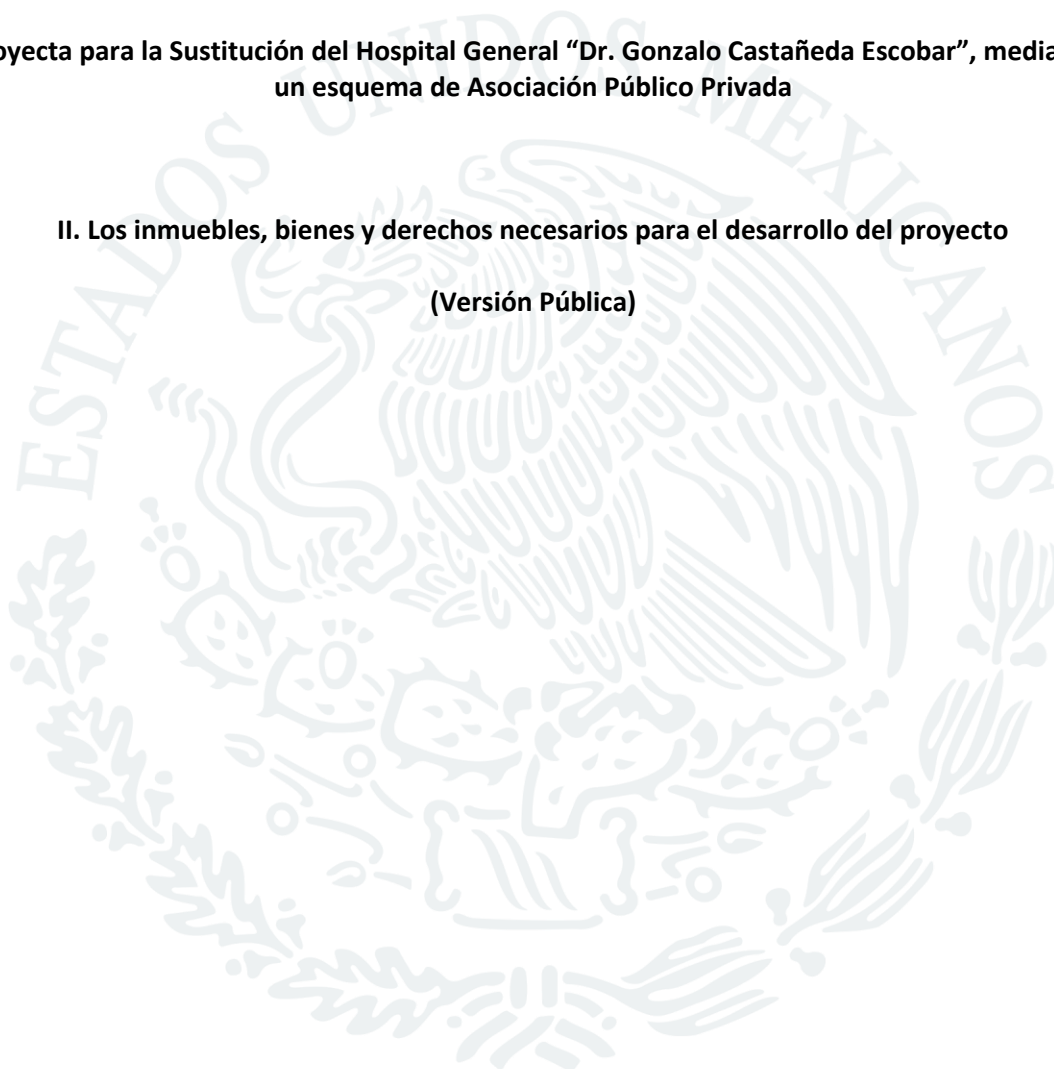


“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

Proyecto para la Sustitución del Hospital General “Dr. Gonzalo Castañeda Escobar”, mediante un esquema de Asociación Público Privada

II. Los inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo del proyecto

(Versión Pública)



