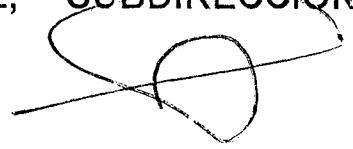


No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

**FECHA DE RECEPCIÓN:** 04 de junio de 2018.

**ASUNTO:** **Avalúo para determinar la actualización de la contraprestación mensual a pagar a favor del Gobierno de la Ciudad de México, derivado de un Permiso Administrativo Temporal Revocable a Título Oneroso, a favor de "Operadora de Centros de Espectáculos" S.A. de C.V., para el uso, aprovechamiento y explotación de 81,146.37 m<sup>2</sup> del espacio que será destinado a la remodelación y equipamiento, áreas aledañas al inmueble donde se ubica el Autódromo "Hermanos Rodríguez" perteneciente a las instalaciones de la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", ubicado en Viaducto Río de la Piedad, Avenida Río Churubusco, Añil Eje 3 Sur y Eje 4 Oriente Río Churubusco, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400,**

**SOLICITANTE:** **INSTITUTO DEL DEPORTE DEL DISTRITO FEDERAL, SUBDIRECCIÓN JURÍDICA.**



Ciudad de México, a 05 de julio de 2018.



CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

### **ANTECEDENTES**

Mediante solicitud de servicio sin número y oficio No. INDE/DG/SJ/188/2017 de fecha 05 de mayo de 2017, ingresados en la Dirección de Avalúos dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de México el día 12 de mayo del mismo año, el Instituto del Deporte del Distrito Federal, solicita el servicio de avalúo que determine la contraprestación mensual a cobrar por el uso, aprovechamiento y explotación de 81,146.37 m<sup>2</sup> del espacio que será destinado a la remodelación y equipamiento de las áreas aledañas al inmueble donde se ubica el Autódromo "Hermanos Rodríguez". Dictamen emitido el día 31 de julio del año 2017, con número secuencial: NM(CP)-14807, número progresivo: 19/05/17-0000.

Posteriormente mediante solicitud de servicio sin número y oficio No. INDE/DG/SJ/175/2018 de fecha 31 de mayo de 2018, ingresados en la Dirección de Avalúos dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de México el día 04 de junio del mismo año, el Instituto del Deporte de la Ciudad México, solicita el servicio del avalúo que determine la actualización de la contraprestación mensual a cobrar por el uso, aprovechamiento y explotación de un espacio de superficie de 81,146.37 m<sup>2</sup> otorgado a la permisionaria denominada Operadora de Centros de Espectáculos, S.A. de C.V., ubicado al interior de la Ciudad Deportiva Magdalena Mixihuca, para el periodo del **01 de agosto del año 2018 al 31 de julio del año 2019**, del inmueble en comento mismo que se describe a

### **DATOS GENERALES DEL ESPACIO**

<b>UBICACIÓN:</b>	Áreas aledañas al inmueble donde se ubica el Autódromo "Hermanos Rodríguez"
Eje:	Viaducto Río de la Piedad, Avenida Río Churubusco, Añil Eje 3 Sur y Eje 4 Oriente Río Churubusco.
Colonia:	Granjas México.
Delegación:	Iztacalco.
Código Postal:	8400
Entidad:	Ciudad de México.
<b>PROPIETARIO:</b>	Gobierno de la Ciudad de México.
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	Dominio Público de la Ciudad de México.

100



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

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

**ESPACIO QUE SE VALUA:** Áreas aledañas al inmueble donde se ubica el Autódromo "Hermanos Rodríguez", con superficie de 81,146.37 m<sup>2</sup>.

**USO DE SUELO:** EA, Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", Área de Valor Ambiental con Categoría de Bosque Urbano (sujeta a Programa de Manejo, G.O.D.F. 27/09/2006), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco del año 2008, vigente a la fecha.

