



SEGUNDO MODIFICATORIO AL TÍTULO DE CONCESIÓN 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 CALZADA INGENIERO EDUARDO MOLINA (EJE 3 ORIENTE) ENTRE CALLE ARTILLEROS Y CALZADA GENERAL IGNACIO ZARAGOZA, COLONIA ESCUELA DE TIRO, HOY 7 DE JULIO, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO, CON UNA SUPERFICIE DE 27,526.31 METROS CUADRADOS DE TERRENO, DENTRO DEL QUE SE UBICA EL “CENTRO DE TRANSFERENCIA MODAL SAN LÁZARO” DE FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE, EN FAVOR DE LA SOCIEDAD DENOMINADA PUERTA SAN LÁZARO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE SUSCRIBE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO (SAF), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU TITULAR, MTRA. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ Y LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (SEDUVI), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU TITULAR, EL D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES

- I. El día 8 de diciembre de 2017, el Gobierno de la Ciudad de México por conducto de la entonces Oficialía Mayor, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la entonces Secretaría de Finanzas, otorgó Título de Concesión en favor de la Sociedad denominada Puerta San Lázaro, S.A. de C.V. 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 CALZADA INGENIERO EDUARDO MOLINA (EJE 3 ORIENTE) entre CALLE ARTILLEROS y CALZADA GENERAL IGNACIO ZARAGOZA, COLONIA ESCUELA de TIRO, hoy 7 de JULIO, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD de MÉXICO, con una superficie de 27,526.31 metros cuadrados de terreno, dentro del que se ubica el “CENTRO DE TRANSFERENCIA MODAL SAN LÁZARO”, identificado actualmente con el domicilio CALZADA INGENIERO EDUARDO MOLINA, NÚMERO 39, COLONIA 7 DE JULIO, ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO, con una vigencia de 40 (cuarenta) años, contados a partir del día siguiente a su otorgamiento.
- II. El 5 de febrero de 2020, se suscribió el Primer Modificadorio al Título de Concesión señalado en el antecedente I del presente instrumento.



- III. El 3 de marzo de 2020, la Dirección General de Control y Administración Urbana adscrita a la SEDUVI emitió el oficio número SEDUVI/DGCAU/0625/2020, mediante el cual aprobó el Proyecto Elemental Redimensionado.
- IV. Mediante oficio número SAF/DGAF/01637/2021 del 1º de septiembre del año en curso, la Dirección General de Administración Financiera, comunicó a Puerta San Lázaro, S.A. de C.V., que las medidas propuestas mediante escrito "Respuesta al Oficio SAF/DGAF/01569/2020" del 18 de noviembre de 2020, generan la restitución del equilibrio económico del modelo financiero, pero que significan para el Gobierno de la Ciudad de México modificaciones en el plazo y contraprestación que prevalecen en el Título de Concesión suscrito el 08 de diciembre de 2017.
- V. Por medio de escrito del 06 de septiembre de 2021, la Concesionaria manifestó la necesidad de suscribir el Segundo Modificatorio, para concretar las condiciones del Proyecto Elemental Redimensionado.
- VI. Mediante escrito del 10 de septiembre de 2021 la Concesionaria presentó la propuesta de actualización del Anexo 7 "Carpeta de Cargos"; por lo que mediante oficio SM-SPPR-DGPP-1621-2021 del 24 de septiembre de 2021, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad emitió opinión favorable, en materia de movilidad, respecto a la Propuesta de Carpeta de Cargos actualizada correspondiente al Proyecto Elemental Redimensionado; mediante oficio CJSL/DGJEL/1434/2021 del 04 de octubre de 2021, la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, comunicó que no se tiene inconveniente para que se continúen con los trámites respecto a la posible actualización de la Carpeta de Cargos; a través de oficio GOM/70200/1996/2021 del 1 de octubre de 2021 la Gerencia de Obras y Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo remitió actualización de carpeta de cargos que la Concesionaria deberá contemplar como definitiva; mediante oficio MB/DEOTP/GEUTP/1487/2021 del 04 de octubre de 2021, la Dirección Ejecutiva de Operación Técnica y Programática, así como la Dirección Ejecutiva de Planeación Evaluación y Tecnologías de Información ambas adscritas a Metrobús emitieron opinión favorable, sumándose a la opinión emitida por la Secretaría de Movilidad y a través de oficio SSC/OM/1272/2021 del 07 de octubre de 2021 la Oficialía Mayor de la Secretaría de Seguridad Ciudadana, emitió opinión positiva para la actualización de la Carpeta de Cargos, propuesta por la Concesionaria Puerta San Lázaro S.A. de C.V. Se adjunta Carpeta como **Anexo 1 (Carpeta de Cargos Actualizada)**.
- VII. Mediante oficio número SAF/DGAF/1814/2021 del 28 de septiembre del año en curso, la Dirección General de Administración Financiera comunicó a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario que derivado de la revisión de la documentación anexa al escrito "Respuesta al oficio SAF/DGAF/01569/2020" se identificaron modificaciones a la



Contraprestación por Explotación Comercial y Contraprestación por Ingresos Excedentes y por el cual se indican las modificaciones relativas a las contraprestaciones que deberán ser sufragadas por la Concesionaria.

