

## DICTAMEN DE ADJUDICACIÓN DIRECTA POR EXCEPCIÓN ATL/ADEX/019/2025

DICTAMEN PARA ADJUDICAR DIRECTAMENTE POR EXCEPCIÓN, LA OBRA PÚBLICA A BASE DE PRECIOS UNITARIOS POR UNIDAD DE CONCEPTO REALIZADO RELATIVO A LA: “CONSTRUCCIÓN DE AULAS Y HABILITACIÓN DE ÁREAS VERDES EN PREDIO DE LA COLONIA EX HACIENDA DE SAN JUAN DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ALCALDIA”, REGIDO POR LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

### I. FUNDAMENTO LEGAL PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN:

La contratación de los trabajos se realizará a precios unitarios por unidad de concepto de trabajo terminado, mediante la modalidad de Adjudicación Directa, con Fundamento en el Artículo 134, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 53, Apartado A, numeral 12, fracción II, Apartado B, numeral 3 incisos a) y b) de la Constitución Política de la Ciudad de México, Artículo 30, y 74 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México los Artículos 3, Apartado a, 23 primer párrafo, 24 inciso C, 44 fracción I inciso a), 61 y 63 Fracción II y 64 bis de la Ley de Obras Públicas de la Ciudad de México; Artículo 8-H fracción VI y 75-B del Reglamento de la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal, así como al Acuerdo por el que se delega en el titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano la Facultad de celebrar contratos y convenios, dentro del ámbito de su competencia, que lleve a cabo la Alcaldía en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, No. 1472 BIS el 24 de octubre de 2024

### ANTECEDENTES.

Para el cumplimiento de sus funciones, la Alcaldía Tlalpan, con base en el Artículo 63 fracción II de La Ley de Obras Públicas de la Ciudad de México y sin perjuicio de lo previsto por el artículo 62 de la misma Ley, se prefirió contratar obra pública a través de un procedimiento de adjudicación directa, toda vez que y de acuerdo a la justificación plasmada en el caso número 019/2025 del subcomité de obras del Órgano Político-Administrativo en Tlalpan en la Séptima sesión extraordinaria del día 22 de octubre de 2025.

“De manera particular, en lo que a imagen urbana concierne, el origen de los problemas relacionados con el espacio público se asocia a la debilidad de mecanismos de planeación, administración y mantenimiento, a las inconsistencias y contradicciones en el marco jurídico, lineamientos de diseño, operación y normatividad vigentes, así como a una escasa coordinación institucional. También se vincula con la fragilidad de los esquemas de participación social para la corresponsabilidad del uso, gestión y cuidado de los espacios”.

Por último, resulta necesario el desarrollo de un procedimiento diverso al de licitación pública Nacional, puesto que este último no puede asegurar las mejores condiciones en cuanto a calidad, oportunidad, financiamiento y precio, toda vez que transcurrido el ejercicio fiscal 2025, la instrumentación de dicho procedimiento implicaría un tiempo considerable, que pondría en riesgo la atención inmediata a las necesidades de la comunidad tlalpense y afectaría el interés público por verse interrumpidos los programas, operación y funcionamiento de la Alcaldía.

Lo anterior aunado a que las “Disposiciones Específicas Relativas al cierre del Ejercicio Presupuestal 2025 aplicables a las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Entidades y Alcaldías de la Ciudad de México”, establecen que la fecha límite para establecer compromisos relacionados con recursos del presupuesto original aprobado, asociados a inversión pública, es el día 31 de octubre de 2025.

Considerando que el presupuesto de referencia, se encuentra dentro de las erogaciones previstas en el Presupuesto de Egresos del Gobierno de la Ciudad de México para el Ejercicio Fiscal de 2025, con cargo a la suficiencia presupuestal anexa, y según oficio de autorización N° SAF/SE/880/2024 de fecha 31 de diciembre de 2024.

### JUSTIFICACIÓN.

Proveer de los mayores beneficios a la población local, a través de la necesaria contratación de una empresa con el aval de experiencia para llevar a cabo los trabajos.

*[Signature]*



ALCALDÍA TLALPAN  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL DE OBRAS  
SUBDIRECCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS  
J.U.D. DE CONCURSOS DE OBRAS

## DICTAMEN DE ADJUDICACIÓN DIRECTA POR EXCEPCIÓN ATL/ADEX/019/2025

### PROCESO DE SELECCIÓN DE LA EMPRESA.

Para el cumplimiento en tiempo y forma de uno de los objetivos integrales del Programa Operativo Anual, garantizando el aprovechamiento eficaz y eficiente de los recursos asignados, la Alcaldía Tlalpan ha considerado necesario y fundamental llevar a cabo la contratación de dichos trabajos, razón por la cual con fecha 22 de octubre de 2025 se le giró a, **Javier Ivan Novelo Álvarez** Representante Legal de la empresa **CLIMATIZACIÓN ESPECIALIZADA DEL NOROESTE, S.A. DE C.V.**, en lo sucesivo “La Empresa”, la invitación a la adjudicación N° ATL/ADEX/019/2025, para la presentación de propuesta en relación a los trabajos en mención y motivo del presente dictamen.