“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

Índice

1.- Información del o de los registros públicos de la propiedad de ubicación de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto, relativa a la titularidad, gravámenes y anotaciones marginales de tales inmuebles.	4
2.- Factibilidad de adquirir los inmuebles y, en su caso, los demás bienes y derechos de que se trate.....	6
3.- Estimación preliminar por la dependeicna o entidad interesada, sobre el posible valor de los inmuebles, bienes y derechos necesarios para desarrollar el proyecto.	7
4.- Análisis preliminar sobre el uso de suelo, sus modificaciones y problemática del inmueble.....	8
5.- Una relación de los demás inmuebles, construcciones, instalaciones, equipos y otros bienes que resultarían afectados y el costo estimado de tales afectaciones.	9
6.- Factibilidad de adquirir los bienes u autorizaciones para su uso o destino.	13



“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.



“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

1.- INFORMACIÓN DEL O DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD DE UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO, RELATIVA A LA TITULARIDAD, GRAVÁMENES Y ANOTACIONES MARGINALES DE TALES INMUEBLES.

I. Datos de Identificación del Inmueble

Conforme a la constancia de folio real número 9274270, expedida por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de fecha 22 de octubre de 2012 (el “**Folio Real del Inmueble**”), los datos de identificación del Inmueble son los siguientes:

Denominación del Inmueble:	Hospital Gonzalo Castañeda.
Ubicación:	Avenida Manuel Gonzalez, No. 198, segunda sección del conjunto urbano presidente Lopez Mateos.
Colonia:	Nonoalco Tlatelolco.
Delegación:	Cuauhtémoc.
Superficie:	3,311.5 metros cuadrados.
Linderos, Rumbos y Colindancias:	Al Norte: 76.48 metros con banquetta del acotamiento lateral de la Avenida Manuel Gonzalez. Al Sur: 76.48 metros con el edificio propiedad del Instituto Mexicano del Seguro Social. Al Este: 43.30 metros con el edificio del Instituto Mexicano del Seguro Social. Al Oeste: 43.30 metros con el edificio propiedad del Instituto Mexicano del Seguro Social.

II. Antecedente Registrales del Inmueble

- Mediante escritura pública número 20562, de fecha 30 de septiembre de 1964, expedida por el notario público número 91 del Distrito Federal, se hizo constar la aportación de predios, que incluyó al Inmueble, que otorgaron el gobierno federal, el Departamento del Distrito Federal (hoy gobierno del D.F.), el organismo público descentralizado Ferrocarriles Nacionales de México y diversos particulares a favor del entonces Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., como fiduciario del fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Mediante dicha escritura pública se protocolizó el decreto del Ejecutivo Federal de fecha 15 de enero de 1964, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 22 de enero de 1964, mediante el cual autorizó la aportación de inmuebles al referido fideicomiso público.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

2. Mediante escritura pública número 78,311, de fecha 30 de octubre de 1997, expedida por el notario público número 56 del Distrito Federal, se hizo constar la rectificación a la escritura pública de aportación de inmuebles a que se refiere el numeral 1 anterior a fin de modificar los datos de identificación del Inmueble.
3. Con número de entrada 19715 del Folio Real del Inmueble, se observa que el notario público número 46 del Distrito Federal presentó al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el aviso preventivo de donación a favor del ISSSTE.
4. El inmueble no se encuentra sujeto a gravámenes, ni adeudos relativos a servicios públicos de agua, electricidad, gas y pago de predial.

III. Información del Inmueble

Para la preparación de este documento, se ha revisado la siguiente información relativa al Inmueble:

(a) copia del contrato de donación gratuita, pura y simple, de fecha 30 de octubre de 1998, celebrado entre el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, como fiduciario del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, en su carácter de donante y el ISSSTE, en su carácter de donatario (el “**Contrato de Donación**”).

(b) Copia de la cédula de inventario del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, expedida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

(c) Copia de la constancia de alineamiento y número oficial de fecha 16 de diciembre de 2010, expedida por el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Delegación Cuauhtémoc.