**USO Y DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO:** Espacio con superficie de 81,146.37 m<sup>2</sup>, distribuido en 8 áreas con la siguiente descripción:

Tipo de área	Nombre	Descripción de áreas
Área no. 1	Paddock's	Se llevan a cabo diferentes actividades deportivas como patinaje, ciclismo, aerobics, juegos de volibol, así como actividades como pruebas de manejo de vehículos para diferentes niveles y en festivales son área de transición de público para los diferentes escenarios.
Área no. 2	Entrada y salida Tunel	Esta área es necesaria para la entrada y salida de vehículos de la zona de Paddock's a la zona fuera del ovalo que es la única salida y entrada en caso de actividad en pista
Área no. 3	Área de grada 2A	Area asignada para el montaje de grada 2A temporal para el evento de Fórmula 1.
Área no. 4	Área de gradas Curva 1	Área asignada a gradas y áreas de circulación de público en esa zona en el evento de Fórmula 1.
Área no. 5	Pulgar	Área de circulación de público entre los diferentes escenarios que se tienen en los festivales. En Fórmula 1 es un área de resguardo de sonido y pantallas direccionadas a las diferentes gradas perimetrales.

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

Tipo de área	Nombre	Descripción de áreas
Área no. 6	Gravilla 2	Para Fórmula 1 es un área que se destina para el resguardo de equipo de emergencia para la carrera y en operación día a día es un área de resguardo de contenedores de equipamiento de OCESA para los diferentes eventos que se tienen.
Área no. 7	Service-Pista	Área necesaria para las áreas de service que se requieren para la Carrera.
Área no. 8	Botánico	Para Fórmula 1 no se utiliza para público, es un área de resguardo de generadores de soporte y en festivales es un área de descanso para el público.

**SUPERFICIE DE** Según plano denominado "Resumen de áreas  
**APROVECHAMIENTO:** (PATR OCESA)", proporcionado por el solicitante.

Descripción	Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )
Área no. 1	Paddock's	34,594.48
Área no. 2	Entrada y salida Tunel	2,938.88
Área no. 3	Área de grada 2A	4,915.00
Área no. 4	Área de gradas Curva 1	5,210.00
Área no. 5	Pulgar	9,769.93
Área no. 6	Gravilla 2	8,676.79
Área no. 7	Service-Pista	1,509.87
Área no. 8	Botánico	13,531.42
<b>Superficie total a permisionar</b>		<b>81,146.37</b>

**OBJETO DEL AVALÚO:** Actualizar la contraprestación mensual a pagar a favor del Gobierno de la Ciudad de México, derivado del Permiso Administrativo Temporal Revocable a Título Oneroso, por el uso, aprovechamiento y explotación del espacio en comento.

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Continuar con la contraprestación del espacio en comento.



CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

### **DATOS GENERALES DE LA ZONA**

USO DE SUELO: Mixto; habitacional, de servicios y esparcimiento.  
SERVICIOS PÚBLICOS: Completos.

### **FUNDAMENTO LEGAL**

El presente Dictamen 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 numeral 12.10 "Avalúos de Bienes del Distrito Federal", de la Circular Número Uno 2015 y lo establecido en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal, vigentes a la fecha.

### **CONSIDERACIONES PREVIAS**

#### **Base informativa proporcionada:**

##### 1. Breve descripción de OCESA:

a) Es una persona moral, mexicana, de accionistas mexicanos, subsidiaria de Corporación Interamericana de Entretenimiento, S.A.B., empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

OCESA tiene un permiso administrativo, temporal, revocable y a título oneroso para el uso, aprovechamiento y explotación de los inmuebles denominados "Palacio de los Deportes", "Autódromo Hermanos Rodríguez" y "Foro Sol", respecto a una superficie total de 511,441.49 m<sup>2</sup> otorgado el 01 de septiembre de 2011, contenido en el expediente número 2011/047-10/O/1 y con una vigencia de 10 años a partir de su expedición.

Para mejorar los servicios que OCESA brinda, y particularmente para mejorar las instalaciones del Autódromo Hermanos Rodríguez, OCESA firmó el primero de diciembre de 2014 un convenio de colaboración con el INDEPORTE, para usar y aprovechar ciertos espacios correspondientes a la "Ciudad Deportiva Magdalena Mixhuca", en una superficie total de 75,510.71, con el objeto específico de dotar al "Autódromo Hermanos Rodríguez" de las condiciones técnicas, operativas y de seguridad necesarias para alojar y dar servicios a diversos eventos de entretenimiento.

