



Ciudad de México, a 28 SEP 2020

SAF/DGPJ/ 2348 /2020

ACUSE
RECEBIDO

C. HUGO VÁZQUEZ GARCÍA
APODERADO LEGAL DE "PUERTA SAN LÁZARO, S.A. DE C.V."
PRESENTE

Con fundamento en los artículos 16 fracción II, 27 fracciones XLI y XLIX, Transitorios Décimo Séptimo y Décimo Octavo de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 7 fracción II inciso P), 120 fracciones II, VII, XXXV y XXXVII, Transitorio Octavo del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, en relación con los artículos 6 fracción XIII y 76 penúltimo párrafo de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, así como a lo establecido mediante oficio número SAF/0120/2019 del 29 de enero de 2019, firmado por Luz Elena González Escobar, Secretaria de Administración y Finanzas, por el cual se instruye a esta Dirección General, llevar a cabo la administración y vigilancia del cumplimiento de los derechos y obligaciones contenidos en los Títulos de Concesión que continúan vigentes, en los que se haya designado como Dependencia Auxiliar a la entonces Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad de México y en aquellos en los que la entonces Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México funja como Dependencia Coadyuvante, así como todos los actos administrativos que sean necesarios para dicho fin.

En seguimiento al Título de Concesión otorgado por el Gobierno de la Ciudad de México a favor de esa 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 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, dentro del que se ubica el Centro de Transferencia Modal "San Lázaro", y en atención a su escrito de fecha 25 de agosto de 2020, dirigido a la Secretaría de Administración y Finanzas, mediante el que remite en cumplimiento a lo establecido en la Condición 6:

- Análisis Costo Beneficio del Proyecto Elemental Redimensionado, elaborado por J&M Consultores S.C.
- Análisis Técnico Financiero para el Proyecto Elemental Redimensionado elaborado por J&M Consultores S.C.

Al respecto, dicha condición denominada "Proyecto ejecutivo", inciso (p), segundo párrafo, establece lo siguiente:

...

"Emitida la opinión técnica, la Concesionaria realizará nuevos estudios técnicos financieros y el análisis costo beneficio. Con dichos resultados la concesionaria evaluará la viabilidad financiera del Proyecto Elemental Redimensionado. En caso de que, como resultado del estudio realizado se determine que el Proyecto Elemental Redimensionado es financieramente inviable, la

Av. Ribera de San Cosme No. 75 1er piso
Col. Santa María la Ribera. C.P. 06400
51400900 ext. 2711

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Ciudad de México, a

28 SEP 2020

SAF/DGRJ/ **2348**/2020

9485

Concesionaria podrá renunciar a la Concesión sin responsabilidad alguna. Notificando la situación a SAF adjuntando dichos estudios, quien validará la situación."

... (Sic)

Por lo que resulta necesario que su representada se pronuncie sobre la viabilidad financiera del Proyecto Elemental Redimensionado, de conformidad con lo establecido en la Condición 6 denominada "Proyecto ejecutivo", inciso (p), segundo párrafo, notificando dicha determinación a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México a fin de que dicha Secretaría se encuentre en posibilidades de validar tal situación, así mismo solicito que remita a esta Dirección General los Estudios en comento y que comunique la atención que se ha dado a las observaciones realizadas sobre dichos estudios por la Dirección General de Administración Financiera, mediante oficio SAF/DGAF/01569/2020 de fecha 18 de septiembre de 2020.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

C.c.p.e.p. de Elena González Escobar.- Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.- Presente.- cccep.sefin@finanzas.cdmx.gob.mx.- Para su conocimiento.

Elaboró: Mariela Guadalupe López Martínez
Revisó: Marco Antonio Rosas Garduño.

Av. Ribera de San Cosme No. 75 1er piso
Col. Santa María la Ribera, C.P. 06400
51400900 ext. 2211

FOFIO-05004/2020

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Ciudad de México a 18 de noviembre de 2020

Mtro. Juan Carlos Carpio Fragoso
Director General de Administración Financiera

Doctor Lavista 144, Planta baja, Acceso 3,
Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc,
C.P. 06000, Ciudad de México.
Presente.



