



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 22 de octubre de 2021  
SAF/DGAF/1968/2021

MTRA. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ  
DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO  
EN LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
PRESENTE

En atención a su oficio SAF/DGPI/3027/2021, del 21 de octubre de 2021, mediante el cual solicita el pronunciamiento de ésta Dirección General sobre lo expuesto en los similares SAF/DGAF/1916/2021 y SAF/DGAF/1930/2021, así como la debida justificación en referencia a la propuesta realizada por la Concesionaria en el escrito denominado "Actualización de la Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes del Título de Concesión", de fecha 13 de octubre del presente, signado por Hugo Vázquez García, apoderado legal de la Sociedad Mercantil "Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.", del *Título de Concesión para el uso, aprovechamiento y explotación de diversos polígonos que integran el 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 Escuela de Tiro (hoy 7 de julio), en la Delegación (hoy Alcaldía) Venustiano Carranza, Ciudad de México, con una superficie de 27,526.31 metros cuadrados de terrenos, dentro del que se ubica el Centro de Transferencia Modal "San Lázaro"*.

Al respecto, y en estricto apego a 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, me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

1. La modificación identificada, que fue comunicada en el oficio SAF/DGAF/1814/2021 obedece al 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 excedan 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. En este sentido, se identificó que el momento en el que esto sucede para el "*Ejercicio Teórico del Escenario Previsto: Restitución del Equilibrio Económico*", es cuando 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 con los estados financieros dictaminados de la Concesionaria).
2. Para el caso de lo expresado en los oficios SAF/DGAF/1916/2021 y SAF/DGAF/1930/2021, me permito reiterar lo expresado en estos, ya que derivado del análisis realizado a los flujos del Proyecto, considerando el impacto de los Ingresos por Servicios sobre la recuperación de la inversión y los indicadores de rentabilidad, la propuesta de modificación remitida por el Concesionario, permite que cualquier ingreso adicional a lo estimado por la explotación del CETRAM, sea compartido de forma anual a partir del inicio de operaciones de ésta, generando así ingresos adicionales al Gobierno de la Ciudad de México. Se estima que la propuesta permitirá a la Concesionaria alcanzar los objetivos de rentabilidad calculada en el modelo financiero, durante la vigencia del Título de Concesión, y un escenario que mantiene en equilibrio el modelo financiero, que busca las mejores condiciones económico-financieras para la ejecución y operación del Proyecto que nos ocupa.



Ciudad de México, a 22 de octubre de 2021  
SAF/DGAF/1968/2021

En este sentido, y en atención a lo solicitado, me permito comunicarle que ambos criterios resultan benéficos en favor del Gobierno de la Ciudad de México, teniendo en consideración que con su instrumentación se obtendrán ingresos adicionales a modelados como Contraprestación por Explotación Comercial.

El análisis previamente realizado no prejuzga ni valida los componentes técnicos, urbanísticos y de diseño del Proyecto y fue realizada en el marco 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. Asimismo, están fuera del alcance del mismo 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, incluyendo todas aquellas cuyas cuyo marco de aplicación se cifian específicamente a la solicitud en comento.

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

ATENTAMENTE

MTRO. JUAN CARLOS CARPIO FRAGOSO  
DIRECTOR GENERAL

C.c.c.o.p. LUZ ELENA GONZÁLEZ ESCOBAR - SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. - PRESENTE.  
ANDRÉS LAJOUIS LOAIZA - SECRETARIO DE MOVILIDAD DE LA CIUDAD DE MÉXICO. - PRESENTE.  
D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ - SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. PRESENTE.  
HUGO VÁZQUEZ GARCÍA - APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PUERTA SAN LÁZARO S.A. DE C.V.

DEGC