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

b) Breve descripción de la actividad comercial de OCESA:

La principal actividad comercial de OCESA es conceder a terceras personas el uso de diversas áreas de los inmuebles señalados en el numeral anterior (en adelante los "Usuarios") a cambio de una contraprestación, con la finalidad que éstos realicen diversos eventos pero sin que OCESA participe de manera alguna en el resultado de éstos, corriendo bajo exclusiva responsabilidad de los Usuarios.

c) Descripción de las relaciones principales entre OCESA y sus afiliadas:

OCESA a su vez, presta a diversas empresas, filiales o terceras, servicios de renta de espacio para la realización de eventos.

d) Ingresos que OCESA obtiene por la explotación de las áreas objeto del P.A.T.R. de la Solicitud de Valuación:

Respecto a los ingresos anteriores, es importante aclarar que:

- En el caso del evento automovilístico denominado "Formula 1 Gran Premio de México" en cualquiera de sus seriales, OCESA recibe una contraprestación fija por concepto de renta en cada una de las ediciones del evento.
- OCESA realiza directamente inversiones en imagen, mejoras y obras en la Ciudad Deportiva de la Magdalena Mixhiuca, consideradas en la información adjunta como costos de mantenimiento.
- Existen espacios que no son usados para eventos, pero que OCESA asumió con la finalidad de mejorarlos, darles mantenimiento y permitir su uso por la población en general, a título gratuito, por ejemplo, el jardín botánico de la Ciudad Deportiva de la Magdalena Mixhiuca. Adicionalmente, los espacios permitidos a OCESA son regular y mayoritariamente utilizados (cuando no hay eventos en estos, o simultáneamente a dichos eventos) como áreas públicas y gratuitas de recreación para la realización de actividades deportivas y de esparcimiento de la población de la Ciudad de México, en general.

## 2. Enfoque social del uso del Autódromo Hermanos Rodríguez:

OCESA permite el uso y acceso gratuito a la población en general para la realización de actividades deportivas y recreativas, que los habitantes de ésta Ciudad de México venían y continúan realizando principalmente en la pista del "Autódromo Hermanos Rodríguez" y sus alrededores, aún y cuando en términos del permiso que OCESA detenta, está facultada para restringir o limitar el acceso, por eventos de terceros o para obtener y cobrar recursos por el uso de tales espacios, al tener permisionado su uso exclusivo y privativo.



CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A

No. Progresivo: 04/06/18-00002

Con ello, es la comunidad de la Ciudad de México en general quien recibe mayores beneficios en la posibilidad de desarrollar actividades deportivas y recreativas, a través del uso de instalaciones nuevas y mejoradas del Autódromo producto de las remodelaciones de las que ha sido objeto. OCESA busca conciliar el calendario de eventos privados o públicos con el uso social que se da al Autódromo, según se detalla en el calendario adjunto, que muestra que se ha mantenido el uso preferente del local para acceso al público en general de forma totalmente gratuita, para el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento.

3. Posibles inversiones realizadas o por realizarse en las áreas señaladas en la "Solicitud de Valuación":

La inversión realizada en las remodelaciones del Autódromo Hermanos Rodríguez entre los años 2014 y 2015 inclusive (en su totalidad, considerando las áreas permisionadas y las contenidas en el convenio celebrado con INDEPORTE), ascendió aproximadamente a \$1,070,000,000.00 (UN MIL SETENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.). Tomando en cuenta un criterio de asignación proporcional que se ha considerado para los ingresos, la cifra de inversión que correspondería a los espacios materia del convenio con INDEPORTE es de \$147,000,000.00 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

4. Elementos generadores de ingresos y costos de las áreas señaladas en la "Solicitud de Valuación":

Estado de resultados proforma con las cifras promedio 2015, 2016 y pronóstico 2017.

a) Actividades generadoras de ingreso:

Renta de espacios para la realización de eventos a empresas filiales,

b) Actividades generadoras de costos:

Pago de contraprestación al INDEPORTE por los espacios.