(d) Copia del Folio Real del Inmueble.

(e) Copia de la carta suscrita por el notario público número 151 del Distrito Federal, presentada a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal del Registro Público y Catastro de la Propiedad Federal, mediante la cual se solicita la expedición de una constancia de propiedad federal del inmueble denominado “Hospital General Gonzalez Castañeda”, inscrito en el Registro Federal Inmobiliario con el número 09-16814-S.

Se hace notar, que a esta fecha, el Registro Federal Inmobiliario aun no expide la constancia de propiedad a que se refiere el inciso (e) anterior.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

2.- FACTIBILIDAD DE ADQUIRIR LOS INMUEBLES Y, EN SU CASO, LOS DEMÁS BIENES Y DERECHOS DE QUE SE TRATE.

El Proyecto pretende sustituir una infraestructura hospitalaria obsoleta y en mal estado, por la edificación de un nuevo hospital en el mismo predio. Es por ello, que este Instituto considera factible la realización del Proyecto, ya que el predio en donde éste se realizará fue entregado en donación al Instituto por parte del FONHAPO.

Asimismo, la adquisición de los bienes necesarios del equipamiento del Hospital no requiere de trámites adicionales por parte del Instituto para su adquisición, ya que estos serán adquiridos por parte del Desarrollador.

Finalmente, no existen derechos de terceros que se tengan que adquirir para el desarrollo del Proyecto.



“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

3.- ESTIMACIÓN PRELIMINAR POR LA DEPENDENCIA O ENTIDAD INTERESADA, SOBRE EL POSIBLE VALOR DE LOS INMUEBLES, BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA DESARROLLAR EL PROYECTO.

De acuerdo con el Certificado de Dictamen Valuatorio del inmueble en el que se ubica el Hospital General “Dr. Gonzalo Castañeda Escobar”, con Número Genérico del INDAABIN G-30017-A-ZNC y Secuencial del INDAABIN: 03-13-254 de fecha 21 de mayo del 2013, se concluyó que el valor comercial del bien que se requiere para el desarrollo del Proyecto es de \$26,188,153.91 pesos.



“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

4.- ANÁLISIS PRELIMINAR SOBRE EL USO DE SUELO, SUS MODIFICACIONES Y PROBLEMÁTICA DEL INMUEBLE

Se encuentran en trámite las opiniones de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Dirección General de Regulación Ambiente de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, con la finalidad de que se pueda obtener la autorización del uso de suelo para la demolición y construcción del Hospital General “Dr. Gonzalo Castañeda Escobar”.

Por otro lado, se realizó una reunión con la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, para abordar el tema del uso del suelo del Hospital. En la reunión se concluyó, que de acuerdo con la “Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General”, los predios que se utilicen en la construcción de Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General en la Delegación Cuauhtémoc, es factible obtener el Uso de Suelo requerido, como en este caso, para la infraestructura del Hospital General¹.

¹ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

5.- UNA RELACIÓN DE LOS DEMÁS INMUEBLES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, EQUIPOS Y OTROS BIENES QUE RESULTARÍAN AFECTADOS Y EL COSTO ESTIMADO DE TALES AFECTACIONES.

El inmueble cuenta con una superficie construida de 13,474 metros cuadrados. Se distribuye en 3 cuerpos principales: Torre “A”, de 7 niveles (Gobierno y Hospitalización); Torre “B”, de 5 niveles, Urgencias, Auxiliares de Diagnóstico, Consulta Externa, Tocología y Enseñanza; y Cuerpo “C”, que corresponde a Mantenimiento y Conservación.

En la actualidad, el inmueble presenta daños estructurales tales como: elementos de concreto agrietados, acero expuesto y corroído, asentamientos diferenciales. El nivel freático de la zona inunda las celdas de cimentación, lo que representa una agresión a la estructura del edificio.

Por lo anterior, no se puede garantizar la seguridad de los usuarios ya que existe un riesgo latente de que suceda una catástrofe en caso que se presentara un sismo de gran magnitud.