- VIII. Mediante Acuerdo emitido por el Comité del Patrimonio Inmobiliario durante su Quinta (05-E/2021) Sesión Extraordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2021, se dictaminó procedente la Modificación del Acuerdo emitido durante la Octava (08-E/2016) Sesión Extraordinaria, celebrada el 15 de septiembre de 2016, en los términos siguientes:

“El Comité del Patrimonio Inmobiliario integrado y funcionando en términos de lo dispuesto por los artículos 14 y 15 fracción I de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, dictamina procedente la Modificación del acuerdo emitido durante la Octava (08-E/2016) Sesión Extraordinaria, celebrada el 15 de septiembre de 2016, respecto de la carpeta de cargos y contraprestación, para quedar de la siguiente manera: “El Comité del Patrimonio Inmobiliario integrado y funcionando en términos de lo dispuesto por los artículos 14 y 15 fracción I de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, dictamina procedente autorizar una Segunda Modificación al Título de Concesión, previa aprobación de la carpeta de cargos actualizada, por lo que respecta a la contraprestación que deberá pagar la concesionaria durante la explotación comercial, cuyo monto será la cantidad que resulte mayor entre el (i) 1.59% (uno punto cincuenta y nueve por ciento), si la inversión considera recursos propios y financiamientos o el 1.79% (uno punto setenta y nueve por ciento), si la inversión a realizar por la concesionaria considera únicamente recursos propios, de la totalidad de los ingresos por servicios anuales percibidos por la concesionaria en el año vencido correspondiente y (ii) el 4.74% (cuatro punto setenta y cuatro por ciento) de la totalidad de las utilidades netas percibidas por la Concesionaria en el año vencido correspondiente; así como de la contraprestación por ingresos excedentes por una cantidad igual al 50% (cincuenta por ciento) de todos aquellos ingresos por explotación comercial, si los ingresos acumulados desde el inicio de operaciones exceden la cantidad de \$341,634,161.34 (trescientos cuarenta y un millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y un pesos 34/100 M.N.), de acuerdo a sus estados financieros dictaminados; así como el período de vigencia de la concesión que será de 44 años”.

- IX. Mediante oficios SAF/DGAF/1916/2021, SAF/DGAF/1930/2021 y SAF/DGAF/1968/2021 de fechas 14, 18 y 22 de octubre de 2021 respectivamente, la Dirección General de Administración Financiera hizo de conocimiento a la Dirección General de Patrimonio



- Inmobiliario, la opinión que emitió respecto de la propuesta de actualización de la condición 18.3 denominada "Contraprestación por Ingresos Excedentes", formulada por la Concesionaria mediante escrito del 13 de octubre de 2021.
- X. Por oficio SAF/DGAF/1983/2021 del 25 de octubre de 2021 la Dirección General de Administración Financiera hizo de conocimiento a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, que de la revisión realizada a la propuesta presentada el 13 de octubre de 2021, identificó que ésta mitiga el riesgo de potenciales desequilibrios en el modelo financiero provenientes de la Contraprestación por Ingresos Excedentes, y permite al Gobierno de la Ciudad de México la posibilidad de acceder a beneficios adicionales como resultado de la explotación del CETRAM desde su primer año de explotación, siempre que los ingresos observados de manera anual superen lo estimado en el modelo financiero. Por lo que, en su opinión, la propuesta implica un escenario que mantendrá en equilibrio el modelo financiero, y además permitirá que la Contraprestación por Ingresos Excedentes se materialice en cualquier momento, una vez iniciada la explotación del CETRAM. Por lo que considera que la propuesta representa un mecanismo alternativo que se traduce en dichas ventajas para el Gobierno de la Ciudad de México, en comparación con lo estipulado en un origen en el Título de Concesión.
- XI. Mediante Acuerdo emitido por el Comité del Patrimonio Inmobiliario durante su Sexta (06-E/2021) Sesión Extraordinaria celebrada el 27 de octubre de 2021, se dictaminó procedente la Modificación del Acuerdo emitido durante la Quinta (05-E/2021) Sesión Extraordinaria, celebrada el 30 de septiembre de 2021, en los términos siguientes:

