



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14851

No. Progresivo: 31/05/17-00006

**FECHA DE RECEPCIÓN:**

31 de mayo de 2017.

**ASUNTO:**

Avalúo para Determinar el Monto 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 Dinámica Integrada S.A. de C.V." para el uso, aprovechamiento y explotación de los espacios destinados a estacionamientos del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", localizados en las puertas con numeración: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14, 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.

**SOLICITANTE:**

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

Ciudad de México, a 24 de junio de 2017.

### **ANTECEDENTES**

Mediante solicitud de servicio sin número y oficio No. INDE/DG/SJ/197/2017 de 24 de mayo 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 26 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 los espacios destinados a estacionamientos del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", citados al rubro, bajo el tenor literal siguiente:



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14851  
No. Progresivo: 31/05/17-00006

### ANTECEDENTES

"Por medio del presente y con fundamento en el artículo 24 fracciones I y XI, del Reglamento Interior del Instituto del Deporte del Distrito Federal, me permito hacer de su conocimiento que derivado de la intención por parte de este Organismo de celebrar un Permiso Administrativo Temporal Revocable con la persona moral denominada "Operadora Dinámica Integrada" S.A. de C.V., mismo que tendrá por objeto llevar a cabo las acciones que resulten necesarias para el uso y aprovechamiento de los espacios destinados a estacionamientos públicos del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", el cual consiste en los cajones de estacionamientos que se encuentran las puertas con numeración 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14, mismo que se encuentra formalmente asignado a favor de este Organismo, de conformidad con el "Acuerdo por el que se Modifica el Diverso por el que se Transfieren a los Órganos Político Administrativos las Instalaciones deportivas, Actualmente a Cargo del Instituto del Deporte del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el pasado 24 de septiembre de 2013 y de acuerdo al Acta Administrativa de Entrega-Recepción Física de fecha 07 de marzo de 2014, la cual se agrega al presente para mayor abundamiento.

Por lo que en este acto distraigo su amable atención a fin de solicitar el servicio de avalúo del área en la que se pretenden llevar a cabo las acciones..."

### DATOS GENERALES DE LOS ESPACIOS

#### UBICACIÓN:

Puertas con numeración: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14, en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca".

Entre Avenida: 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.

Gobierno de la Ciudad de México.

#### PROPIETARIO:

#### RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Dominio Público de la Ciudad de México.



No. Secuencial: NM(CP)-14851  
No. Progresivo: 31/05/17-00006

### DATOS GENERALES DE LOS ESPACIOS

**ESPACIOS QUE SE VALÚAN:**

Espacios destinados a estacionamientos del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", localizados en las puertas con numeración: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14.

**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 DE LOS ESPACIOS:**

Se trata de espacios destinados a cajones de estacionamientos ubicados en las puertas número: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14 del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", la distribución es la siguiente:

#### Capacidad de estacionamientos

Estacionamiento	Número de cajones
Estacionamiento 4	17
Estacionamiento 5	157
Estacionamiento 6	130
Estacionamiento 7	117
Estacionamiento 8a	47
Estacionamiento 8b	184
Estacionamiento 9	126
Estacionamiento 12	78
Estacionamiento 13 bahía	60
Estacionamiento 13 interior	33
Estacionamiento 14	78
<b>Total de cajones</b>	<b>1,027</b>



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

No. Secuencial: NM(CP)-14851  
 No. Progresivo: 31/05/17-00006

**DATOS GENERALES DE LOS ESPACIOS**

**SUPERFICIE  
 APROVECHAMIENTO:**

DE Según planos denominados "Planta de coordenadas georeferenciadas del Estacionamiento: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14", de fecha 4 de mayo de 2017, elaborado por +MTV Mauricio Tapia Vargas Arquitecto, proporcionados por el solicitante.

Estacionamiento	Área (m <sup>2</sup> )
Estacionamiento 4	897.09
Estacionamiento 5	5,377.01
Estacionamiento 6	6,077.02
Estacionamiento 7	3,415.03
Estacionamiento 8a	1,783.26
Estacionamiento 8b	5,753.99
Estacionamiento 9	4,063.82
Estacionamiento 12	2,626.12
Estacionamiento 13	4,681.34
Estacionamiento 14	3,680.79
<b>Superficie total a permisionar</b>	<b>38,355.47</b>

**OBJETO DEL AVALÚO:**

Determinar el Monto de 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 de los espacios destinados a estacionamientos.

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Dar en contraprestación los espacios en comento.

**DATOS GENERALES DE LA ZONA**

**USO DE SUELO:**

Mixto; habitacional, de servicios y esparcimiento.

**SERVICIOS PÚBLICOS:**

Completos.



No. Secuencial: NM(CP)-14851  
No. Progresivo: 31/05/17-00006

### 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

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 a los espacios en estudio sobre la base del proyecto de aprovechamiento a desarrollar, ubicación, condiciones físicas, y servicios públicos con que cuenta, además de considerar el uso de suelo que posee, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco del año 2008, vigente a la fecha.

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.

Atendiendo a la solicitud de avalúo éste análisis se realiza como un proyecto de aprovechamiento en donde se considera que el uso y explotación del espacio será por el cobro de cajón de estacionamiento al día de los espacios analizados. Se realiza un modelo financiero sobre flujos de efectivo en donde se determina la capacidad de pago por el uso y explotación de los 1,027 cajones.

### RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADOS	
CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL (\$)	264,865.92
SUPERFICIE POR PERMISIONAR (m²)	38,355.47
CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL EN N.R. (\$)	264,866.00



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO

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

No. Secuencial: NM(CP)-14851  
No. Progresivo: 31/05/17-00006

### CONCLUSIONES

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

1. El Monto 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 Dinámica Integrada S.A. de C.V." para el uso, aprovechamiento y explotación de los espacios destinados a estacionamientos del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", localizados en las puertas con numeración: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14, 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, que corresponde al presente Dictamen, asciende a la cantidad de:

\$ 264,866.00

( DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS 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 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.

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 de Valuadores de México, 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.



CDMX

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

No. Secuencial: NM(CP)-14851

No. Progresivo: 31/05/17-00006

El Monto 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 Dinámica Integrada S.A. de C.V." para el uso, aprovechamiento y explotación de los espacios destinados a estacionamientos del inmueble en donde se ubica la Ciudad Deportiva "Magdalena Mixihuca", localizados en las puertas con numeración: 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 12, 13 y 14, 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, que corresponde al presente Dictamen, asciende a la cantidad de:

\$264,866.00 ( DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS 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

LA DIRECTORA DE AVALÚOS

Gabriela López B.  
MTRA. GABRIELA LÓPEZ  
BUENROSTRO

EL COLEGIO DE  
VALUADORES DE MÉXICO,  
A.C.

ING. ENRIQUE JORGE MUÑOZ  
CORRAL

EL PERITO  
VALUADOR

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