Las instalaciones electromecánicas, tanto interiores como exteriores, son obsoletas y poco eficientes. Requieren frecuentemente de mantenimiento correctivo y tienen elevado consumo de energía, lo que implica altos costos de operación. En el diseño original de la unidad se ubicó la casa de máquinas en el nivel sótano, donde se han presentado inundaciones por el nivel freático, ocasionando mal funcionamiento de los equipos electromecánicos que provoca vibraciones y humos, con efectos perceptibles en todo el edificio.

La falta de un programa integral de mantenimiento preventivo dejó que las condiciones del inmueble decayeran a niveles no satisfactorios, aumentando las fallas de componentes y poniendo en riesgo la seguridad de las instalaciones del Hospital por posibles incendios, dadas las condiciones de la instalación eléctrica y de la red de gas.

La situación física y funcional que presenta cada uno de los cuerpos del inmueble es la siguiente:

Torre “A” Sótano. Servicios

- Dietología. El Montacargas de Cocina está fuera de operación, provocando graves deficiencias en el ingreso de insumos a Dietología.
- Comedor del Hospital. La habitabilidad es inadecuada, por iluminación natural y ventilación insuficientes.
- Anatomía Patológica. El área de Autopsias está fuera de uso.
- El área de mortuorio carece de espacios adecuados y su funcionamiento es deficiente.
- Casa de Máquinas. Los equipos se encuentran deteriorados

Torre “B” Sótano. Casa de Máquinas y Servicios.

- Casa de Máquinas. Los equipos presentan deterioro importante, no existe la señalización de protección y seguridad adecuada alrededor de ellos y el pavimento presenta problemas de desgaste.
- La iluminación y ventilación son insuficientes y las condiciones ambientales generales del área son inadecuadas.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

- El Área de Ropería se encuentra deteriorada.
- Los baños y vestidores de administrativos hombres y mujeres están deteriorados.

Torre “A”. Planta Baja.

- Acceso principal por Calle Lerdo cancelado
- Sala de espera subutilizada.
- Archivo clínico lejos del área en que se requiere.
- Banco de Sangre mal ubicado.
- Área de Tomografía mal ubicada.
- Área de Preparación Quirúrgica y Recuperación de Cirugía Ambulatoria mal ubicada.

Torre “B” Planta Baja

- Área de Urgencias insuficiente, no dispone de los locales necesarios, muy deteriorada, condiciones precarias de confort ambiental, con equipos de acondicionamiento de aire fuera de operación.
- El Triage no funciona
- La Sala de Espera de Urgencias es insuficiente, así como los sanitarios de público.
- Farmacia insuficiente.
- Consultorio de Medicina Preventiva mal ubicado.
- Admisión hospitalaria mal ubicada.

Cuerpo “C” Planta Baja.

- Espacios de talleres subutilizado.
- Espacio entre el Cuerpo “C” y el muro de colindancia desperdiciado.

Torre “A” Primer Nivel. Gobierno

- Área administrativa (Dirección) muy reducida y poco funcional.
- Área de conmutador invadida por oficinas de Finanzas.
- Cubículo de Jefatura de Enfermeras insuficiente.

Torre “B” Primer Nivel. Auxiliares de Diagnóstico. (Laboratorio RX)

- Laboratorio de Diagnóstico Clínico muy saturado, con problemas de equipos obsoletos, áreas contaminadas con vapores e improvisación de lugar de toma de muestras para adultos mayores.
- Áreas subutilizadas en Salas de Rayos X y Ultrasonido.
- Falta accesibilidad para personas con discapacidad en sanitarios.

Cuerpo “C” Primer Nivel.

- Espacios subutilizados en Jefatura de Mantenimiento.
- Espacios excedidos para la representación sindical.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

Torre “A” Segundo Nivel. Hospitalización Medicina Interna.

- Hospitalización alejada de Urgencias, que se encuentra en la Planta Baja de la Torre “B”, provocando recorridos muy largos.