"El Comité del Patrimonio Inmobiliario integrado y funcionando en términos de lo dispuesto por los artículos 14 y 15 fracción I de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, dictamina procedente la Modificación del acuerdo emitido durante la Quinta (05-E/2021) Sesión Extraordinaria, celebrada el 30 de septiembre de 2021, únicamente respecto de la contraprestación por ingresos excedentes, para quedar de la siguiente manera: "El Comité del Patrimonio Inmobiliario integrado y funcionando en términos de lo dispuesto por los artículos 14 y 15 fracción I de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, dictamina procedente autorizar una Segunda Modificación al Título de Concesión del inmueble denominado "Ex Polígono de San Lázaro" y su entorno ubicado en 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, con una superficie de 27,526.31 metros cuadrados de terreno, previa aprobación de la carpeta de cargos actualizada, por lo que respecta a la



contraprestación que deberá pagar la concesionaria durante la explotación comercial, cuyo monto será la cantidad que resulte mayor entre el (i) 1.59% (uno punto cincuenta y nueve por ciento), si la inversión considera recursos propios y financiamientos o el 1.79% (uno punto setenta y nueve por ciento), si la inversión a realizar por la concesionaria considera únicamente recursos propios, de la totalidad de los ingresos por servicios anuales percibidos por la concesionaria en el año vencido correspondiente y (ii) el 4.74% (cuatro punto setenta y cuatro por ciento) de la totalidad de las utilidades netas percibidas por la Concesionaria en el año vencido correspondiente; así como de la contraprestación por ingresos excedentes, la cual, si durante el ejercicio fiscal inmediato anterior los ingresos por servicios exceden lo estimado en el modelo financiero, de acuerdo con los estados financieros dictaminados de la concesionaria, ésta pagará al Gobierno de la Ciudad de México un porcentaje de manera progresiva en función de la diferencia entre los ingresos estimados y los observados, conforme lo siguiente:

Compartición de Ingresos Excedentes		
Límite inferior (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	Límite superior (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	Porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al Gobierno de la Ciudad de México sobre el límite inferior y hasta el límite superior
Más de 0.0%	Hasta 29.9%	5.0%
Igual o más de 30.0%	Hasta 49.9%	40.0%
Igual o más de 50.0%	Sin límite superior	50.0%

Dicha compartición se realizará, cuando así proceda, de manera anual a partir del inicio de operaciones del Centro de Transferencia Modal; así como el periodo de vigencia de la concesión que será de 44 años.”

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 13, apartado E, y 16, apartado H, numeral 3, inciso e) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 16, fracciones II y VI, 20, fracción IX, 27, fracción XL, XLI, 31, Décimo Séptimo Transitorio de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 2 fracción V, 9 fracción XV, de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México; 6 fracción XIII, 76 penúltimo párrafo, 86, fracciones



I, II y XI y 94, de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público; 120 fracción XXXV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y, demás relativos de las Leyes Aplicables así como, de conformidad a lo señalado en la Condición 27 y 28 del Título de Concesión que se modifica, la SAF y la SEDUVI en su calidad de "Dependencias Auxiliares" otorgan a "La Concesionaria" la Segunda Modificación al Título de Concesión referido en el Antecedente I del presente instrumento, a fin de quedar en los siguientes términos:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - Objeto. Se modifica la Condición 1, Sección 1.1, en lo referente al término definido: Área Comercial y de Servicios, Supervisor de Operación y se adiciona el término Carpeta de Cargos Actualizada, del Título de Concesión para quedar como sigue:

CONDICIÓN 1. Definiciones.

Sección 1.1. Términos definidos.

(...)

Área Comercial y de Servicios (ACS): significa el área dentro del Inmueble en el que la Concesionaria desarrollará las construcciones, instalaciones y equipamiento con potencial para el ejercicio de actividades comerciales, entretenimiento y de servicios que incluye enunciativa más no limitativamente, sanitarios y locales comerciales, y espacios publicitarios y de servicios que se especificarán en el Proyecto Ejecutivo que, como parte de sus obligaciones, deberá construir la Concesionaria en el Inmueble.

(...)

Carpeta de Cargos Actualizada: significa el documento que la SAF entrega a la Concesionaria, previo consenso con ésta última, que contiene los requerimientos actuales para el desarrollo del Proyecto Elemental Redimensionado.

(...)

Supervisor de Operación: significa la empresa especializada que desempeñará las funciones de supervisión durante la operación de la ACS y ASC, así como de las obligaciones que le corresponden a la Concesionaria respecto al mantenimiento y conservación del ATM.

(...)



SEGUNDA. – Se modifica la Condición 3, Sección 3.1, párrafo primero, para quedar como sigue:

CONDICIÓN 3. Vigencia de la Concesión.

