



Ciudad de México, a 28 de septiembre de 2021  
SAF/DGAF/1814/2021

**MTRA. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ**  
**DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO**  
**EN LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**  
**P R E S E N T E**

Hago referencia al escrito "Respuesta al oficio SAF/DGAF/01569/2020", de fecha 18 de noviembre del 2020, signado por Hugo Vázquez García, apoderado legal de "Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.", mediante el cual remite el Análisis Costo Beneficio del Proyecto Elemental Redimensionado y Análisis Técnico Financiero del Proyecto Elemental Redimensionado, de la concesión "Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.", para el uso, aprovechamiento y explotación del bien de dominio público del denominado "Ex Polígono de San Lázaro" y su entorno, ubicado en Calzada Ing. Eduardo Molina, entre Calle Artilleros y Calzada General Ignacio Zaragoza, Colonia 7 de julio, en la Alcaldía Venustiano Carranza (estudios mediante los cuales se da atención a observaciones planteadas en el oficio SAF/DGAF/01569/2020); y a las recomendaciones realizadas por Transparencia Mexicana A.C., mediante escrito de fecha 7 de julio de 2021, comunicado a la Secretaría de Administración y Finanzas a través del oficio SM/SPPR/0110/2021, signado por el Subsecretario de Planeación Políticas y Regulación en la Secretaría de Movilidad.

Al respecto y en atención a su oficio SAF/DGPI/2812/2021, de fecha 28 de septiembre del presente, mediante el cual solicita indicar si será modificada la contraprestación correspondiente al 2.68% (dos punto sesenta y ocho por ciento) de la totalidad de los Ingresos por Servicios anuales percibidos por la Concesionaria en el año vencido correspondiente, así como la Contraprestación por Ingresos Excedentes, ambas establecidas en la Condición 18, denominada "Contraprestación", del Título de Concesión otorgado por el Gobierno de la Ciudad de México a favor de la Sociedad denominada "Puerta San Lázaro S.A. de C.V." (Concesionaria) el 8 de diciembre de 2017, para el uso, aprovechamiento y explotación de diversos polígonos que integran el bien del dominio público denominado "Ex Polígono de San Lázaro" y su entorno, ubicado en la Calzada Ingeniero Eduardo Molina (Eje 3 Oriente), entre Calle Artilleros y Calzada General Ignacio Zaragoza, Colonia Escuela de Tiro, hoy 7 de Julio, Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, con una superficie de 27,526.51 metros cuadrados de terreno, dentro del que se ubica el centro de transferencia modal "San Lázaro".

En el ejercicio de las atribuciones conferidas a la Dirección General de Administración Financiera en el artículo 97, fracciones VII, XV y XVI, del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México le comunico que, una vez realizada la revisión de los estudios mencionados en el preámbulo del presente, se identificaron las siguientes modificaciones en los puntos mencionados:

Escenario	Porcentaje de Contraprestación		Utilidad Neta
	Ingresos por Servicios Apalancado	Desapalancado	
Proyecto Elemental Redimensionado	1.66%	1.76%	7.88%
Escenario Previsto	2.38%	2.71%	7.88%



Ciudad de México, a 28 de septiembre de 2021  
SAF/DGAF/1814/2021

Ejercicio Teórico del Escenario Previsto: Restitución del Equilibrio Económico	1.59%	1.79%	4.74%
--	-------	-------	-------

En cuanto a la Contraprestación por Ingresos Excedentes, la modificación en el *Ejercicio Teórico del Escenario Previsto: Restitución del Equilibrio Económico*, es la siguiente: si los ingresos acumulados desde el inicio de operaciones exceden la cantidad de \$341,634,161.34 pesos, sin considerar el Impuesto al Valor Agregado (de acuerdo a los estados financieros dictaminados de la Concesionaria a la fecha), la Concesionara pagará al Gobierno de la Ciudad de México una cantidad igual al 50 por ciento de todos aquellos ingresos excedentes por explotación comercial. Lo anterior, teniendo en consideración el criterio observado en el Título de Concesión original, mediante el cual se establecía que el pago de dicha contraprestación iniciaría una vez que los ingresos acumulados desde el inicio de operaciones exceden la cantidad de \$2,396,838,865.49 pesos, sin considerar el Impuesto al Valor Agregado (de acuerdo con los estados financieros dictaminados de la Concesionaria a la fecha), es decir cuando la Utilidad Antes de Impuestos Acumulada se tornase positiva.

La revisión de la documentación presentada del Proyecto no prejuzga ni valida sus componentes técnicos, urbanísticos y de diseño. Asimismo, están fuera del alcance de la opinión expresada los mecanismos que se utilicen para la instrumentación e implementación del Proyecto, que garanticen una adecuada realización del mismo, en el entendido que para tales efectos deberán observarse todas y cada una de las disposiciones jurídicas aplicables y que la ejecución del Proyecto quedará sujeta al cierre financiero correspondiente, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por las instituciones de crédito e inversionistas, en el momento de su implementación.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRO. JUAN CARLOS CARPIO FRAGOSO  
DIRECTOR GENERAL

C.c.c.e.p. Luz Elena González Escobar. - Secretaria de Administración y Finanzas de la Ciudad de México. - Presente.  
Andrés Lajous Lloaeza. - Secretario de Movilidad de la Ciudad de México. - Presente.  
Carlos Alberto Ulloa Pérez. - Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. - Presente.

DEGC