

ANEXO 6
Avalúo

K

er AR

54



Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000

No. Progresivo: 08/08/17-00006

FECHA DE RECEPCIÓN:

08 de agosto de 2017.

ASUNTO:

Avalúo para determinar el valor comercial, referido al día 29 de abril de 2016, respecto del predio en breña con superficie de 383,925.447m²; el cual integrara el polígono del Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y el Desarrollo Urbano Sostenible del Área, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 14 de octubre de 2016; ubicado en la colindancia de las Avenidas Santa Lucia al sur, Salvador Agraz al poniente, la llamada Avenida de los Arquitectos al norte y los predios privados denominados L-1, I-1, I-2 e I-3, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

SOLICITANTE:

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO.

REGISTRACION GENERAL
DE BIENES RAJON INMOBILIARIO
ALCORN - LUOS

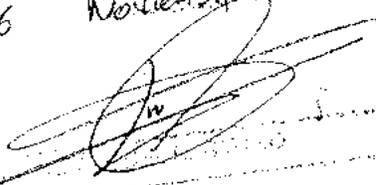
RE ENCOTABADO

REPOSICION

AT (05) - 15.000

08/08/17 - 00006

16 Noviembre 2017





Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

Ciudad de México, a 16 de noviembre de 2017.

ANTECEDENTES

Mediante solicitud de servicio sin número y oficio No. SEDUVI/CGDAU/DGDU/0818/2017, de fecha 27 de julio de 2017, recibidos en la Dirección de Avalúos dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de México, el día 07 de agosto del mismo año, el Director General de Desarrollo Urbano dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, solicita el avalúo que determine el valor comercial del predio, en breña, citado al rubro, referido al día 29 de abril de 2016, el cual integra el polígono del Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y el Desarrollo Urbano Sostenible del Área, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 14 de octubre de 2016.

Posteriormente, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1004/2017 de fecha 14 de septiembre de de 2017, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, informa lo siguiente:

"En alcance al oficio No. SEDUVI/CDDAU/DGDU/0818/2017 de fecha 27 de julio del presente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, por este conducto le informo que derivado del Plan Maestro del Proyecto denominado la Mexicana y tras un análisis de los predios de los que se realizará el avalúo referido solicitado los siguientes predios se señala no forman parte de dicho avalúo.

Predio denominado: B-3 H-20-70

Predio denominado: E-1 H-15-50

Predio denominado: H-4 H-20-70

COLECCION GENERAL
SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO
CANTON DE ...

...
...
AT(05) - 15000
02/08/17 - 00006
... 16 de noviembre 2017

...
... REGISTRO



Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000

No. Progresivo: 08/08/17-00006

Los predios referidos arriba no deberán ser tomados en cuenta en el avalúo solicitado toda vez que no son propiedad del Gobierno de la Ciudad de México, los predios a excepción de los aquí referidos y que aparecen en el oficio citado son los que integran la totalidad de la superficie a valorar, así como las áreas de vialidad y áreas abiertas de acuerdo al plano anexo y que integran la poligonal del SAC - La Mexicana, tal y como se ha consignado en la publicación del mismo y del día 14 de octubre de 2016, así como en el plano de la lotificación actualmente inscrita en la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su correspondiente zonificación tal y como se consigna en el Programa Parcial de Santa Fe...

DATOS GENERALES DEL PREDIO

UBICACIÓN: Colindancias: De las Avenidas Santa Lucia al sur, Salvador Agraz al poniente, la llamada Avenida de los Arquitectos al norte y los predios privados denominados L-1, I-1, I-1.

Colonia: Santa Fe.

Delegación: Cuajimalpa de Morelos.

Entidad: Ciudad de México.

PROPIETARIO: Gobierno de la Ciudad de México.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado gubernamental.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio urbano.

OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el valor comercial de los predios en estudio, referidos al día 29 de abril de 2016.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Para su integración al Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y el Desarrollo Urbano Sostenible del Área, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 14 de octubre de 2016.

INSTITUCION GENERAL
DE ESTADISTICAS Y CENSOS SOCIALES
CALLE 13 N° 60

RECEIBO

VALOR: 15000
08/08/17 - 08000

FECHA: Octubre 2017





Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

USO DE SUELO:

H 20/70/A, habitacional, hasta 20 niveles de altura máxima permitida, mínimo 70% del área libre del terreno permeable y A como densidad, una vivienda cada 40 m² de terreno; E 5/70, equipamiento, hasta 5 niveles de altura máxima permitida y mínimo 70% del área libre del terreno permeable; H 15/50, habitacional, hasta 15 niveles de altura máxima permitida y mínimo 50% del área libre del terreno permeable y CS 5/30, corredor de servicios; hasta 5 niveles de altura máxima permitida y mínimo 30% del área libre del terreno permeable; de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano en la Zona de Santa Fe, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 04 de mayo de 2012, vigente.