Sección 3.1 Plazo de Vigencia de la Concesión.

*De conformidad con lo que se establece en el artículo 88, de la Ley del Régimen Patrimonial, el Plazo determinado de la Concesión será de **44 (cuarenta y cuatro) años**, contado a partir de la Fecha de Inicio de Vigencia de la Concesión; plazo para que la Concesionaria amortice financieramente el total de la Inversión.*

TERCERA. - Se modifica la Condición 6, inciso a), párrafo segundo, inciso h) e inciso p), para quedar como sigue:

CONDICIÓN 6. Proyecto Ejecutivo.

a. ...

*La Concesionaria elaborará el Proyecto Ejecutivo atendiendo a las Disposiciones del **Anexo 19 (Normas Generales)**, las disposiciones aplicables en la planeación del AIE, el **Proyecto Elemental Redimensionado**, lo señalado en el presente Título y la Legislación Aplicable...*

(...)

h) *Una vez presentado cada uno de los apartados que integran el Proyecto Ejecutivo o subsanadas las observaciones, la SAF contará con un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles para aprobar el apartado de que se trate. La SAF podrá aprobar por separado el Proyecto Ejecutivo y su programa de Obra.*

(...)

(p) (...)

En caso de que el Proyecto Elemental Redimensionado sea financieramente viable, la Concesionaria contará con un plazo de 5 (cinco) días hábiles siguientes a la suscripción del presente instrumento, para presentar el proyecto ejecutivo del apartado o apartados de que se trate y en su caso incluirá su Programa de Obras, debiendo seguirse el mismo proceso de aprobación señalado en la presente condición.



CUARTA. - Se modifica la Condición 8, Sección 8.3, párrafo primero, inciso c), Sección 8.4, inciso e), Sección 8.5, párrafo primero, inciso c), subinciso (i) y (ii), Sección 8.6, inciso b) e inciso c), inciso e), inciso g), inciso h), para quedar como sigue:

CONDICIÓN 8. Implementación y Supervisión de las Obras y Trabajos.

Sección 8.3. Obras.

Las Obras se registrarán por lo que se establece en esta Sección:

(...)

c) Será obligación de la Concesionaria llevar a cabo las Obras de acuerdo con lo previsto en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable.

(...)

Sección 8.4. Inicio de Obras.

(...)

e) La Concesionaria deberá llevar a cabo las Obras observando y cumpliendo con lo previsto en el presente Título de Concesión, el Proyecto Elemental redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable.

En su caso, la Concesionaria realizará las gestiones y trámites que correspondan en términos de este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, a efecto de someter a la Autoridad Gubernamental Competente la solicitud de otorgamiento de los permisos administrativos temporales revocables que, en su caso, se requieran para la implementación de las Obras.

Previo a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, la Concesionaria podrá llevar a cabo obras preliminares de excavación, siempre y cuando cuente con autorización de la SAF y con las licencias y/o permisos previstos en el Marco Legal Aplicable.

Sección 8.5. Supervisión de la Construcción de las Obras.

Sin perjuicio de las facultades de supervisión que corresponden a la SAF o a la Autoridad Gubernamental Competente, la Concesionaria contratará a una empresa especializada que apoyará a la SAF a efecto de supervisar y vigilar que la



Concesionaria cumpla con sus obligaciones específicamente en la construcción de las Obras, de conformidad con lo establecido en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, en términos de lo que se establece a continuación:

(...)

c) El Supervisor de Construcción tendrá las siguientes obligaciones:

(i) Supervisar que la construcción de las Obras se lleve a cabo conforme a lo establecido en el Proyecto Ejecutivo respectivo, el presente Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, en cuyo caso verificará y validará la ejecución de las Obras, debiendo constar la misma por escrito;

(ii) Llevar a cabo la verificación y validación del control de calidad de las Obras conforme a lo establecido en el Proyecto Ejecutivo respectivo, el presente Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, debiendo elaborar informes trimestrales sobre el particular, mismos que deberá enviar a la SOBSE, con copia a la SAF y la Concesionaria;

(...)

Sección 8.6. Terminación de las Obras.