Con fecha 23 de octubre de 2025 “La Empresa”, entregó su escrito de respuesta aceptando la invitación al procedimiento de Adjudicación Directa.

Con fecha 25 de octubre de 2025 “La Empresa”, entregó los documentos que permiten señalar lo siguiente:

“La Empresa”, ofrece trabajos profesionales con experiencia en la realización de éste tipo de obras, planteando contar con la capacidad para la ejecución de los trabajos; asimismo presentó una propuesta, la cual una vez evaluada en los términos conducentes se considera que reúne las condiciones legales, técnicas, económicas, financieras y administrativas, además, cuenta con capacidad de respuesta inmediata, por lo que satisface los requerimientos del Gobierno de la Ciudad de México.

Por lo anterior, y con fundamento a los preceptos normativos establecidos en el numeral I, “Fundamento Legal para el Ejercicio de la Opción” del presente Dictamen, y con base en la propuesta recibida, se considera que “La Empresa” reúne las condiciones legales, técnicas, económicas, financieras y administrativas requeridas por la Alcaldía, para el inicio inmediato de los trabajos y garantizar su cumplimiento en el tiempo y forma requeridos.

### II. VALOR DEL CONTRATO

Los trabajos a contratar representan un importe total por la cantidad de \$2,992,500.00 (dos millones novecientos noventa y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.), incluido el Impuesto al Valor Agregado; con un periodo de ejecución comprendido del 28 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025. (65 días naturales).

### III. NACIONALIDAD DEL CONTRATISTA

La Empresa Contratista se encuentra debidamente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, y conviene en seguirse considerando Mexicana por cuanto al contrato que se formalice se refiere y no invocar la protección de algún Gobierno Extranjero, bajo pena de perder todo el derecho derivado de su contrato en beneficio de la Nación Mexicana, en términos de lo dispuesto por la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

### IV. DESCRIPCION GENERAL DE LOS TRABAJOS.

La obra consiste en la “CONSTRUCCIÓN DE AULAS Y HABILITACIÓN DE ÁREAS VERDES EN PREDIO DE LA COLONIA EX HACIENDA DE SAN JUAN DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ALCALDIA”, cuyos alcances se especifican en el catálogo de conceptos respectivo, mismo que se enmarca en las Normas de Construcción del Distrito Federal, así como a la demás normatividad vigente y aplicable en estos trabajos.

## DICTAMEN DE ADJUDICACIÓN DIRECTA POR EXCEPCIÓN ATL/ADEX/019/2025

### V. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

#### ECONOMÍA

Al adjudicar el trabajo en forma directa y sustraerlo del proceso de Licitación Pública, se evitan los costos que se originan por la aplicación de personal y recursos en la publicación de las convocatorias, efectuar la Visita de Obra y la Junta de Aclaraciones respectiva; llevar a cabo las juntas públicas de Presentación y Apertura del sobre único, y la de comunicación del Fallo correspondiente. Aunado a ello la propuesta económica resulta congruente con el presupuesto de gastos que la Administración Pública de la Ciudad de México ha establecido para este tipo de trabajos, con base en el Tabulador General de Precios Unitarios que emite y edita el Gobierno de la Ciudad de México.

La Adjudicación Directa permite que se atienda con mayor rapidez el objeto de los trabajos, logrando disminuir posibles problemas, interrupciones y retrasos en el trámite de contratación; garantizando que el ejecutor elegido, resulte del todo confiable para la instancia contratante por su experiencia, capacidad técnica, económica y administrativa, así como a la disponibilidad inmediata de recursos para el inicio de los trabajos. El procedimiento de Adjudicación Directa simplifica los trámites y tiempos administrativos de la contratación.

#### EFICACIA

El procedimiento de Adjudicación Directa permitirá que se atienda con mayor rapidez el objeto de la contratación, lo que propiciará que el proceso de ejecución de los trabajos se realice en tiempo y forma; por lo que es necesario adjudicar directamente los trabajos a una empresa que cuente con las condiciones legales, técnicas, económicas, financieras y administrativas, pudiendo así garantizar la disponibilidad inmediata de los recursos necesarios para el inicio de los trabajos; para dicho efecto se elaboró el análisis económico correspondiente.

