF.

Por parte de la Secretaría de Fomento Económico y Trabajo, estuvieron presentes el Mtro. Ernesto Herrera Novelo, Secretario de Fomento Económico y Trabajo, así como el Ing. Roberto Mario Berlín Lugo, Subsecretario de la Subsecretaría de Inversión, Desarrollo Económico y Financiamientos de la Secretaría de Fomento Económico y Trabajo; la Mtra. Hilda Eulogia Canché Escamilla, Directora de Planeación y Competitividad Económica; la Mtra. Deyanire Zorabel Salazar Aldana, Directora de Financiamiento; y el Lic. Rubén Darío Lezama Carvajal, Jefe de Departamento de Información Económica.

Asimismo se contó con la presencia del representante del Licitante, cuyo nombre y firma aparece al final de la presente Acta.

Para exponer el resultado de la evaluación de la propuesta recibida en este acto se designa a la C. Lucy Carolina Guillermo Alcocer, Directora General Jurídica de la Secretaría de Administración y Finanzas ("SAF").

(Handwritten signatures and initials in blue ink)



I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 27 (veintisiete) de agosto de 2024 (dos mil veinticuatro) se publicó en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán la Convocatoria de la Licitación Pública Nacional YUC-SAF/SEFOET- CONCESIÓN-01/2024.
2. Con fecha 3 (tres) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) terminó el plazo establecido por la Convocante para la adquisición de las Bases de Licitación. Las siguientes personas morales adquirieron las Bases de Licitación: (i) Inmobilia Capitali, S.A. de C.V.; (ii) Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V.; y (iii) DRT Yucatán, S.A.P.I. de C.V.
3. Con fecha 4 (cuatro) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) se llevó a cabo la visita e inspección ocular del inmueble en el Tablaje Catastral 6292, ubicado en el kilómetro 21+800 de la vía férrea FN Mérida - Progreso y con frente carretero sobre el kilómetro 24+940 X de la carretera federal Mérida - Progreso (MEX 261), declarado como Polo Industrial del Bienestar Progreso I, conforme al Acuerdo SEFOET 02/2024.
4. Con fecha 4 (cuatro) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) la Convocante recibió una serie de preguntas y aclaraciones en relación con la Convocatoria y Bases de Licitación por parte de Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V.
5. Con fecha 5 (cinco) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) la Convocante recibió una serie de preguntas y aclaraciones en relación con la Convocatoria y Bases de Licitación por parte de DRT Yucatán, S.A.P.I. de C.V. e Inmobilia Capitali, S.A. de C.V.
6. Con fecha 6 (seis) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) se publicó en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán una modificación a la Convocatoria de la Licitación Pública Nacional YUC-SAF/SEFOET- CONCESIÓN-01/2024 y a las Bases de la Licitación.
7. Con fecha 11 (once) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) se llevó a cabo la Junta de Aclaraciones de la Licitación Pública Nacional YUC-SAF/SEFOET- CONCESIÓN-01/2024, a la cual se presentaron los representantes legales por parte de Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V. e Inmobilia Capitali, S.A. de C.V. En esta Junta de Aclaraciones, se respondieron a todas las preguntas recibidas por parte de los Licitantes en relación con la Convocatoria y las Bases de Licitación.
8. Con fecha 18 (dieciocho) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro) se llevó a cabo el Acto de Presentación y Apertura de Propuestas de conformidad con la Base 3.5.2 de las Bases de Licitación. En dicho acto, asistió un representante legal de Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V., quien presentó una Propuesta en nombre y representación de dicho Licitante, en dos sobres cerrados, correspondientes a la propuesta técnica y la propuesta económica, de manera física y a través de un dispositivo electrónico.



La Convocante no recibió ninguna otra Propuesta por parte de otros Licitantes durante el Acto de Presentación y Apertura de Propuestas. Por lo cual se procedió a realizar el análisis respecto a su debida integración y solvencia y en consecuencia se presenta en este acto el resultado de dicha evaluación.

II. DOCUMENTACIÓN LEGAL, OFERTA ECONÓMICA Y OFERTA TÉCNICA

La Convocante ha revisado, analizado y evaluado los documentos e información que integran la Propuesta recibida. Con base en su revisión, análisis y evaluación, la Convocante ha determinado que (i) la Documentación Legal presentada por el Licitante fue entregada en su totalidad y de conformidad con las Bases de Licitación, (ii) la información contenida en los documentos que integraron la Oferta Técnica del Licitante contiene, los requisitos establecidos en las Bases de la Licitación y su Apéndice B (*Aspectos Técnicos y sus formatos*), y (iii) la información contenida en los documentos que integraron la Oferta Económica del Licitante contiene, los requisitos establecidos en las Bases de la Licitación y su Apéndice C (*Aspectos Económicos y sus formatos*).