(...)

b) Una vez concluidas las Obras, en términos del inciso anterior, la Concesionaria deberá emitir el Aviso de Terminación de las Obras a efecto de notificar por escrito a la SAF con copia a la SEDUVI, bajo protesta de decir verdad, que dichas Obras cumplen con lo establecido en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable y, por lo tanto, están listas para ser inspeccionadas conforme al inciso siguiente. Al Aviso de Terminación de las Obras, deberá acompañarse el dictamen emitido por el Supervisor de Construcción.

c) Una vez recibido el Aviso de Terminación de las Obras, la SAF y el Supervisor de Construcción dispondrán de un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles para llevar a cabo la inspección general de las Obras y verificar que las mismas cumplen con los requisitos establecidos en este Título de Concesión, el Proyecto elemental redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable. Para la realización de las inspecciones a que se refiere este inciso, la SAF podrá convocar o pedir opinión a cualquier Autoridad Gubernamental Competente, que considere necesario conforme a lo establecido en el artículo 104, de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público. En caso de considerarlo necesario, la SAF podrá ampliar el plazo para realizar la inspección, debiendo notificar por escrito dicha situación a la Concesionaria.



(...)

e) En el supuesto de que la SAF, previa opinión de la Autoridad Gubernamental Competente así como del Supervisor de Construcción, determine que las Obras cumplen con lo dispuesto en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, lo notificará por escrito a la Concesionaria y respecto del ACS y ASC emitirá la Autorización para el Inicio de Operación; y su expedición implica la aceptación de las Obras.

(...)

g) Si derivado de la inspección a las Obras, la SAF, previa opinión del Supervisor de Construcción y de la Autoridad Gubernamental Competente, determina que no cumplen con lo dispuesto en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, notificará por escrito dicha situación a la Concesionaria, quien deberá realizar a su costo todas las actividades que se requieran a fin de que las Obras cumplan con lo antes señalado. En este supuesto, la Concesionaria contará con un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles a partir de la notificación de la SAF para manifestar lo que a su derecho convenga.

A partir de que la SAF reciba la manifestación a que se refiere el párrafo anterior, contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles para examinar si con base en la información proporcionada por la Concesionaria, y previa opinión del Supervisor de Construcción y de la Autoridad Gubernamental Competente, las Obras cumplen con lo dispuesto en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable.

En el supuesto de que la SAF notifique a la Concesionaria que las Obras no cumplen con lo dispuesto en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, o transcurra el plazo establecido en el primer párrafo de este inciso sin que la Concesionaria envíe sus manifestaciones, queda obligada realizar a su costa todas las actividades que se requieran a fin de que las Obras cumplan; en caso de incumplimiento por parte de la Concesionaria, se impondrán las Penas Convencionales que correspondan.

h) En el supuesto previsto en el inciso (g), si la Concesionaria considera que cuenta con elementos suficientes para acreditar a la SAF que las Obras cumplen con lo dispuesto en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el Proyecto Ejecutivo y la Legislación Aplicable, a fin de llegar a un acuerdo de buena fe para resolver la diferencia, la Concesionaria en un término no mayor a 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la notificación que le haga la SAF, deberá presentarle un escrito donde exponga los razonamientos técnicos y, en su caso, los dictámenes que comprueben que las Obras cumplen. Si la SAF y la Concesionaria no llegan a una solución conciliatoria dentro de un plazo de 7 (siete) Días Hábiles (que podrá ser prorrogado por un plazo igual por una sola vez mediante acuerdo escrito de la SAF y la Concesionaria), contados a partir de la fecha en que la Concesionaria haya



presentado el escrito de reclamación a la SAF, cualquiera de ellas podrá someter la disputa al procedimiento para la solución de controversias.

(...)

QUINTA. - Se modifica la Condición 10 Sección 10.1 inciso c), para quedar como sigue:

CONDICIÓN 10. Funcionamiento del ACS y ASC

(...)

Sección 10.1. Disposiciones generales para el funcionamiento del ACS y ASC.

(...)

c) La Concesionaria será responsable, durante el Plazo de Vigencia de la Concesión, de la administración, operación, supervisión, vigilancia, conservación y mantenimiento y, en su caso, de las obras, trabajos o actividades del AIE en los términos que se establecen en este Título de Concesión, el Proyecto Elemental Redimensionado, el programa de operación, mantenimiento y conservación del ACS y del ASC, mismo que deberá presentarse para aprobación de la SAF a más tardar a los 3 (tres) meses posteriores al inicio de operación del ACS y del ASC y que, una vez aprobado por la SAF, previa opinión de la Autoridad Gubernamental Competente, formará parte de este Título de Concesión como Anexo 23 (Programas). En virtud de lo anterior, cualquier gasto derivado de lo anterior será a cargo de la Concesionaria.

SEXTA. - Se modifica la Condición 12, Sección 12.1, inciso b), para quedar como sigue:

CONDICIÓN 12. Mejoras, Obras Adicionales e Inversiones Adicionales.

Sección 12.1 Mejoras y Obras Adicionales.