Asunto: Respuesta al oficio SAF/DGAF/01569/2020.

Hugo Vázquez García, en mi carácter de apoderado legal de la sociedad mercantil denominada Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.; concesionaria 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 personalidad debidamente acreditada y señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 200, edificio B, primer piso, colonia 7 de Julio, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15390, Ciudad de México; autorizando para los mismos efectos de manera indistinta a los Licenciados en derecho Alejandro Heriberto Hernández Villarreal, Marco Antonio Alba Moreno, Alejandra Araceli Hernández Soto, Alma Margarita Ambríz Muñoz, Mauricio Rodríguez Vázquez, Alma Delia Muñoz Márquez, Edmundo Uribe Nava, Erika Berenice Soriano Gómez, María del Rocío Gómez Navarro y a la C. Betsabé Ramírez Segura, vengo a manifestar lo siguiente:

En respuesta a su oficio número **SAF/DGAF/01569/2020**, de fecha 18 de septiembre de 2020, adjunto al presente se servirá Usted encontrar:

1. **Análisis Técnico Financiero del Proyecto Elemental Redimensionado**, que atiende las observaciones contenidas en el oficio que se responde, puntualmente: *i) actualización de datos de inflación; ii) Tabla de WACC con nuevos costos de deuda; iv) datos referenciados solicitados; v) recalendarización a fechas actuales; así como vi) los gastos a detalle de flujos real y nominal.*

Respecto al punto *iii) carta de crédito vigente*, del mismo documento realizamos diversas solicitudes a Instituciones bancarias, algunas de ellas no están interesadas en el proyecto bajo el concepto de *Project Finance*, esta situación pudiera cambiar si logramos respaldar la deuda con otros activos; otro grupo de Instituciones financieras, dada la coyuntura de salud a nivel mundial no tienen tiempo definido para dar respuesta a nuestra solicitud. Por lo anterior el escenario de apalancamiento conserva la carta de crédito fechada en abril de 2020. Seguiremos trabajando para obtener la Carta de Crédito y/o el financiamiento al proyecto con aquellas instituciones bancarias pendientes de respuesta y con el fin de mejorar la rentabilidad del Proyecto Elemental Redimensionado.

2. **Análisis Costo Beneficio para el Proyecto Elemental Redimensionado**, que atiende puntualmente cada una de las observaciones contenidas en el oficio que se responde.

3. **USB con archivos electrónicos de Anexos y de la Carpeta de Costos Hundidos con sus respectivos insumos, notas y facturas.** Para pronta referencia se incluye cuadro síntesis que contiene las condiciones que logran la restitución del equilibrio económico a partir del proyecto elemental redimensionado: nueva contraprestación para el Gobierno de la Ciudad de México y ampliación del plazo de concesión.

Adicionalmente le informo que mi representada lleva a cabo las gestiones para atender el oficio SAF/DGPI/2348/2020, de fecha 28 de septiembre de 2020 de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, mediante el cual le solicita:

- Pronunciarse sobre la viabilidad financiera del proyecto, a efecto que la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad se encuentre en condiciones de validar tal situación.
- Remitir los Estudios Técnico Financiero y Costo Beneficio a la DGPI.
- Comunicar la atención a las observaciones efectuadas por la Dirección General a su cargo mediante el oficio SAF/DGAF/01569/2020, que aquí se responde.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente



Hugo Vázquez García
Apoderado Legal de
Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.

C.c.p. **Mtra. Luz Elena González Escobar, Secretaria de Administración y Finanzas.** Calle Plaza de la Constitución 1, Colonia Centro (Área 1), C.P. 06000, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. legonzalez@finanzas.cdmx.gob.mx
Maestra Ileana Villalobos Estrada, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México. Calle Amores 1322, Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. ivillalobose@seduvi.cdmx.gob.mx
Andrés Lajous Loeza, Secretario de Movilidad de la Ciudad de México. Avenida Álvaro Obregón 269, Piso 10, C.P. 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. alajousl@cdmx.gob.mx
Mtra. Andrea González Hernández, Directora General de Patrimonio Inmobiliario. Avenida Rivera de San Cosme, número 75, 1er piso, Col. Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400, Ciudad de México. agonzalez@patrimonio.gob.mx
Abellira Yorio González, Directora de Estudios y Viabilidad de Instrumentos Financieros de la SAF.