Además, de que se evita la posible pérdida de tiempo que se generaría en caso de una inconformidad por parte de los licitantes o bien, que por no corresponder los alcances a las expectativas económicas de los participantes a la licitación, las propuestas no fueran aceptadas y se tuviera que reprogramar la licitación. De igual manera se ahorra el tiempo que se destine a la programación de los eventos antes señalados; es conveniente mencionar, que los trabajos por ser prioritarios en el programa de obras de la presente Administración, no permite que se atrasen los tiempos de realización; por lo que, el ahorro de tiempo combinado con las economías antes indicadas y la fecha límite para los compromisos presupuestales, justifican esta modalidad para la contratación de los trabajos.

#### EFICIENCIA

La empresa a la que se pretende adjudicar los trabajos, para optimizar el correcto desarrollo de las actividades, atenderá que se lleve a cabo eficientemente, entre otras, la recepción de las áreas o frentes de trabajo, la designación de la residencia de supervisión, ya sea interna o externa; así como la de su residente de obra, la apertura de la bitácora de obra, la entrega de oficios de inicio de obra, integración de números generadores y estimaciones de trabajos ejecutados, presentación de trabajos y precios extraordinarios y todo aquello que sea necesario para la correcta ejecución de los trabajos y la eficiente integración del expediente único de finiquito.

#### IMPARCIALIDAD

Se cumple el principio de imparcialidad en razón de que la empresa seleccionada no guarda un vínculo o relación directa con los Servidores Públicos de la Alcaldía, que pudieran implicar conflicto de intereses, toda vez que la elección efectuada obedece a satisfacer las necesidades de contratación en búsqueda de resultados eficaces, lo que nos lleva a concluir que la empresa a la que se adjudica directamente los trabajos, cuenta con la capacidad técnica para llevarlos a cabo, además de la experiencia necesaria y capacidad de respuesta inmediata que garantizan al Gobierno de la Ciudad de México las mejores condiciones en cuanto a precio, calidad, financiamiento y demás circunstancias, motivando dicha imparcialidad en los apartados de economía, eficacia y eficiencia antes descritos.

#### HONRADEZ

El procedimiento adjudicatario se llevó a cabo con toda transparencia, toda vez que en la invitación no medio pretensión, intención, voluntad o interés alguno, ya que los elementos de juicio utilizados se encaminaron a obtener las mejores condiciones para la

## DICTAMEN DE ADJUDICACIÓN DIRECTA POR EXCEPCIÓN ATL/ADEX/019/2025

Alcaldía en Tlalpan, para lo cual, se valoraron principalmente las necesidades técnicas para la ejecución, concluyéndose que estos requisitos son cubiertos por la empresa elegida, registrando buenos resultados en trabajos similares a los solicitados. Se verificó, además, que la empresa no presentara antecedentes o actitudes adversas al interés de esta Alcaldía que pudieran ubicarla dentro de los supuestos referidos en el Artículo 37 de la Ley de Obras Públicas de la Ciudad de México, sino por el contrario, se trata de una empresa que ha cumplido a cabalidad con los compromisos que le han sido asignados con anterioridad.

### TRANSPARENCIA

A efecto de cumplir con el criterio de transparencia previsto en el Artículo 11 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, la empresa seleccionada ofrece las mejores condiciones para el Gobierno de la Ciudad de México, así mismo manifiesta no incurrir en el supuesto de conflicto de intereses, derivada de relación personal, profesional, laboral, familiar o de negocios, con alguna de las personas servidores públicos, con atribuciones para la resolución del presente procedimiento.

### VI. RAZONES QUE JUSTIFICAN EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN SOCIALES

Para los trabajos requeridos en esta demarcación y que la ciudadanía cuente con la infraestructura necesaria para el adecuado desempeño de sus actividades, es necesario contratar trabajos, estos permitirán disponer de obras más funcionales de mejor calidad.

Es importante hacer énfasis que la adjudicación directa permitirá atender demandas sociales, con el inicio inmediato de la prestación de los trabajos; aprovechamiento óptimo de los recursos humanos; entre otros.

### LEGALES

Se determinó que la empresa está legalmente constituida, de nacionalidad Mexicana, inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes y que cuenta con registro de concursantes de la Secretaría de Obras y Servicios vigente, de acuerdo a la normatividad.

### ADMINISTRATIVAS

La experiencia ofrecida por la Empresa para este tipo de trabajos, obedece a un equipo que está coordinado en todas las disciplinas que deban participar, formando una estructura orgánica y administrativa congruente con las necesidades operativas del trabajo a realizar, propiciándose condiciones que garantizan el inicio de los trabajos de forma inmediata, atendiendo la importancia de éstos, disminuyendo los plazos de contratación; lo cual a su vez redundará en la ejecución de los mismos, dentro del marco normativo vigente.

Así mismo se requiere de su contratación en razón a la insuficiencia de personal operativo para realizar los trabajos en tiempo y forma.