(...)

b) Las Mejoras y Obras Adicionales propuestas deberán:

(i) dar iguales o mejores resultados a los originalmente previstos en el Proyecto Ejecutivo o los Programas del Proyecto Elemental Redimensionado;

(ii) cumplir con lo estipulado en este Título de Concesión, sus modificatorios, el Proyecto Elemental Redimensionado y la Legislación Aplicable;



(iii) asegurar el funcionamiento del ATM, según sea el caso, en condiciones que a juicio del ORT, garanticen la seguridad y continuidad del servicio de transporte que se lleva a cabo en el CETRAM SAN LÁZARO.

(...)

SÉPTIMA. - Se modifica la Condición 15 inciso a) subinciso (i), para quedar como sigue:

CONDICIÓN 15. Garantías de cumplimiento.

La Concesionaria deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de este Título de Concesión, de la siguiente manera:

a) Se constituirán:

(i) Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles posteriores a la suscripción del presente Título de Concesión, la Concesionaria deberá entregar a la SAF una póliza de fianza por un monto equivalente a:

1. El 5% (cinco por ciento) de la Inversión para la construcción de las Obras; y,
2. Otra póliza por el 10% (diez por ciento) del costo del Acondicionamiento del ATM Provisional, en términos del modelo financiero.

La Garantía señalada en el numeral 1 deberá estar vigente hasta la Autorización para el Inicio de Operación; y, la Garantía señalada en el numeral 2 deberá estar vigente hasta el Inicio de Operación del ATM Provisional.

(...)

OCTAVA. – Se modifica la Condición 18, Sección 18.1, párrafo primero, Sección 18.3, párrafo primero, para quedar como sigue:

CONDICIÓN 18. Contraprestación.

(...)

Sección 18.1 Contraprestación durante la Explotación Comercial.

De manera anual, a partir de que la SAF emita la Autorización para el Inicio de Operación del ACS hasta el término del Plazo de Vigencia de la Concesión, la Concesionaria deberá pagar a la Ciudad de México:



i. En caso de que la Inversión a realizar por la concesionaria considere únicamente recursos provenientes de Capital de Riesgo, deberá pagar lo que resulte mayor entre: (i) el 1.79% (uno punto setenta y nueve por ciento) de la totalidad de los Ingresos por Servicios anuales percibidos por la Concesionaria en el año vencido correspondiente; y, (ii) el 4.74% (cuatro punto setenta y cuatro por ciento) de la totalidad de las utilidades netas percibidas por la Concesionaria en el año vencido correspondiente;

ii. En caso de que la Inversión a realizar por la concesionaria considere, además de Capital de Riesgo, recursos provenientes de Financiamientos, deberá pagar lo que resulte mayor entre: (i) el 1.59% (uno punto cincuenta y nueve por ciento) de la totalidad de los Ingresos por Servicios anuales percibidos por la Concesionaria en el año vencido correspondiente; y, (ii) el 4.74% (cuatro punto setenta y cuatro por ciento) de la totalidad de las utilidades netas percibidas por la Concesionaria en el año vencido correspondiente.

(...)

Sección 18.3. Contraprestación por Ingresos Excedentes.

De manera adicional a la Contraprestación por Explotación Comercial, se realizará la compartición de Ingresos Excedentes. Es decir, si durante el Ejercicio Fiscal inmediato anterior los Ingresos por Servicios exceden lo estimado en el modelo financiero, de acuerdo con los Estados Financieros dictaminados de la Concesionaria, ésta pagará al Gobierno de la Ciudad de México una cantidad de todos aquellos Ingresos Excedentes conforme a lo establecido en la tabla siguiente:

Compartición de Ingresos Excedentes		
Límite inferior (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	Límite superior (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	Porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al Gobierno de la Ciudad de México sobre el límite inferior y hasta el límite superior
Más de 0.0%	Hasta 29.9%	5.0%
Igual o más de 30.0%	Hasta 49.9%	40.0%
Igual o más de 50.0%	Sin límite superior	50.0%

Dicha compartición se realizará de manera anual, considerando que los Ingresos por Servicios estimados en el modelo financiero deberán ser actualizados por el Índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro índice que lo sustituya desde la



fecha de otorgamiento del Título de Concesión y hasta el 31 de diciembre del año calendario de que se trate. En el entendido que dicho porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al Gobierno de la Ciudad de México sobre el límite inferior y hasta el límite superior se calculará de la resta de los ingresos por Servicios totales menos los ingresos por Servicios estimados en el modelo financiero.

La Concesionaria deberá incluir en la notificación de la Contraprestación por Ingresos Excedentes los cálculos correspondientes para la determinación del monto que corresponda al Gobierno de la Ciudad de México y el cálculo del monto acumulado de Ingresos por Servicios del Ejercicio Fiscal inmediato anterior.