II.1. Documentación Legal

De conformidad con la revisión de la Convocante, la documentación presentada por parte del Licitante "Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec", S.A.P.I. de C.V., como parte de su Propuesta, cumplió con lo establecido en las Bases 4.2.1, inciso (ii), subincisos (a) al (g), y 4.2.1, incisos (iii) al (xiv), incluyendo la presentación de los Formatos Legales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

El Licitante formuló su propuesta de manera individual y no por consorcio, por lo que no le es exigible el Formato Legal 8.

Existencia y Capacidad Legal

En particular, el Licitante acreditó su existencia legal mediante la presentación para su cotejo de una copia certificada de la escritura pública número 26413 de fecha 17 de noviembre de 2023, volumen 444, pasada ante la fe del Lic. Sergio R. Mañón Diaz, Notario Público número 2 del Estado de México, que protocolizó la constitución de la sociedad "Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V."

Dicha escritura pública fue inscrita en el Registro Público de Comercio el 6 de diciembre de 2023, bajo el folio mercantil electrónico número N-2023096797.

De conformidad el Artículo Tercero de su acta constitutiva, el Licitante es una sociedad que fue creada para y está especializada en construir y administrar parques industriales. Su objeto social le permite celebrar todo tipo de actos jurídicos que permitan la realización de las actividades ahí descritos. El primer párrafo de dicho Artículo establece que "la sociedad tiene por objeto: recibir y

[Handwritten signatures and marks in blue ink]



administrar la concesión para el aprovechamiento, explotación, y en su caso enajenación, de la superficie sujeta al régimen de dominio público de la Federación, ubicada en Texistepec, Veracruz de Ignacio de la Llave, destinada para el establecimiento del "Polo de Desarrollo para el Bienestar Texistepec" a que se refiere el acuerdo por el que se emite la declaratoria publicada en el Diario oficial de la Federación, el 12 de mayo de 2023 con el derecho y la obligación de implementar la propuesta ganadora de la licitación pública internacional número LPIBI-013AYH-PODEBI-5-2023".

Asimismo, en el mismo Artículo Tercero, dentro del objeto social del Licitante se incluye en los incisos W) y AA), respectivamente: (i) "ser parte y ejecutar todo tipo de acuerdos, contratos y convenios con cualquier persona física o moral, sea un organismo público o privado, obtener y autorizar toda clase de financiamiento y crédito, con o sin garantías personales o reales, así como el otorgar garantías reales o personales incluso para garantizar obligaciones a cargo de terceros, con o sin contraprestación, y el establecimiento y participación en fideicomisos de cualquier tipo, ya sea como fideicomitente o fideicomisario"; y (ii) "la adquisición por medio de cualquier título legal de cualquier propiedad inmueble o mueble según sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto social".

En relación con el requisito establecido en la sección 2.6.1 de las Bases de Licitación, que establece que los Licitantes deberán acreditar contar de manera individual con un capital contable mínimo de \$150,000,000.00 (Ciento cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.), conforme a los documentos societarios y la información financiera y contable presentada por el Licitante en sus estados financieros auditados, su capital social y su capital contable es mayor al mínimo requerido.

Representantes legales

El Licitante acreditó que los CC. Germán René Aguilera Delgado y Gerardo Antonio Aguilera Peña son representantes legales, con facultades para representar al Licitante en forma mancomunada, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración y Primer Consejero del Consejo de Administración, respectivamente, según consta en el Artículo Trigésimo Séptimo de los estatutos sociales del Licitante, que constan en la escritura pública descrita en el párrafo anterior.

Los representantes legales del Licitante firmaron los documentos que integraron su Propuesta.

Garantía de Seriedad

Con respecto a la Garantía de Seriedad, el Licitante presentó el Formato Legal 2 firmado y adjuntó un Comprobante Digital de Fianza número BKY-0573-0220816 de fecha 13 de septiembre de 2024, emitida por Berkley International Compañía de Garantías México, S.A. de C.V., por un monto de \$8,202,747.60 (ocho millones doscientos dos mil setecientos cuarenta y siete pesos 60/100 M.N.).

Dicha institución, Berkley International Compañía de Garantías México, S.A. de C.V., cuenta con una autorización para organizarse, operar y funcionar como institución de seguros, según consta en el



oficio No. 06-C00-41100-01265/2024 de fecha 29 de enero de 2024, firmado por el Presidente de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2024.

Con base en lo anterior, la Convocante concluyó que el Licitante cumplió con el requisito consistente en presentar la Garantía de Seriedad.

Documentación Legal

El Licitante en el Acto de presentación y Apertura de propuestas presentó la totalidad de la Documentación Legal exigible conforme a las Bases de la presente Licitación, por lo que se procedió con la revisión de sus Ofertas Técnica y Económica, siendo susceptibles de ser analizadas con respecto a su solvencia.