Costos de mantenimiento de las instalaciones.

Costos administrativos.

Ingreso en Áreas nuevas del Autódromo Hermanos Rodríguez  
(2015, 2016 y pronóstico 2017)

Cifras en pesos mexicanos nominales)

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

Ingreso Anual x Renta	5,372,752
Costo de contraprestación	4,728,568
Costo de mantenimiento	2,509,793
Gasto Administrativo	365,004
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>7,603,365</b>
<b>Utilidad</b>	<b>-2,230,613</b>

5. Calendario de eventos 2016:

51% Pista Libre, 13% Pista Libre con Áreas restringidas, 30% Pista Libre con Restricción de Horario, 6% Pista cerrada al público.

6. Calendario de eventos 2017:

35% Pista Libre, 25% Pista Libre con Áreas restringidas, 35% Pista Libre con Restricción de Horario, 5% Pista cerrada al público.

7. Descripción del proyecto de aprovechamiento:

Tipo de área	Superficie	Nombre	Descripción	Ocupación de visitantes	% libre
Área no. 2	2,938.88	Entrada y salida túnel	Esta área es indispensable para la entrada y salida de vehículos a la zona de paddock's zona 1. Es la única salida y entrada en caso de tener actividad en pista.	Esta resguardada por los filtros de seguridad de ocesa, pero el público puede tener acceso a las actividades deportivas de fines de semana.	40%
Área no. 3	4,915.00	Área de grada 2a	Área asignada para el montaje de grada 2a temporal para el evento de fórmula 1 moto GP.	Áreas fuera del resguardo de ocesa. El público puede tener acceso siempre a excepción del mes que se solicita para fórmula 1. Posibles gradas para un festival de tamaño mediano.	90%
Área no. 4	5,210.00	Área de gradas curva 1	Área asignada a gradas y áreas de circulación de público en esa zona en el evento de fórmula 1 y moto GP.	Áreas fuera del ovalo el público puede tener acceso siempre a excepción del mes que se solicita para fórmula 1. Posibles gradas para un festival de tamaño pequeño.	90%
Área no. 5	9,769.93	Pulgar	Área indispensable de circulación de público entre los diferentes escenarios que se tienen en los festivales. Direccionadas a las diferentes gradas perimetrales.	Esta área se utiliza únicamente para los festivales EDC, corona capital y h&h, fuera de eso el público puede tener acceso. Si en la pista hay evento el público puede utilizar los puentes para llegar a ella.	90%





CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
 No. Progresivo: 04/06/18-00002

Tipo de área	Superficie	Nombre	Descripción	Ocupación de visitantes	% libre
Área no. 6	8,676.79	Gravilla 2	Es un área destinada para formula 1 de seguridad de pista run off	El público puede tener acceso siempre y cuando no haya evento en pista de carreras.	90%
Área no. 7	1,509.87	Service - pista	Área necesaria para las áreas de service que se requieren para la carrera.	El público puede tener acceso siempre y cuando no haya evento en pista de carreras.	90%
Área no. 8	13,531.42	Botánico	Para festivales se destina para áreas de descanso de público y en el día a día el público tiene acceso para hacer ejercicio.	Área abierta al público a menos que haya actividad en pista y en el festival vive latino.	90%

Nota: en el área de los 81,146.37 m<sup>2</sup> no se van a llevar a cabo construcciones fijas.  
 No hay posibles inversiones.

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación emitidos para la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario dependiente de la Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad de México, así como 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 del inmueble de referencia, se determina el monto de la contraprestación mensual a cobrar respecto al espacio en estudio sobre la investigación de mercado en la zona, ubicación, condiciones físicas, y servicios públicos con que cuenta el espacio, además de considerar el uso de suelo que posee, y el destino de aprovechamiento.