Para efecto de que el Gobierno de la Ciudad de México determine que fue correcto el cálculo y el pago de la Contraprestación por Ingresos Excedentes, se estará al procedimiento establecido para la contraprestación durante la Explotación Comercial.

NOVENA. - Se modifica la Condición 21, párrafo quinto, para quedar como sigue:

CONDICIÓN 21. Coordinación con otras dependencias y entidades.

(...)

De manera enunciativa más no limitativa, las mesas de trabajo podrán contar con la participación de:

- a) SAF;
- b) SEDUVI;
- c) Secretaría de Movilidad;
- d) Secretaría del Medio Ambiente;
- e) Secretaría de Gobierno;
- f) SOBSE;
- g) ORT
- h) Sistema de Transporte Colectivo;
- i) Metrobús;
- j) Sistema de Aguas de la Ciudad de México.



La SAF notificará a la Concesionaria la instalación de las mesas de trabajo y, en el supuesto de que se requiera la presencia de la Concesionaria, el Supervisor de Construcción, el Supervisor de Operación, o bien, la presentación de información respecto al cumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria, deberá notificarlo a la Concesionaria con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación.

(...)

DÉCIMA. Se modifica el Anexo 16 denominado Requerimientos de seguro, en su fracción I párrafo primero, se elimina el contenido del apartado D de dicha fracción, la fracción II párrafo primero, para quedar de la siguiente manera:

(...)

I. Seguros durante la etapa de Acondicionamiento del ATM Provisional e implementación de las Obras

La Concesionaria deberá contratar por su propia cuenta y costo, antes de iniciar la etapa de Acondicionamiento del ATM provisional, los seguros indicados en este numeral y mantenerlos vigentes hasta el Inicio de Operación del ATM Provisional. De igual manera la Concesionaria deberá contratar por su propia cuenta y costo, antes de iniciar las Obras, los seguros indicados en este numeral y mantenerlos vigentes hasta el Inicio de Operación del ACS y ASC.

A) Seguro de obra civil

...

B) Opcional: Pérdida de Utilidades Esperadas (Advance Loss of Profit-ALOP).

...

C) Responsabilidad Civil

....

II. SEGUROS DURANTE LA OPERACIÓN DEL ATM Y LA OPERACIÓN DE LAS OBRAS DEL ACS Y ASC

La Concesionaria deberá contratar, a su propia cuenta y costo, antes del Inicio de Operación del ATM y el Inicio de Operación del ACS y ASC, según corresponda, los seguros indicados en el presente anexo. La vigencia de los mismos deberá ser anual, considerando para la fecha de inicio de la póliza, el Inicio de Operación del ATM y el Inicio de Operación del ACS y ASC, según corresponda, y deberán renovarse anualmente hasta finalizar la vigencia del Plazo de la Concesión.

(...)

DÉCIMA PRIMERA. Se modifica la Condición CUARTA del Primer Modificadorio al Título de Concesión, para quedar de la siguiente manera:



CUARTA. - Regularización. Mediante contrato de Donación del 06 de agosto de 2020, en cumplimiento al Acuerdo por el que se desincorpora del régimen de dominio público de la Federación y se autoriza su donación al Gobierno de la Ciudad de México, una fracción de terreno, con superficie de 12,236.54 metros cuadrados, denominada Fracción San Lázaro Tapo, ubicada en el cuartel I de la Ciudad actualmente en Calzada Ingeniero Eduardo Molina entre Calle Artilleros y Avenida General Ignacio Zaragoza, Colonia 7 de julio, Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, con Registro Federal Inmobiliario número 9-71256-6, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de junio de 2020, el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de su Órgano Administrativo Desconcentrado, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales donó en favor de la Ciudad de México, representada por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, la fracción especificada en el citado acuerdo, la cual no será incorporada a la superficie concesionada.

DÉCIMA SEGUNDA. - Subsistencia de la Concesión. Con excepción de las modificaciones establecidas en el presente instrumento, las demás condiciones contenidas en el Título de Concesión referido en el Antecedente I, así como del Primer Modificadorio al Título de Concesión referido en el Antecedente II, se mantendrán vigentes en todos sus términos, sin que este documento constituya de manera alguna, novación a los derechos y obligaciones previamente adquiridos por "La Concesionaria".

Firmado en la Ciudad de México, el cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en tres ejemplares originales con sus Anexos.

Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario

MTRA. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México

D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ



Para constancia de recibo original del **Segundo modificatorio al Título de Concesión para el uso, aprovechamiento y explotación del bien del dominio público denominado "Ex Polígono de San Lázaro"** y su entorno y constancia de conformidad plena a las condiciones a que se sujeta dicho instrumento jurídico, firma al calce del presente Hugo Vázquez García, representante legal de Puerta San Lázaro S.A. de C.V., con personalidad debidamente acreditada y señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza número 200, edificio B, primer piso, colonia Siete de Julio, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15390, Ciudad de México.