II.2. Integración de la Oferta Técnica

De conformidad con el análisis de la documentación presentada por el Licitante, la Convocante concluyó que el Licitante presentó los siguientes Formatos Técnicos como parte de los requisitos establecidos en el Apéndice B (*Aspectos Técnicos y sus Formatos*) de las Bases:

Documento
Documento con la declaración bajo protesta de decir verdad de conocimiento de implicaciones, alcances, normatividad y requerimientos para integración de la Propuesta (Formato Técnico 1)
Relación de Contratos (acreditación de experiencia) (Formato Técnico 2).
Requerimientos o índice a desarrollar para la integración del Anteproyecto de Plan Maestro (paramétrico)(Formato Técnico 3).
Calendario General de Ejecución del Proyecto, incluyendo en su caso la descripción de las etapas propuestas (superficie y polígono propuesto)(Formato Técnico 4).
Propuesta de Áreas a Desarrollar (Formato Técnico 5).

[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right side of the page]



II.2.1. Análisis del Experiencia Técnica

Análisis de documentación presentada para acreditar experiencia

De conformidad con la documentación presentada conjuntamente con los Formatos Técnicos 2, 3, 4 y 5 del Licitante, la Convocante concluyó que dicha documentación cumple con los requisitos establecidos en la Base 4.2.2, inciso (iii) al (vi).

II.2.2. Solvencia de la Oferta Técnica

De conformidad con lo establecido en la Base 3.6 (*Evaluación de Ofertas*), y conforme a la metodología y criterios de evaluación establecidos en el Apéndice D de las mismas Bases, se concluye que la Oferta Técnica presentada es solvente considerando lo siguiente:

Tema	Descripción	Puntaje Asignado al Licitante	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
Superficie y etapas a asumir en la Concesión	<p>Debe indicar la superficie y la ubicación del polígono o polígonos que desea asumir en la Concesión, así como el número de Etapas previstas para su desarrollo para el Polo Industrial del Bienestar Progreso I, considerando lo siguiente:</p> <p>a) En caso de que la Propuesta sea por la superficie total del Inmueble a Concesionar, podrá presentar el croquis proporcionado por la Convocante; de lo contrario, deberá presentar un croquis delimitando el polígono o polígonos específicos que desea asumir en Concesión.</p> <p>b) Si el desarrollo se ejecutará por Etapas, deberá indicar la</p>	10	10	<p>Propone la mayor superficie a asumir en la Concesión y presenta de manera correcta la ubicación de la superficie, así como las Etapas del Proyecto (10 pts)</p> <p>Hace una propuesta de superficie (sin ser la mayor) y presenta correctamente la ubicación de la superficie, así como las Etapas del Proyecto (5 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten la superficie que soliciten en Concesión, se desechará la Propuesta.</p>	<p>El Licitante propuso una superficie total de 130 ha a desarrollar en 1 Etapa y presentó croquis del polígono (Pág. 12 de la Propuesta Técnica Proistmo Licitación Progreso 1).</p> <p>a) Presentó Croquis de la superficie a Concesionar.</p> <p>b) El Desarrollo se ejecutará en una sola Etapa</p>

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



	superficie total y por Etapa, así como la consecución las Etapas.				
Calendario General de Ejecución del Proyecto	<p>Debe presentar el Calendario General de Ejecución del Proyecto considerando el polígono y la superficie propuesta a asumir en Concesión, incluyendo la referencia de los meses para los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Integración y Presentación del Proyecto Ejecutivo b) Inicio de construcción de Infraestructura Básica y Urbanización c) Conclusión del Periodo de Inversión <p>Nota: Para comparar las diferentes propuestas y realizar una evaluación integral de las mismas, se tomará en consideración el promedio de hectáreas desarrolladas por mes, calculado como: número de hectáreas totales/ número de meses para construirlas</p>	10	10	<p>Propone su Calendario General de Ejecución del Proyecto con el menor tiempo para concluir el Periodo de Inversión (si la Propuesta es por etapas, se considerará en la evaluación la totalidad del Proyecto y de cada una de las Etapas propuestas) (10 pts)</p> <p>Para el segundo lugar con el menor tiempo para concluir el Periodo de Inversión (7 pts)</p> <p>Para el tercer lugar y ulteriores con el menor tiempo para concluir el Periodo de Inversión (5 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se desechará la Propuesta.</p>	<p>El Licitante presentó un Calendario General de Ejecución del Proyecto brindando la referencia del polígono, la superficie propuesta (130 ha) y los meses para los siguientes elementos. (Pág. 15 de la Propuesta Técnica Proistmo Licitación Progreso 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Elaboración y aprobación del Proyecto Ejecutivo: Del mes 1 al mes 8 b) Periodo de Construcción: Del mes 1 al mes 120 c) Periodo de Operación: Del mes 12 al mes 420 <p>Número de hectáreas: (130) = 1.08 ha/mes</p> <p>Meses de Construcción: (120)</p>
Propuesta de Áreas a Desarrollar	La Propuesta de Áreas a Desarrollar debe considerar la distribución entre Áreas Rentables, Infraestructura Básica y Urbanización, Equipamientos y otras	8	8	Presenta una Propuesta de Áreas a Desarrollar completa, considerando la distribución entre Áreas Rentables, Infraestructura Básica y Urbanización,	El Licitante presentó una propuesta de Áreas a desarrollar completa en 1 Etapa con la siguiente distribución (Pág. 22:

