

Póliza No -> 94 De Dr

Fecha -> 31/Dic/14

Concepto -> Registro de Terreno en Donación

No. Cuenta	Nombre Concepto o Movimiento	DEBE	HABER
1-2-3-1-2-1	TERRENOS		
	Registro de Terreno en Donación	906,883,802.00	
3-1-2-2-1-0	SUPERÁVIT DONADO		
	Registro de Terreno en Donación		906,883,802.00

SUMAS IGUALES ->	906,883,802.00	906,883,802.00
------------------	----------------	----------------

Hecho por :	Revisado por :	Autorizado por :	Diario No. Dr	Póliza No : 94
-------------	----------------	------------------	------------------	-------------------



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

FECHA DE RECEPCIÓN: 11 de marzo de 2014.

ASUNTO: Avalúo para determinar el valor comercial para llevar a cabo la desincorporación de los bienes del Gobierno del Distrito Federal y posterior enajenación a título gratuito a favor de "Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México", S.A. de C.V., respecto del inmueble ubicado en la Avenida Del Imán número 263, Colonia Ajusco, Delegación Coyoacán, Código Postal 04300, México, Distrito Federal.

SOLICITANTE: CALIDAD DE VIDA PROGRESO Y DESARROLLO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V., DIRECCIÓN GENERAL.

México, D.F., a 28 de marzo de 2014.

ANTECEDENTES

Mediante solicitud de servicio sin número y Memorándum número DAI/1659/2013, de fecha 17 de octubre de 2013, recibidos en la Dirección de Avalúos dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal, el día 18 del mismo mes y año, la Sr. Marisol Sánchez Anguiano, Subdirectora de Aprovechamiento Inmobiliario y Revocación de Instrumentos de la Dirección de Administración Inmobiliaria adscrita a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal, solicita el avalúo del predio citado al rubro, mismo que se describe a continuación:

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:	Avenida;	Del Imán.
	Número:	263.
	Colonia	Ajusco.
	Delegación:	Coyoacán.
	Código Postal:	04300.
	Entidad:	México, Distrito Federal.



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

PROPIETARIO: Gobierno del Distrito Federal.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Público gubernamental.
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno y construcciones de la Planta de Asfalto.
OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el Valor Comercial del inmueble en estudio.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Llevar a cabo la desincorporación de los bienes del Gobierno del Distrito Federal y posterior enajenación a título gratuito a favor de Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México, S.A. de C.V., respecto del inmueble en comento.

USO DE SUELO: E 3/50, equipamiento, hasta 3 niveles máximo de construcción permitida y mínimo 50% de área libre de terreno permeable, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, vigente.

USO Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO: Se trata de un terreno accidentado, con grandes superficies planas, descendentes y ascendentes a partir del nivel de banquetta, se encuentra bardeado con piedra brasa en la mayoría, cuenta con circulaciones vehiculares y peatonales, además tiene algunas construcciones con techo de lámina como talleres de pailería, eléctricos, tornos, almacenes, techumbres, algunas construcciones con losa de concreto como oficinas, baños y regaderas, imprenta, comedor, aulas de capacitación y laboratorios, además de contar con maquinaria especializada para la planta de asfalto como trituradoras, tolvas y bandas de acomo de material, depósitos de sustancias químicas, etc., es importante mencionar que el presente Dictamen Valuatorio no considera dicha maquinaria.

DATOS GENERALES DE LA ZONA

USO DE SUELO: Habitacional con pequeño comercio en planta baja y de servicios.

SERVICIOS PÚBLICOS: Completos.



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

DATOS DEL PREDIO

LINDEROS Y COLINDANCIAS: Según Visita Física VF-857-2013 de fecha 08 de julio de 2013, elaborado por la Subdirección de Inspección e Investigación Inmobiliaria, dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal.

RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIA
Al sureste:	En 66.14 m.	Con predios particulares y Calle San Alejandro.
Al sureste:	En 118.97 m.	Con predios particulares y Calle San Alejandro.
Al sureste:	En 90.03 m.	Con predios particulares y Calle San Alejandro.
Al sureste:	En 43.71 m.	Con predios particulares y Calle San Alejandro.
Al sureste:	En 0.72 m.	Con predios particulares y Calle San Alejandro.
Al suroeste:	En 227.01 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 15.18 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 144.04 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 125.57 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 40.51 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 8.11 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 5.20 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 6.14 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 9.04 m.	Con Avenida Del Imán.
Al suroeste:	En 18.42 m.	Con Avenida Del Imán.
Al noroeste:	En 43.50 m.	Con predios particulares.
Al noroeste:	En 56.02 m.	Con predios particulares.
Al suroeste:	En 2.22 m.	Con predio particular.
Al noroeste:	En 7.51 m.	Con Calle Totonacas.
Al suroeste:	En 77.12 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al suroeste:	En 6.34 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al suroeste:	En 4.30 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIA
Al suroeste:	En 1.76 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al suroeste:	En 3.33 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al sureste:	En 15.49 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al sureste:	En 44.58 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al suroeste:	En 40.07 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al noroeste:	En 19.98 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al noroeste:	En 15.46 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al noroeste:	En 14.46 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al noroeste:	En 22.94 m.	Con área de acceso a la Cantera Oriente.
Al noreste:	En 142.28 m.	Con U.N.A.M.
Al noreste:	En 78.37 m.	Con U.N.A.M.
Al noreste:	En 29.41 m.	Con U.N.A.M.
Al noreste:	En 77.65 m.	Con U.N.A.M.
Al noreste:	En 24.16 m.	Con U.N.A.M.
Al noroeste:	En 30.41 m.	Con U.N.A.M.
Al noreste:	En 59.43 m.	Con Calle Papatzin.
Al noreste:	En 64.78 m.	Con Calle Papatzin.

SUPERFICIE TOTAL: 152,603.54 m²

FUNDAMENTO LEGAL

El presente Dictamen 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 XXI 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 10.10 "Avalúos de Bienes del Distrito Federal", de la Circular Número Uno 2012, que contiene la Normatividad en Materia de Administración de Recursos, emitida por la Oficialía Mayor, vigentes a la fecha.



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

CONSIDERACIONES PREVIAS

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación emitidos por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario dependiente de la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal, 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 del predio de referencia, se determina el valor comercial del mismo, sobre la base de una minuciosa investigación de mercado sobre inmuebles similares al de estudio, en ubicación, dimensiones, condiciones físicas y servicios públicos con que cuenta, además de considerar el uso de suelo que posee de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano en la Delegación Coyoacán.

Mediante oficio No. CPI/077/2013, de fecha 12 de agosto de 2013, el Arq. Pablo Israel Escalona Almeraya, Secretario Técnico del Comité del Patrimonio Inmobiliario informa al Lic. Alejandro Ramírez Rico, Procurador Fiscal del Distrito Federal en la Secretaría de Finanzas, textualmente lo siguiente:

"Me permito comunicarle el Acuerdo emitido por el Comité del Patrimonio Inmobiliario durante su Décima Quinta (15/2013) Sesión Ordinaria celebrada el 08 de agosto de 2013, referente a la solicitud presentada por la **Secretaría de Finanzas**, a petición de **Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México, S.A. de C.V.**, a efecto de que se dictamine procedente la Desincorporación para posterior enajenación a título gratuito, del inmueble ubicado en la Avenida del Imán número 263, Colonia Ajusco, Delegación Coyoacán.

"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 desincorporación para posterior enajenación a título gratuito del inmueble ubicado en Avenida del Imán número 263, Colonia Ajusco, Delegación Coyoacán, con Número de Inventario Inmobiliario DGPI-INV-040-0155 con una superficie de 152,603.54 metros cuadrados de terreno y 11,048.30 metros cuadrados de construcción de conformidad con la Visita Física VF-857-2013 de fecha 08 de julio de 2013, para posterior enajenación a título gratuito, a favor de Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México, S.A. de C.V. para destinarlo al proyecto al proyecto de coinversión "ZODE Ciudad del Futuro", atendiendo a los lineamientos de certificación en materia vial señalados en el artículo 42, Párrafo Segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

CONCLUSIONES

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

1. El valor comercial para llevar a cabo la desincorporación de los bienes del Gobierno del Distrito Federal y posterior enajenación a título gratuito a favor de "Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México", S.A. de C.V., respecto del inmueble ubicado en la Avenida Del Imán número 263, Colonia Ajusco, Delegación Coyoacán, asciende a la cantidad de:

\$ 906,883,802.00

(NOVECIENTOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.), en números redondos, no incluye el Impuesto al Valor Agregado.