Torre “B” Segundo Nivel. Consulta Externa.

- Consultorios dobles improvisados en espacios comunes, que no cumplen con la NOM SSA 197-2000.
- El servicio de Inhaloterapia se aloja en un espacio improvisado muy reducido que originalmente fue un pasillo.
- Carencia de condiciones adecuadas de confort ambiental.
- Falta accesibilidad para personas con discapacidad en sanitarios.

Cuerpo “C” Segundo Nivel.

- Espacios excedidos para la representación sindical.

Torre “A” Tercer Nivel. Hospitalización Cirugía General.

- Hospitalización alejada de Urgencias, que se encuentra en la Planta Baja de la Torre “B”, provocando recorridos muy largos.
- Camas de hospitalización que carecen de tomas de oxígeno y de lavabos.
- Área de hospitalización que se utiliza como salón de clase para Residentes.

Torre “B” Tercer Nivel. Consulta Externa

- Consultorios improvisados en Salas de Espera, que no cumplen con la NOM SSA 197-2000.
- Carencia de condiciones adecuadas de confort ambiental.
- Falta accesibilidad para personas con discapacidad en sanitarios.

Torre “A” Cuarto Nivel. Hospitalización Pediatría

- Hospitalización muy alejada de Urgencias, que se encuentra en la Planta Baja de la Torre “B”, provocando recorridos muy largos.
- Espacios de hospitalización destinados a Gabinete de Ultrasonido y Consultorio de Perinatología.

Torre “B” Cuarto Nivel. Tococirugía:

- Servicio recién remodelado que no cumple las especificaciones de asepsia de CEYE con área de cirugía que marca la NOM SSA 197-2000 y los indicadores del ISSSTE.

Torre “A” Quinto Nivel. Terapia Intensiva Adultos.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

- Las áreas destinadas a Hospitalización se utilizan como consultorios de: Psicología de apoyo a Hemodiálisis, Diálisis Peritoneal, de otras especialidades y de capacitación DPCA; también como oficinas para Coordinaciones de Servicios Médicos, así como para almacenes con sus respectivas áreas administrativas.
- Los espacios de hospitalización se utilizan como Gabinete de Ultrasonido y Consultorio de Perinatología.
- Laboratorio para Urgencias demasiado alejado de ese servicio.

Torre “B” Quinto Nivel. Enseñanza y Gobierno:

- La Biblioteca está subutilizada.
- La Coordinación de Finanzas se encuentra muy lejos de la Dirección y separada de su equipo de apoyo, que está en el local del conmutador en primer nivel de la Torre “A”.

Torre “A” Sexto Nivel. Cirugía y CEYE.

- El Servicio de Cirugía no cumple las especificaciones de asepsia de CEYE con área de cirugía que marca la NOM SSA 197-2000 y los indicadores del ISSSTE.
- La zona de autoclaves de la CEYE presenta deterioro en muros, columnas, travesaños, losas y acabados por las fugas de vapor.

Para la realización del Proyecto, todos estos inmuebles serán demolidos y el equipo médico ha sido reasignado a otros hospitales (Ver Anexo). El costo estimado de las afectaciones es el equivalente al valor del avalúo que se presentó en el Apartado 3 de este documento.

“2013, AÑO DE LA LEALTAD INSTITUCIONAL Y CENTENARIO DEL EJÉRCITO MEXICANO”.

6.- FACTIBILIDAD DE ADQUIRIR LOS BIENES U AUTORIZACIONES PARA SU USO O DESTINO.

De acuerdo con el análisis desarrollado por este Instituto y a las gestiones que se han realizado con el FONHAPO, para formalizar la donación del predio donde se realizará el Proyecto, es factible obtener el bien inmueble en cuestión para ejecutar dicho Proyecto.

Asimismo, de acuerdo con las gestiones realizadas ante la Coordinación General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Distrito Federal, como se menciona en el apartado 4, es factible obtener el uso de suelo requerido para el desarrollo del proyecto.