### TÉCNICAS

En la evaluación realizada a la Empresa a contratar, se ha acreditado documentalmente que cuenta con la infraestructura suficiente, esto es, personal técnico, capacidad de operación y experiencia para la realización de los trabajos requeridos, además, de enunciar que ha desarrollado trabajos similares.

### FINANCIERAS

La Empresa seleccionada acredita que cuenta con el capital contable suficiente para hacer frente a los costos de los trabajos; además, la adjudicación directa se basará estrictamente en lo dispuesto por la sección 15 de las Políticas Administrativas, Bases y Lineamientos en Materia de Obra Pública, en cuanto a los precios unitarios que representan los trabajos de referencia, ajustándose al Tabulador General de Precios Unitarios emitido por la Dirección General de Servicios Técnicos de la Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México, con lo que se asegura que la erogación que realizará la Administración para este propósito, será dentro de los parámetros que rigen el mercado de la construcción.



ALCALDÍA TLALPAN  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL DE OBRAS  
SUBDIRECCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS  
J.U.D. DE CONCURSOS DE OBRAS

## DICTAMEN DE ADJUDICACIÓN DIRECTA POR EXCEPCIÓN ATL/ADEX/019/2025

### VII. CONCLUSIÓN DEL DICTAMEN

Por los razonamientos jurídicos, administrativos y técnicos antes expuestos, se adjudica a **CLIMATIZACIÓN ESPECIALIZADA DEL NOROESTE, S.A. DE C.V.** El contrato de Obra Pública, a base de precios unitarios por unidad de concepto realizado, relativos a la: **“CONSTRUCCIÓN DE AULAS Y HABILITACIÓN DE ÁREAS VERDES EN PREDIO DE LA COLONIA EX HACIENDA DE SAN JUAN DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ALCALDIA”.**

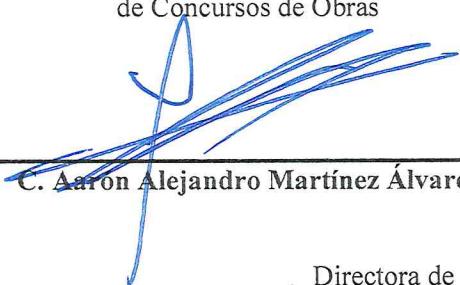
Lo anterior mediante el procedimiento de Adjudicación Directa, por la cantidad de **\$2,579,741.38** (dos millones quinientos setenta y nueve mil setecientos cuarenta y uno pesos 38/100 M.N.), más **\$412,758.62** (cuatrocientos doce mil setecientos cincuenta y ocho pesos 62/100 M.N.), que corresponden al Impuesto al Valor Agregado, dando un total de **\$2,992,500.00** (dos millones novecientos noventa y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.), Con suficiencia presupuestal número. AT/DPCO/032/2025, clave presupuestal:

FI	F	SF	AI	PP	FF	FG	FE	AD	OR	PTDA	TG	DI	DG	PY
2	2	1	274	K023	15	O	2	5	0	6121	2	1	A7	O25NR0626

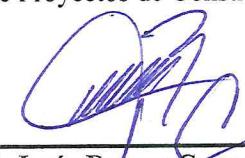
El plazo de ejecución será de 65 días naturales, con fecha de inicio el 28 de octubre del 2025 y de término el 31 de diciembre del 2025, debiendo ejecutar el 100% de los trabajos.

En Tlalpan, Ciudad de México, a los 26 días del mes de octubre de 2025.

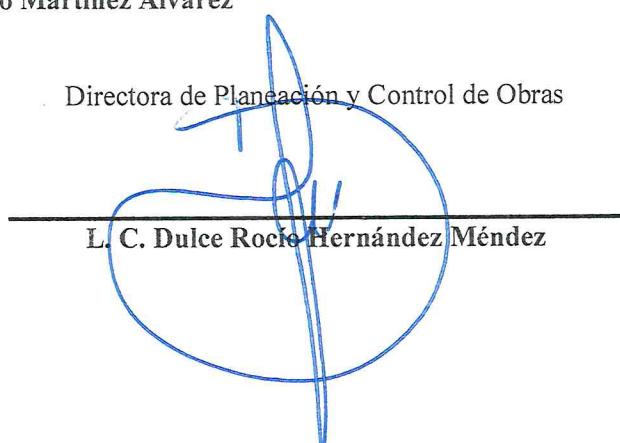
Jefe de Unidad Departamental  
de Concursos de Obras

  
C. Aaron Alejandro Martínez Álvarez

Subdirector de Proyectos de Construcción de Obras

  
C. Jesús Ramos Cervantes

Directora de Planeación y Control de Obras

  
L. C. Dulce Rocío Hernández Méndez