Por la Concesionaria:

HUGO VÁZQUEZ GARCÍA
Representante Legal

El presente informe tiene como objetivo describir el estado de los recursos humanos y materiales de la institución, así como el nivel de cumplimiento de los planes de trabajo y el grado de satisfacción de los trabajadores. Los datos fueron obtenidos a través de encuestas y entrevistas realizadas durante el mes de mayo de 2014.

El presente informe tiene como objetivo describir el estado de los recursos humanos y materiales de la institución, así como el nivel de cumplimiento de los planes de trabajo y el grado de satisfacción de los trabajadores. Los datos fueron obtenidos a través de encuestas y entrevistas realizadas durante el mes de mayo de 2014.



ANEXO 1.

CARPETA DE CARGOS ACTUALIZADA

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

1. Estudio de ingeniería de tránsito y transporte en un radio de 1km-diagnóstico y soluciones a corto y mediano plazo.
2. Actualización de estudio de impacto vial acorde al proyecto actual (incluyendo aforos, simulaciones).
3. Proyecto de señalización local y regional (CETRAM).
4. Proyecto de semaforización (proyecto 7 puntos viales).
5. Mejoras geométricas (proyecto 7 puntos viales).
6. Señalamiento de accesos y salidas (CETRAM).
7. Declaratoria de cumplimiento ambiental (Proyecto 7 puntos viales).
8. Instalación y retiro de señalización (CETRAM).
9. Licencia de construcción 7 puntos viales (si aplica).
10. Señalización regional (fabricación e instalación).
11. Señalización local (fabricación e instalación) CETRAM.
12. Obra civil 7 puntos viales (20.1).
13. Semaforización definitiva (11.1).
14. Señalización definitiva 7 puntos viales (20.1).
15. Supervisión (proyecto 7 puntos viales) (23.1).

SECRETARÍA DE SEGURIDAD CIUDADANA

1. Estudio de ingeniería de tránsito y transporte en radio de 1Km- diagnóstico y soluciones a corto y mediano plazo. (IDEM SEMOVI).
2. Centralización de semáforos del corredor vial (IDEM SEMOVI).
3. Proyecto de adecuaciones geométricas (IDEM SEMOVI).
4. Proyecto de señalamiento de obra y definitivo (IDEM SEMOVI).
5. Incorporar personal de seguridad vial y banderos durante el proceso de obra (CETRAM Y 7 PTOS.VIALES).

SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO

1. Modificar el señalamiento informativo, restrictivo, prohibitivo y de evacuación de la estación, de acuerdo al Manual de Diseño de Movilidad Integrada.
2. Determinación de las nuevas rutas de evacuación y salidas de emergencia para usuarios del Metro de acuerdo a las normas vigentes en la materia (favor de presentar los cálculos correspondientes).
3. Instalar cámaras de CCT en las nuevas áreas de Metro.
4. Instalar barandillas de separación de flujos para garantizar el funcionamiento de la estación.
5. Proyectos y planes de flujos para las obras provisionales.



6. Supervisión (Prorrates).
7. Proyecto y obra de la ampliación de la pasarela de correspondencia.
8. Proyecto y obra de adecuación del nivel de mezanine.
9. Diseño e implementación de las medidas de accesibilidad universal en todo el conjunto de instalaciones del STC.
10. Implementación de confinamientos para cierre de estación de acuerdo a lo conciliado con otras dependencias.
11. Diseño de acabados en las nuevas instalaciones.
12. Diseño de fachadas de la nueva edificación.
13. Ubicación de accesos independientes para personal técnico, operativo y administrativo.
14. Acceso vehicular de servicio y de emergencia a las instalaciones de forma independiente.
15. Brindar espacio para estacionamiento para personal técnico y administrativo.
16. Analizar el sistema de conexión entre la obra nueva y las instalaciones existentes del metro a fin de prevenir hundimientos diferenciales.
17. Planeación de los desvíos, cierres provisionales, confinamientos de seguridad, programa de protección civil.
18. Consideraciones del proyecto de la nueva estación.
19. Análisis del volumen direccional de la transferencia en hora de máxima demanda matutina y vespertina.
20. Proyecto y obra de instalación eléctrica, CCTV y telecomunicación en zona de transición CETRAM-METRO.

CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES

1. Cédula de inspección física y reporte fotográfico elaborado por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.
2. Certificado de libertad de gravamen.
3. Folio Real.
4. Avalúo.
5. Suficiencia presupuestal- Fideicomiso.
6. Demolición del mercado.