[Handwritten signatures and marks in blue ink]



	<p>áreas no susceptibles de rentarse expresada en m2 y como porcentaje de la superficie total.</p> <p>Si la propuesta es por Etapas, debe detallarse la información de cada Etapa.</p>			<p>Equipamientos y otras áreas no susceptibles de rentarse e indica la superficie a desarrollar. Si la propuesta es por Etapas, lo hace por cada una (8 pts)</p> <p>Presenta una Propuesta de Áreas a Desarrollar, pero está incompleta, es decir, no considera la distribución entre Áreas Rentables, Infraestructura Básica y Urbanización, Equipamientos y otras áreas no susceptibles de rentarse u omite presentar el desglose por Etapa, en caso de que la Propuesta sea por Etapas (3 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se desechará la Propuesta.</p>	<p>de la Propuesta Técnica Proistmo Licitación Progreso 1).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Ha</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total</td> <td>130ha</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Áreas Rentables</td> <td>103.94ha</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Infraestructura básica</td> <td>20.94 ha</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>3.74 ha</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Otras áreas (no rentables)</td> <td>1.43 ha</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	Superficie	Ha	%	Total	130ha	100%	Áreas Rentables	103.94ha	80%	Infraestructura básica	20.94 ha	16%	Equipamientos	3.74 ha	3%	Otras áreas (no rentables)	1.43 ha	1%
Superficie	Ha	%																					
Total	130ha	100%																					
Áreas Rentables	103.94ha	80%																					
Infraestructura básica	20.94 ha	16%																					
Equipamientos	3.74 ha	3%																					
Otras áreas (no rentables)	1.43 ha	1%																					
<p>Plan de Construcción: Diseño Conceptual</p>	<p>Debe presentar los Proyectos de Edificación, Equipamientos, Infraestructura Básica y Urbanización, a nivel conceptual, que permitirán la operación y provisión de servicios básicos y conectividad al interior del Parque. Asimismo, a partir del Diseño Conceptual, deberá explicar cuál(es) serán los principales elementos diferenciadores que aportan valor a su Propuesta.</p>	<p>4</p>	<p>8</p>	<p>Presenta de manera completa la propuesta de Diseño Conceptual, exponiendo todos los elementos que, dentro de la misma, permitirán la operación, provisión de servicios o conectividad dentro del Parque, explicando los principales elementos diferenciadores que aportan valor a su propuesta (8pts).</p> <p>Presenta una propuesta de Diseño Conceptual, pero omite señalar algún(os) elemento(s) que permitirían la correcta</p>	<p>El Licitante presentó una propuesta del Diseño conceptual del Parque Industrial (Pág. 25: de la Propuesta Técnica Proistmo Licitación Progreso 1), con lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reducción de Consumo Energético • Energía Fotovoltaica • Conservación y Restauración de Ecosistemas • Vialidades • Tratamientos de Agua 																		

[Handwritten signatures and marks]



				operación, provisión de servicios o conectividad dentro del Parque o explicar los principales elementos diferenciadores (4 pts) Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)	Se identificaron como elementos diferenciadores del proyecto: Una propuesta de reducción de consumo energético mediante energía Fotovoltaica; Conservación y Restauración de Ecosistemas y Tratamiento y saneamiento de agua en el Parque Industrial y comunidades aledañas con la Construcción de Plantas de Tratamiento de aguas residuales. El licitante no explica en su Plan de Construcción una Propuesta de Diseño Conceptual para las áreas rentables.
Evaluación de Impacto Social	Debe considerar el Impacto Social del Proyecto a partir de una estimación paramétrica del número de empleos totales que podrían detonarse directamente por el Licitante en el desarrollo del Parque, así como la metodología o supuestos razonables a partir de la cual obtuvo su estimación.	4	4	Presenta un análisis del Impacto Social del Proyecto y estima el mayor número de empleos potenciales, acorde con la metodología o supuestos razonables que exponga el Licitante (4pts) Presenta un análisis del Impacto Social, pero no estima el mayor número de empleos, acorde con su metodología o supuestos razonables expuesta (2 pts) Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)	Presentó un análisis el Impacto Social y del número de empleos directos en la construcción y operación del Parque con una metodología basada en un análisis comparativo en otros Parques Industriales y presentó 3 escenarios (Pág. 22: de la Propuesta Técnica Proistmo Licitación Progreso 1). Escenarios de Empleos: Máximo potencial: 28,147 Promedio: 17,777 Mínimo estimado: 7,901
Total		36	40		