En este sentido, se emite el presente Dictamen Valuatorio, tomando en consideración la información proporcionada, destacando que es de la total responsabilidad del promovente el soporte documental que le llegara a solicitar en su momento, cualquier Órgano de Control ante alguna observación que realizara al respecto.

Cabe destacar que del resultado a la revisión de la base informativa proporcionada, se determina que la misma información carece de contenido para efectuar el enfoque valuatorio de ingresos que genere un análisis financiero que mida la capacidad de pago del permisionario en base al proyecto de aprovechamiento del espacio y al uso y destino que tendrá cada área, como lo señala el art. 108 fracción III de la Ley de Régimen Patrimonial y de Servicio Público, por lo tanto éste avalúo se realiza por el enfoque de mercado de renta de terrenos.

Se realizó el estudio de mercado correspondiente en donde se obtuvo la renta mensual total a cobrar por el uso, aprovechamiento y explotación del espacio en comento.

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

### RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADOS	
CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL (\$)	601,295.00
SUPERFICIE POR PERMISIONAR (m <sup>2</sup> )	81,146.37
CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL EN N.R. (\$)	601,295.00

### CONCLUSIONES

Con fundamento en lo expuesto anteriormente, se emite el presente dictamen determinándose que:

1. El monto de la actualización de la contraprestación mensual a pagar a favor del Gobierno de la Ciudad de México, derivado de un Permiso Administrativo Temporal Revocable a Título Oneroso, a favor de "Operadora de Centros de Espectáculos", S.A. de C.V., para el uso, aprovechamiento y explotación de 81,146.37 m<sup>2</sup> del espacio que será destinado a la remodelación y equipamiento de las áreas aledañas al inmueble donde se ubica el Autódromo "Hermanos Rodríguez" perteneciente a las instalaciones de la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", ubicado en Viaducto Río de la Piedad, Avenida Río Churubusco, Añil Eje 3 Sur y Eje 4 Oriente Río Churubusco, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400, Ciudad de México, para el periodo del 01 de agosto del año 2018 al 31 de julio del año 2019, que corresponde al presente Dictamen, asciende a la cantidad de:

\$ 601,295.00

( SEISCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO 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 y solamente tiene aplicación para contratar la renta correspondiente al periodo anual solicitado.



CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14807-A  
No. Progresivo: 04/06/18-00002

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.

**El monto de la actualización de la contraprestación mensual a pagar a favor del Gobierno de la Ciudad de México**, derivado de un Permiso Administrativo Temporal Revocable a Título Oneroso, a favor de "Operadora de Centros de Espectáculos", S.A. de C.V., para el uso, aprovechamiento y explotación de 81,146.37 m<sup>2</sup> del espacio que será destinado a la remodelación y equipamiento de las áreas aledañas al inmueble donde se ubica el Autódromo "Hermanos Rodríguez" perteneciente a las instalaciones de la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", ubicado en Viaducto Río de la Piedad, Avenida Río Churubusco, Añil Eje 3 Sur y Eje 4 Oriente Rio Churubusco, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400, Ciudad de México, para el periodo del 01 de agosto del año 2018 al 31 de julio del año 2019, que corresponde al presente Dictamen, asciende a la cantidad de:

**\$601,295.00 ( SEISCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), en números redondos, no incluye el Impuesto al Valor Agregado.**

LA DIRECTORA GENERAL DE  
PATRIMONIO INMOBILIARIO

EL DIRECTOR DE AVALÚOS

  
MTRO. MARCELINO FLORES  
CAMACHO

  
LIC. MARLENE VALLE CUADRAS

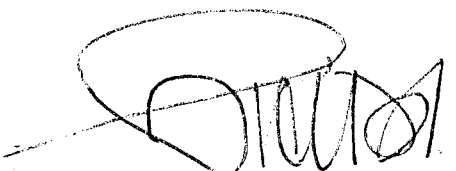
EL SUBDIRECTOR DE  
REGISTRO Y CONTROL DE  
AVALÚOS

  
LIC. JOSÉ CARLOS RUEDA  
GONZÁLEZ

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

  
C.P. NORBERTO SUASTEGUI  
PASTOR

EL PERITO  
VALUADOR

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