Ciudad de México a 18 de noviembre de 2020

Mtra. Andrea González Hernández,
Directora General de Patrimonio Inmobiliario.
Avenida Rivera de San Cosme, número 75, 1er piso,
Col. Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc,
C.P. 06400, Ciudad de México.
aghemandez@finanzas.cdmx.gob.mx
Presente.



Asunto: Respuesta al oficio SAF/DGPI/2348/2020 y solicitud del Segundo Modificadorio 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.

Hugo Vázquez García, en mi carácter de apoderado legal de la sociedad mercantil denominada Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.; concesionaria 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 personalidad debidamente acreditada y señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 200, edificio B, primer piso, colonia 7 de Julio, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15390, Ciudad de México; autorizando para los mismos efectos de manera indistinta a los Licenciados en derecho Alejandro Heriberto Hernández Villarreal, Marco Antonio Alba Moreno, Alejandra Araceli Hernández Soto, Alma Margarita Ambríz Muñoz, Mauricio Rodríguez Vázquez, Alma Delia Muñoz Márquez, Edmundo Uribe Nava, Erika Berenice Soriano Gómez, María del Rocío Gómez Navarro y a la C. Betsabé Ramírez Segura, vengo a manifestar lo siguiente:

En atención a su oficio número **SAF/DGPI/2348/2020**, de fecha 28 de septiembre de 2020, me permito informar a Usted que:

- 1. Respecto a: "Pronunciarse sobre la viabilidad financiera del proyecto, a efecto que la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad se encuentre en condiciones de validar tal situación".**

Esta empresa asume el señalamiento del Mtro. Juan Carlos Carpio Fragoso, Director General de Administración Financiera en su oficio número **SAF/DGAF/01569/2020**, de fecha 18 de septiembre de 2020 que señala: "...si se amplía el plazo de la concesión aunado a una reducción en la contraprestación original el proyecto tiene la posibilidad de ser financieramente viable".

2. **Respecto a: "Remitir los Estudios Técnico Financiero y Costo Beneficio a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario".**

Adjunto, como anexo 1, encontrará el Estudio Técnico Financiero y el Análisis Costo Beneficio solicitados.

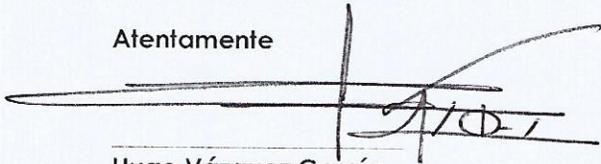
3. **Respecto a "Comunicar la atención a las observaciones efectuadas por la Dirección General de Administración Financiera mediante el oficio SAF/DGAF/01569/2020".**

Adjunto como anexo 2, encontrará copia del escrito de fecha 3 de noviembre de 2020 en el que mi representada atiende puntualmente las observaciones efectuadas por la Dirección General de Administración Financiera.

En este orden de ideas, no omito señalar la necesidad de suscribir un **Segundo Modificadorio 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**, que formalice las nuevas condiciones que darán, en su caso, viabilidad al Proyecto Elemental Redimensionado.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente



Hugo Vázquez García
Apoderado Legal de
Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.

C.c.p. **Mtra. Luz Elena González Escobar, Secretaria de Administración y Finanzas**, Calle Plaza de la Constitución 1, Colonia Centro (Área 1), C.P. 06000, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. legonzalez@finanzas.cdmx.gob.mx
Maestra Ileana Villalobos Estrada, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, Calle Amores 1322, Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. villalobose@sectuvi.cdmx.gob.mx
Andrés Lajous Loeza, Secretario de Movilidad de la Ciudad de México, Avenida Álvaro Obregón 269, Piso 10, C.P. 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. alajousl@cdmx.gob.mx
Mtro. Juan Carlos Carpio Fragoso, Director General de Administración Financiera, Doctor Lavista 144, Planta baja, Acceso 3, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México.