(Handwritten signatures and marks)



II.3. Integración de la Oferta Económica

De conformidad con el análisis de la documentación presentada por el Licitante, la Convocante concluyó que el Licitante presentó los siguientes Formatos Económicos como parte de los requisitos establecidos en el Apéndice C (*Aspectos Económicos y sus Formatos*) de las Bases:

Formato Económico presentado
Monto Total de Inversión (Formato Económico 2)
Financiamiento estimado (Formato Económico 3)
Modelo Financiero (Formato Económico 4)
Programa de Comercialización (mezcla comercial, precio de arrendamiento, absorción esperada) (Formato Económico 5)
Situación Financiera del Licitante (Formato Económico 6)
Propuesta de participación de los ingresos por la explotación del Parque Industrial (Formato Económico 7)

II.3.1 Evaluación de la Oferta Económica

De conformidad con lo establecido en la Base 3.6 (*Evaluación de Ofertas*), y conforme a la metodología y criterios de evaluación establecidos en el Apéndice D de las mismas Bases, se concluye que la Oferta Económica presentada es solvente considerando lo siguiente:

Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
Estudio de mercado	Debe presentar El Estudio de Mercado considerando los siguientes aspectos: a) Un análisis de la zona de influencia,	4	6	Presenta un Estudio de Mercado considerando al menos los elementos solicitados, elaborado por un proveedor	El licitante presentó un estudio de mercado elaborado por un proveedor independiente, con los siguientes elementos: a) Presentó un análisis de las materias primas, proveedores, nivel de producción por tipo de industria y mano de obra. Lo anterior lo hizo considerando las vocaciones económicas del Polo.

[Handwritten signatures and marks]



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
	<p>considerando las condiciones de los factores como insumos disponibles, proveedores y mano de obra.</p> <p>b) Estudio paramétrico de la demanda relacionada con las actividades económicas productivas susceptibles de otorgamiento de estímulos fiscales federales y estatales.</p> <p>c) Análisis de la oferta actual en la zona.</p> <p>d) El estudio de mercado puede realizarlo el Licitante por su cuenta, pero se asignará un mayor puntaje a quien(es) lo presenten a partir de un proveedor que sea especialista en la realización de</p>			<p>independiente y especialista en la materia (6pts)</p> <p>Presenta un Estudio de Mercado considerando al menos los elementos solicitados, elaborado por el propio Licitante o un proveedor independiente que sea especialista en la materia (4pts)</p> <p>Presenta un estudio de mercado, pero no considera todos los elementos solicitados (3 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)</p>	<p>b) Presentó un análisis de la demanda de las industrias susceptibles de otorgamiento de estímulos, mostrando el crecimiento de Remuneraciones totales, Personal Ocupado, Valor de Producción y Valor de ventas en los años 2013 a 2023.</p> <p>c) Presentó un análisis completo de la oferta actual de Parques Industriales en la Zona</p> <p>d) Refiere que para el Estudio de Mercado contrató al proveedor Plenumsoft, mostrando para ello carta firmada del proveedor que realizó el estudio. Se consultó directorios de empresas dedicadas a hacer estudios de mercado en la siguiente liga: https://www.questionpro.com/es/directorio-de-agencias-de-investigacion-de-mercados/mexico/# sin que se ubicara a Plenumsoft como especializada en estudios de mercado. Asimismo, se consultó la página electrónica de la empresa sin que resaltara su especialización en estudios de mercado, incluido el CV de su director.</p>



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
	estudios de mercado.				
Estrategia de Promoción	Debe resumir las principales estrategias para la atracción de empresas que deseen instalarse en el Parque, consideradas dentro de las actividades económicas beneficiadas al interior del Polo Industrial del Bienestar de Yucatán.	4	9	<p>Presenta una Estrategia de Promoción integral para la atracción de actividades productivas beneficiadas al interior del Parque (9 pts)</p> <p>Presenta una Estrategia de Promoción, pero omite señalar las estrategias específicas para atraer a las actividades productivas beneficiadas al interior del Parque (4 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)</p>	En la Pág. 224 del documento: <i>Propuesta Técnica Proistmo Licitación Progreso 1</i> , el Licitante presentó de manera general un Cronograma del Plan de Promoción, así como sus principales Estrategias de Promoción, incluyendo: campañas publicitarias, ferias y exposiciones, alianzas estratégicas, misiones comerciales, plataformas globales y relaciones públicas; pero omitió señalar las estrategias específicas para atraer actividades productivas beneficiadas el interior del Parque Industrial.