DATOS GENERALES DE LA ZONA

USO DE SUELO: Mixto: habitacional y oficinas.
SERVICIOS PÚBLICOS: Terreno en breña a petición del solicitante

DATOS DE LOS PREDIOS

LINDEROS Y COLINDANCIAS: Según copia simple del levantamiento topográfico sin clave ni fecha, el cual fue proporcionado por el solicitante.

383,925.447m²

DIRECCION GENERAL
DE PATRULLAJO INMOBILIARIO
REGION DE VALPARAISO

EL EFECTUANTE

ENTRADO CASO EL N°

AT(05)- 15000
08/08/17-00006

16 de Octubre 2017





Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

**USO Y DESCRIPCIÓN DE LOS
LOTES:**

Se trata de un polígono urbano con diferentes pendientes de forma irregular, el cual se encuentra conformado por siete manzanas, de las cuales se subdividen en 39 lotes con diferentes usos y superficie. Es importante señalar que conforme al oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0818/2017, de fecha 27 de julio de 2017, suscrito por el Urb. Luis Rodolfo Zamora Ruiz, Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad, los lotes en estudio, al día 29 de abril de 2016, no contaban con infraestructura.

FUNDAMENTO LEGAL

El presente trabajo valuatorio se realiza con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33, fracción XXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 100, fracciones XXII a XXXIV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 40 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, y de acuerdo al apartado 12.10 "Avalúos de Bienes del Distrito Federal", de la Circular Número Uno 2015, que contiene la Normatividad en Materia de Administración de Recursos, emitida por la Oficialía Mayor, vigentes a la fecha.

CONSIDERACIONES PREVIAS

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación emitidos por la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario dependiente de la Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad de México, así como en lo establecido en las Leyes y Reglamentos aplicables al caso y una vez analizada la documentación soporte y tomando en cuenta las condiciones físicas, políticas, sociales y jurídicas de los predios de referencia, se determina el valor comercial, referido al día 29 de abril de 2016, de los predios en estudio, sobre la base de una minuciosa investigación de mercado de predios similares al del estudio, en ubicación, dimensiones y servicios públicos con que cuenta, con base al uso del suelo que poseen los predios de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 04 de mayo de 2012, vigente.

  **DIRECCION GENERAL
DE PATRIMONIO Y ASISTENCIA
FINANCIERA**

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

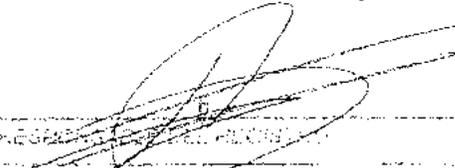
ESTADO DE CUENTAS

ESTE DOCUMENTO IDENTIFICA EL ESTADO DE CUENTAS DEL

ACTIVO - 15000

CEP/17-00006

MEXICO S.A. 16 de Noviembre de 2017



SECRETARÍA DE ECONOMÍA



Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

El presente Dictamen Valuatorio, se emite derivado de la solicitud realizada mediante oficio No. SEDUVI/CGDAU/DGDU/0818/2017 de fecha 27 de julio de 2017, suscrito por el Urb. Luis Rodolfo Zamora Ruiz, Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad, el cual señala textualmente lo siguiente:

"Asimismo, dicho valor deberá ser referido al mes de abril de 2016, mes en el que se estableció el Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) La Mexicana..."

Posteriormente, mediante oficio No. SEDUVI/CGDAU/DGDU/1044/2017 de fecha 31 de octubre de 2017, el Director General de Desarrollo Urbano dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, informa lo siguiente:

"De conformidad con las atribuciones que corresponden a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ("SEDUVI") en términos de los artículos 5 fracción II, 16 fracción IV y 24 fracciones I, VI, IX, X, XIII y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 4 fracción III, 7 fracción I, 77 y 78 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 106, 113, 114, 117, 118 y 119 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en términos de lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. *Con fecha 15 de abril de 2016, inmobiliaria Copri, S.A.P.I. de C.V. ("COPRI"), Danhos Comercial, S.A. de C.V. ("Danhos") y la Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C. (La "Asociación de Colonos") presentaron ante la SEDUVI la solicitud para la constitución de un sistema de actuación por cooperación en términos de lo dispuesto en el capítulo segundo, título quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el capítulo primero, título cuarto de su Reglamento.*