2. Para efectos de documentación se distribuye de la siguiente forma:

Terreno:	\$	895,340,695.64
Construcciones e instalaciones propias del inmueble:	\$	11,543,106.65
TOTAL:	\$	906,883,802.29
TOTAL EN NÚMEROS REDONDOS:	\$	906,883,802.00

2. De conformidad con lo estipulado en la Circular Número Uno 2012, emitida por la Oficialía Mayor y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 08 de agosto de 2012, numeral 10.10.3, el presente Dictamen tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.



Gobierno del Distrito Federal
Oficialía Mayor
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario
Dirección de Avalúos

No. Secuencial: AT(OS)-12917
No. Progresivo: 11/03/14-00004

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 del Distrito Federal 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 del Distrito Federal. La documentación soporte se encuentra en los archivos de la misma.

El valor comercial para llevar a cabo la desincorporación de los bienes del Gobierno del Distrito Federal y posterior enajenación a título gratuito a favor de "Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México"; S.A. de C.V., respecto del inmueble ubicado en la Avenida Del Imán número 263, Colonia Ajusco, Delegación Coyoacán, asciende a la cantidad de:

\$ 906,883,802.00

\$906,883,802.00 (NOVECIENTOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.), en números redondos, no incluye el Impuesto al Valor Agregado.

**EL DIRECTOR DE
AVALÚOS**

**ARQ. PEDRO ANTONIO
BADILLO NAVARRETE**

**EL DIRECTOR GENERAL DE
PATRIMONIO INMOBILIARIO**

**ARQ. PABLO ISRAEL ESCALONA
ALMERAYA**

**EL SUBDIRECTOR DE
REGISTRO Y CONTROL
DE AVALÚOS**

**LIC. CÉSAR OCTAVIO
CASTRO BUSTAMANTE**

**EL COLEGIO DE
VALUADORES DE
MÉXICO, A.C.**

**LIC. MARLENY PAOLA
TRUJANO GARCÍA**

EL PERITO VALUADOR

**E. EN V.I. ARQ. ARTURO
FLORES ARMENTA**

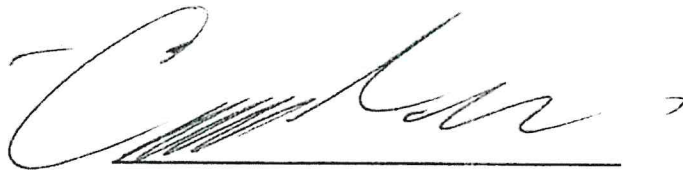
8

EL SUSCRITO ADOLFO ANTONIO CERDA TORRES, COORDINADOR GENERAL DE PLANEACIÓN FINANCIERA DE CALIDAD DE VIDA, PROGRESO Y DESARROLLO PARA LA CIUDAD DE MEXICO, S.A. DE C.V. EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTÍCULOS 2, 3 FRACCIÓN IX, 42 Y 47 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO EN TÉRMINOS DEL ACUERDO NÚMERO CV/05/01/2012 EMITIDO EN LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2012 Y RATIFICADO MEDIANTE ACUERDO NÚMERO CV/14/01/ORD/2013 EN SU PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 8 DE MAYO DE 2013, POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CALIDAD DE VIDA, PROGRESO Y DESARROLLO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN USO DE SUS ATRIBUCIONES INDELEGABLES.-----

----- CERTIFICA -----

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CONSTANTES DE OCHO FOJAS ÚTILES POR AMBAS CARAS INCLUIDA LA CERTIFICACIÓN, CONCUERDAN FIEL Y EXACTAMENTE CON EL ORIGINAL DEL AVALÚO CON NÚMERO SECUENCIAL AT(OS)-12917 Y NÚMERO PROGRESIVO 11/03/14-0004, DE FECHA ONCE DE MARZO DE DOS MIL CATORCE, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN FINANCIERA DE ESTA ENTIDAD.-----

LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.-----



ADOLFO ANTONIO CERDA TORRES