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
Proyección de Arrendamiento	Debe presentar una estimación paramétrica del número de naves industriales arrendadas en unidades y/o m ² de y de macrolotes urbanizados arrendados en m ² , a partir del Año 1 del Periodo de Operación y hasta el final de la Concesión.	0	6	<p>Propone el mayor número de m² de naves industriales y/o macrolotes arrendados durante los primeros 5 años de la Fase de Operación (6 pts)</p> <p>Presenta una proyección de arrendamiento de m² de naves industriales y/o macrolotes urbanizados, durante los primeros 5 años de la Fase de Operación, pero no es la mayor (3 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)</p>	<p>El licitante presentó una estimación paramétrica del arrendamiento de naves industriales y macrolotes urbanizados en m² hasta el año 12 (de acuerdo con el Formato Económico 5. Programa de Comercialización), pero no lo hizo hasta el final de la Concesión, como si lo realizó en la estimación de ingresos en su modelo financiero.</p> <p>Para el año 5 del periodo de operación propone una superficie total arrendada de 582,793 m².</p>
Tasa de absorción	Debe presentar una estimación paramétrica de la tasa de absorción en cada año (que	0	3	Propone la mayor tasa de absorción durante los primeros 5 años de la Fase de	El licitante presentó una estimación paramétrica de su tasa de absorción por tipología de Nave Industrial y de Macrolotes sólo dentro de los primeros 15 años de concesión.

[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right side of the page]



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
	es la relación entre el número de nuevos metros cuadrados arrendados como proporción de la superficie total a arrendar, naves industriales o macrolotes).			<p>Operación (3 pts)</p> <p>Propone una estimación de la tasa de absorción, durante los primeros 5 años del Periodo de Operación, pero no es la mayor (1 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)</p>	
Inversión total	Debe especificar el Monto Total de la Inversión considerando el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.	10	10	<p>Propone el mayor Monto Total de Inversión (10 pts)</p> <p>Para el segundo lugar en Monto Total de Inversión (6 pts)</p> <p>Para el resto (4 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se</p>	<p>El Licitante, propone un Monto total de inversión por MXN \$4,750,090,810.00 pesos incluyendo el respectivo IVA, desglosado de la siguiente manera:</p> <p>Subtotal, \$4,094,905,870 IVA, \$655,184,939 Total \$4,750,090,810</p> <p>La inversión se presenta conforme el desglose del Formato Económico 2 (Monto Total de Inversión)</p>



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
				desechará la Propuesta.	
Rentabilidad del Proyecto	Deberá presentar un modelo financiero en términos paramétricos, considerando al menos los rubros de flujos de ingresos y flujos de egresos que, para tal efecto, se hayan considerado previamente dentro del Proyecto. Adicionalmente, debe presentar una evaluación del VPN.	6	6	<p>Presenta un modelo financiero con los elementos requeridos y el mayor Valor Presente Neto (VPN) del Proyecto (6 pts)</p> <p>Presenta un modelo financiero con los elementos requeridos y demuestra, al menos, que el proyecto es viable y que podría ejecutarse (3 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten este apartado se les asignará (0 pts)</p>	El licitante presentó un modelo financiero con los flujos de ingresos y egresos del Proyecto, estimando un VPN del mismo de \$9,544,369,617 (Formato Económico 4. Modelo Financiero)

[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right margin of the table]

[Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page]



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
Contraprestación	<p>Debe estimar el Valor Presente Neto (VPN) de su contraprestación durante el Periodo de Operación. La estimación debe considerar el pago del Derecho por el uso, goce, aprovechamiento y explotación de inmuebles y su cuota fija estipulada en el artículo 83, fracción I, de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, que se prevea realizar durante la vigencia de la Concesión.</p> <p>La congruencia del cálculo o elementos que la integran podrá verificarse por la Convocante y en caso de presentar variaciones se expondrán al momento de emitir el fallo</p>	12	12	<p>Presenta el mayor Valor Presente Neto (VPN) de Contraprestación para el Estado (12 pts)</p> <p>Para el segundo lugar con el mayor Valor Presente Neto (VPN) de Contraprestación para el Estado (8 pts)</p> <p>Para el tercer lugar y ulteriores (4 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten los elementos mínimos requeridos para calcular el VPN de la Contraprestación a que se refiere este apartado, se desechará la Propuesta.</p>	<p>El licitante presentó la estimación del VPN durante el periodo de Operación.</p> <p>De acuerdo con la información presentada en el <i>Formato Económico 4. Modelo Financiero</i>, se hizo una revisión del cálculo hecho por el licitante por medio del cual se verificó que el VPN de los flujos generados por el Pago del Derecho.</p>

[Handwritten signatures and marks in blue ink on the left margin]

[Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom left]



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
	correspondiente.				
Propuesta de Contraprestación Adicional en los Ingresos por explotación del Parque Industrial	<p>Podrá presentar una propuesta de Participación porcentual al Estado, derivado de los excedentes de explotación del Parque Industrial; participación que estará sujeta a la previa amortización de la inversión y, en su caso, de cualquier Financiamiento o adquirido para el desarrollo del Proyecto Adjudicado.</p> <p>No será causal de desechamiento o el no presentar una propuesta de porcentaje de participación en los ingresos de</p>	8	8	<p>Propone el mayor porcentaje de participación porcentual al Estado, derivado de los ingresos por explotación del Parque Industrial (8 pts)</p> <p>Para los Licitantes que presenten un porcentaje de Participación porcentual, sin ser el más elevado (4 pts)</p> <p>Para los Licitantes que no presenten un porcentaje de Participación porcentual (0 pts)</p>	En su modelo financiero (<i>Formato Económico 4</i>) El licitante presentó un porcentaje de 3% de participación porcentual de los ingresos por explotación del Parque Industrial.