AFICOS - 15000
08/08/17 - 00006
November 2017



AFICOS - 15000
08/08/17 - 00006
November 2017

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

- II. Con fecha 21 de abril de 2016, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México publicó en la Gaceta Oficial el Acuerdo por el que se autoriza la participación de la Administración pública de la Ciudad de México en el Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y se dan a conocer los lineamientos generales para el desarrollo urbano sostenible del área (el "Acuerdo de Participación del GCDMX").
- III. Derivado de lo anterior, con fecha 14 de octubre del 2016 el titular de la SEDUVI publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Acuerdo por el que se constituye el Sistema de Actuación por Cooperación (el "Acuerdo SAC") para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" (el "Parque La Mexicana") y el desarrollo urbano sostenible de la zona conocida como "La Mexicana", en la Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México (el "Sistema de Actuación" o "SAC La Mexicana") mismo que se inscribió en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México el 20 de octubre de 2016.
- IV. Con fecha 7 de octubre de 2016 la SEDUVI, la Oficialía Mayor de la Ciudad de México, la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México y el titular de la Delegación Cuajimalpa de Morelos suscribieron las Bases de Coordinación para la Implementación del Sistema de Actuación (las "Bases de Coordinación"). Las Bases de Coordinación tuvieron como objetivo implementar los mecanismos de coordinación institucional, así como la realización de los actos jurídicos y administrativos que conforme a la competencia de cada una de ellas les corresponde para dar cumplimiento a los compromisos de la Administración de la Ciudad de México derivados del Acuerdo de Participación del GCDMX.
- V. Con fecha 30 de marzo de 2017, Inmobiliaria Copri, S.A.P.I. de C.V. ("COPRI"), Danhos Comercial, S.A. de C.V. ("Danhos") y la Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C. (la "Asociación de Colonos") firman los convenios, de adhesión con la SEDUVI para adherirse al sistema de actuación por cooperación "La Mexicana".



Gobierno de la Ciudad de México
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

Por medio del presente:

PRIMERO: Derivado de lo anterior, se solicita que el valor comercial del estudio a determinar, no haga referencia a las obras de infraestructura y equipamiento realizadas por las personas morales adheridas al SAC "La Mexicana", ya que son estas mismas las que cubren el costo por la realización de las mismas".

El presente Dictamen se emite de conformidad a la información proporcionada por el Director General de Desarrollo Urbano dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, destacando que es de la total responsabilidad del promovente el soporte documental que solicitara con posterioridad algún Órgano de Control.

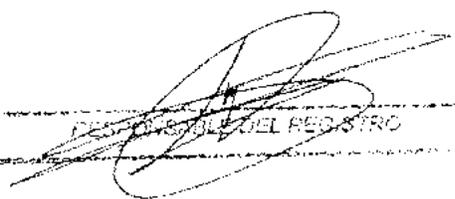
RESULTADO DEL AVALÚO

SUPERFICIE EN M ²	VALOR UNITARIO REFERIDO AL DÍA 29 DE ABRIL DE 2016 EN \$/M ²	IMPORTE TOTAL EN \$
383,925.447	2,604.67	999,999,094.04

TOTAL EN NÚMEROS REDONDOS: 1,000,000,000.00

ATLCS)- 15000
CE/08/17 - 00006

16 - Diciembre - 2017



FRENTE DEL REGISTRO

No. Secuencial: AT(OS)-15000
No. Progresivo: 08/08/17-00006

CONCLUSIÓN

1. El valor comercial, referido al día 29 de abril de 2016, respecto del predio en breña con superficie de 383,925.45 m²; el cual integra el polígono del Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y el Desarrollo Urbano Sostenible del Área, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 14 de octubre de 2016; ubicado en la colindancia de las Avenidas Santa Lucía al sur, Salvador Agraz al poniente, la llamada Avenida de los Arquitectos al norte y los predios privados denominados L-1, I-1, I-2 e I-3, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, asciende a la cantidad de:

\$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en números redondos, no incluye el Impuesto al Valor Agregado.

2. De conformidad con lo estipulado en la Circular Número Uno 2015 emitida por la Oficialía Mayor y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 18 de septiembre de 2015, numeral 12.10.3, el presente Dictamen tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

Los datos contenidos en el presente Dictamen son resultado de los estudios realizados por un perito valuador debidamente registrado ante la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, designado por el Colegio Nacional de Valuadores para Proyectos de Infraestructura, A.C., con quien el Gobierno de la Ciudad de México tiene celebrado un Contrato de Prestación de Servicios Profesionales; mismo que fue aprobado por el H. Subcomité de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios de la Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad de México. La documentación soporte se encuentra en los archivos de la misma.

AT(05) - 15000
CE/CE/17 - 000006
16 Novembre 2017





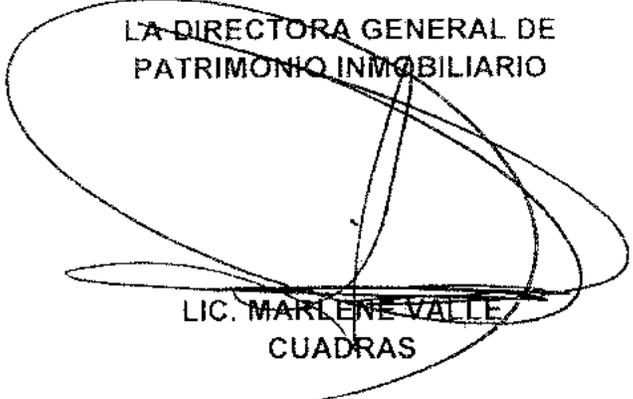
Gobierno de la Ciudad de México
 Oficialía Mayor
 Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
 Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-15000
 No. Progresivo: 08/08/17-00006

El valor comercial, referido al día 29 de abril de 2016, respecto del predio en breña con superficie de 383,925.45 m²; el cual integra el polígono del Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y el Desarrollo Urbano Sostenible del Área, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 14 de octubre de 2016; ubicado en la colindancia de las Avenidas Santa Lucía al sur, Salvador Agraz al poniente, la llamada Avenida de los Arquitectos al norte y los predios privados denominados L-1, I-1, I-2 e I-3, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, asciende a la cantidad de:

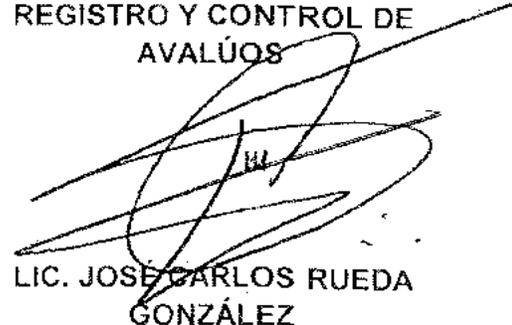
\$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en números redondos, no incluye el Impuesto al Valor Agregado.

LA DIRECTORA GENERAL DE
 PATRIMONIO INMOBILIARIO



LIC. MARLENE VALLE
 CUADRAS

EL SUBDIRECTOR DE
 REGISTRO Y CONTROL DE
 AVALÚOS



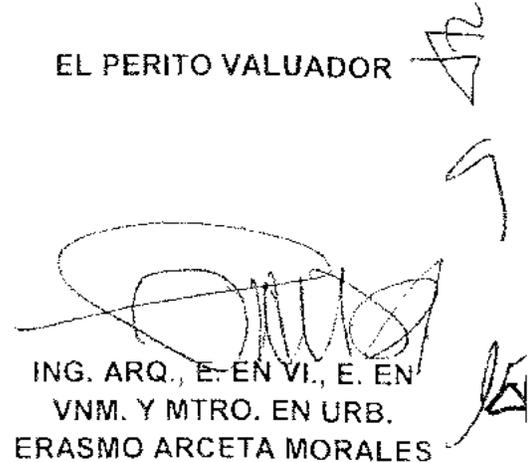
LIC. JOSÉ CARLOS RUEDA
 GONZÁLEZ

EL COLEGIO NACIONAL DE
 VALUADORES PARA PROYECTOS
 DE INFRAESTRUCTURA, A.C.



C.P. NOBERTO SUATEGUI
 PASTOR

EL PERITO VALUADOR



ING. ARQ., E. EN VI., E. EN
 VNM. Y MTRO. EN URB.
 ERASMO ARCETA MORALES

  **SECRETARÍA DE ECONOMÍA**
DIRECCIÓN DE AVALUOS

- REGISTRO DE LICITACIONES -

ESTE DOCUMENTO SE EMITE AUTOMÁTICAMENTE

AT/CS)- 15000

08/08/17 - 000000

MEXICO, D.F. A 16 de Noviembre de 2017


DIRECTOR DEL REGISTRO