[Handwritten signatures and marks in blue ink]



Tema	Descripción	Puntaje Asignado	Puntaje Máximo posible	Criterios de Evaluación	Observación de la Evaluación al Licitante
	explotación al Estado.				
Total		44	60		

III. PUNTOS ASIGNADOS COMO RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

De conformidad con el análisis y la evaluación realizados por la Convocante, el total de puntos asignados a la Propuesta del Licitante **Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V.** es como sigue:

	Puntaje
Oferta Técnica	36 de 40
Oferta Económica	44 de 60
Total	80 de 100

IV. SUMARIO DE LA OFERTA EVALUADA

A continuación, se presenta una síntesis la propuesta recibida y evaluada:

Apartado del Anteproyecto de Plan Maestro	Tema	Unidad	Valor que Presenta el Licitante
Propuesta de Desarrollo	Superficie que se solicita en Concesión	Ha.	130 ha (ciento treinta hectáreas)
	Etapas	Número de Etapas	Integral (Una Etapa)
	Fecha de inicio del Periodo de Operación	Mes a partir del inicio de la vigencia de la Concesión	12 (doce) meses



Apartado del Anteproyecto de Plan Maestro	Tema	Unidad	Valor que Presenta el Licitante
Inversión y financiamiento	Monto de Inversión Total	Monto en pesos	\$4,750,090,810.00 (cuatro mil setecientos cincuenta millones noventa mil ochocientos diez pesos 00/100)
Contraprestación	Valor Presente Neto (VPN) de la Contraprestación (en su caso, incluyendo la Propuesta en los ingresos por explotación del Parque Industrial)	Monto en pesos	\$580,586,656.33 (quinientos ochenta millones quinientos ochenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis pesos 33/00)
	Propuesta Adicional de Contraprestación en los ingresos por explotación del Parque Industrial (No presentarla, no constituye causa de desechamiento de la Propuesta)	Porcentaje (de los ingresos por explotación y VPN)	3% (tres por ciento)

En los términos de la propuesta presentada por el Licitante, el desarrollo integral de la Superficie Concesionada le sería exigible en su carácter de Concesionario conforme a lo siguiente:

Periodo de Inversión		Superficie que se considera incorporada a la Operación (hectáreas)	Superficie que se considera en Periodo de Reserva (hectáreas)
Del mes	al mes		
1	12	0	130
13	24	13	117
25	36	26	104
37	48	39	91
49	60	52	78
61	72	65	65
73	84	78	52
85	96	91	39
97	108	104	26
109	120	117	13
121	420	130	0

Handwritten signatures and marks in blue ink.



FALLO

Con fundamento en los artículos 27, 28 y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ("CPEUM"), el artículo 107 de la Constitución Política del Estado de Yucatán, los artículos 41, de la Ley de Bienes del Estado de Yucatán, 27, fracciones I y XVII y 31, fracción IX del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán, 9, fracciones IV y V, 35 de la Ley de Desarrollo Económico y Fomento al Empleo del Estado de Yucatán, 11 apartado A, fracción II del Reglamento del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán, así como en el Decreto 778/2024 por el que se otorgan estímulos fiscales a los contribuyentes que realicen actividades económicas productivas en el interior de los Polos Industriales del Bienestar del Estado de Yucatán publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán con fecha 27 de junio de 2024, el Acuerdo Sefoet 02/2024, publicado el 27 de junio de 2024 en el Diario Oficial del Estado de Yucatán y el Decreto por el que se fomenta la inversión en los Polos Industriales del Bienestar Progreso I y Mérida I del estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de junio de 2024, el Acuerdo 75/2024 por el que se declara la incorporación de dos bienes inmuebles al patrimonio del estado, y su sujeción al régimen del dominio público, para la creación y el desarrollo de los Polos Industriales del Bienestar Mérida I y Progreso I; inmuebles que se prevé sean objeto de concesión, permiso o acto análogo a efecto de que el sector privado participe en su desarrollo publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán con fecha 15 de agosto de 2024, en los Lineamientos para el Otorgamiento de Concesiones sobre Bienes Inmuebles Estatales para el Desarrollo de Parques Industriales emitidos mediante Acuerdo SAF 98/2024, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán con fecha 22 de agosto de 2024, emitidos para tal efecto por la Secretaría de Administración y Finanzas, con fundamento en la fracción IX del artículo 31 del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán (Lineamientos Generales) y el Decreto 816/2024 por el que se otorgan estímulos fiscales a los contribuyentes que, con el carácter de concesionarios permisionarios o cualquier figura análoga, inviertan en el desarrollo de los inmuebles propiedad estatal afectos al establecimiento de los polos industriales del bienestar del estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán con fecha 20 de agosto de 2024 y en atención al cumplimiento del objetivo de permitir al Gobierno del Estado la más pronta consecución del objetivo de desarrollar un parque industrial en la superficie concesionada para la creación de empleos y sin afectar el presupuesto estatal se considera procedente **ADJUDICAR AL LICITANTE "PROMOTORA DE DESARROLLO INDUSTRIA Y BIENESTAR DEL ISTMO DE TEHUANTEPEC, S.A.P.I. DE C.V.", EL USO, GOCE, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UN PRIMERA FRACCIÓN DE 130 HA (CIENTO TREINTA HECTÁREAS) DEL BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO DECLARADO COMO POLO INDUSTRIAL DEL BIENESTAR PROGRESO I, DE CONFORMIDAD CON EL POLÍGONO SEÑALADO EN SU PROPUESTA.**

En cumplimiento a lo establecido en la Base 3.8 (*Notificación del Fallo de las Bases de Licitación*), el Fallo se notifica en este acto de manera personal al Licitante adjudicado por conducto de su apoderado legalmente facultado, a quien se hace de su conocimiento el presente Fallo y se le cita el día 25 de septiembre de 2024 a las 16:00 horas, hora local, en la Sala de Usos Múltiples de la



Secretaría de Administración y Finanzas, ubicada en la calle 59, sin número, entre Av. Itzáes y calle 90, colonia Centro. C. P. 97000, para la suscripción de la versión final del Título de Concesión.

En este acto se le proporciona el borrador del Título de Concesión, por lo que, si tuviera cualquier duda o comentario en relación con el documento antes de la fecha citada en el párrafo anterior, deberán hacer llegar sus preguntas a la atención de la Mtra. Hilda Eulogia Canché Escamilla, de forma electrónica al correo electrónico "hilda.canche@yucatan.gob.mx", y en el cual deberá hacer referencia a la Licitación, nombre del Licitante, y cualquier otro dato que resulte conveniente.

Asimismo, se le informa que la garantía de cumplimiento a cargo del Licitante Adjudicado, asciende a la cantidad de \$19,890,125.07 (son diecinueve millones ochocientos noventa mil ciento veinticinco pesos 07/100 M.N.) correspondiente al 3% (tres por ciento) del valor de la superficie concesionada de 130 hectáreas, considerando el valor de avalúo establecido en las Bases de Licitación para el Polo de Bienestar Progreso I.

No habiendo más asuntos que tratar siendo las quince horas con cuarenta y seis minutos del **23 (veintitrés) de septiembre de 2024 (veinticuatro)**, cumplido el objeto de la diligencia se termina y firma una vez leída y aprobada el acta, por quienes en ella intervinieron.

Por la Secretaría de Administración y Finanzas:

Ing. Roberto Eduardo Suárez Coldwell
Secretario de Administración y Finanzas

Lic. Lucy Carolina Guillermo Alcocer, Directora
General Jurídica de la
Secretaría de Administración y Finanzas

Por la Secretaría de Fomento Económico y Trabajo:

Lic. Ernesto Herrera Novelo
Secretario de Fomento Económico y Trabajo

Ing. Roberto Mario Berlín Lugo
Subsecretario de la Subsecretaría de Inversión,
Desarrollo Económico y Financiamientos de la
Secretaría de Fomento Económico y Trabajo



Jorge Góngora Medina
Director General de Control Patrimonial
Inmobiliario y Almacenes

Mtra. Hilda Eulogia Canché Escamilla,
Directora de Planeación y Competitividad
Económica

Jorge Arturo Escalante Carballo
Coordinador Operativo del Departamento de
Asuntos Litigiosos

Lic. Deyanire Zorabel Salazar Aldana
Directora de Financiamiento

C. Rubén Darío Lezama Carvajal
Jefe de Departamento de
Información Económica

Por el Licitante:

Promotora de Desarrollo Industria y Bienestar del Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I. de C.V.

C. Miguel Angel Lorenzo Peredo
Apoderado Legal

C. Sergio Mañón Pineda

HOJA DE FIRMAS DEL ACTA DE FALLO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL YUC-SAF/SEFOET- CONCESIÓN-01/2024 PARA OTORGAR LA CONCESIÓN DEL USO, GOCE, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UNA FRACCIÓN CONSIDERADA COMO PRIMERA SECCIÓN POR HASTA 180 HECTÁREAS DEL BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO DESTINADO AL DESARROLLO DEL POLO INDUSTRIAL DEL BIENESTAR PROGRESO I.