



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

DEAF



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

# Acuse

Ciudad de México, a 01 de septiembre de 2021  
SAF/DGAF/ 01637/2021

LIC. HUGO VÁZQUEZ GARCÍA  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA CONCESIONARIA  
"PUERTA SAN LÁZARO S.A. DE C.V."  
P R E S E N T E

Me refiero a su escrito "Respuesta al oficio SAF/DGAF/01569/2020", de fecha 18 de noviembre de 2020, en el que envía los estudios Análisis Costo Beneficio del Proyecto Elemental Redimensionado y Análisis Técnico Financiero del Proyecto Elemental Redimensionado, de la concesión "Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.", para el uso, aprovechamiento y explotación del bien de dominio público del denominado "Ex Polígono de San Lázaro" y su entorno, ubicado en Calzada Ing. Eduardo Molina, entre Calle Artilleros y Calzada General Ignacio Zaragoza, Colonia 7 de julio, en la Alcaldía Venustiano Carranza (estudios mediante los cuales se da atención a observaciones planteadas en el oficio SAF/DGAF/01569/2020); y a las recomendaciones realizadas por Transparencia Mexicana A.C., mediante escrito de fecha 7 de julio de 2021, comunicado a la Secretaría de Administración y Finanzas a través del oficio SM/SPPR/0110/2021, signado por el Subsecretario de Planeación Políticas y Regulación en la Secretaría de Movilidad.

Al respecto le comunico que, en el ejercicio de las atribuciones conferidas a la Dirección General de Administración Financiera en el artículo 97, fracciones VII, XV y XVI, del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, una vez que se han revisado los estudios mencionados en el párrafo anterior, se ponen a su consideración las siguientes observaciones.

## Resultados obtenidos de la evaluación socioeconómica

El Análisis Costo Beneficio concluye que, derivado de las disminuciones en el monto total de inversión y en los tiempos de traslado, generadas por el Proyecto Elemental Redimensionado, los resultados son favorables en los siguientes términos:

### Indicadores de Rentabilidad Socioeconómica del Proyecto Elemental Redimensionado

Tasa Social de Descuento	12.00%
VPN Social	\$725,719,418.66
TIR Social	25.85%
Tasa de Rentabilidad Inmediata (TRI)	34.89%

Es importante resaltar que la Tasa Social de Descuento utilizada es de 12 por ciento, lo que representa un escenario conservador.

## Resultados obtenidos del Análisis Técnico Financiero

El Análisis Técnico Financiero arroja resultados en dos sentidos.

Recibir Original Mainer Rodriguez Vazquez 01/09/21  
Iniciado por Puerta San Lazaro S.A. de C.V. para ser recibido



Ciudad de México, a 01 de septiembre de 2021  
SAF/DGAF/ 01637/2021

- De la evaluación del Proyecto Elemental Redimensionado se concluye que el Proyecto no es viable desde el punto de vista financiero, con base en los indicadores de rentabilidad obtenidos:

Indicadores de Rentabilidad  
del Proyecto Elemental Redimensionado

Costo de capital promedio ponderado (WACC)	12.09%
VPN Accionista*	-\$224,440,181.28
TIR Accionista	6.27%
VPN Proyecto*	-\$228,140,621.23
TIR Proyecto	7.30%

Resalta que la TIR del Accionista y del Proyecto son inferiores al WACC, lo que provoca que el VPN resulte negativo y el Proyecto no sea rentable.

- Por otro lado, del Análisis de Escenarios, contenido en el Análisis Técnico Financiero, se desprenden indicadores de rentabilidad favorables, como se detalla a continuación:

Indicadores de Rentabilidad  
del Análisis de Escenarios

Costo de capital promedio ponderado (WACC)	11.71%
VPN Accionista*	\$47,601,244.95
TIR Accionista	12.82%
VPN Proyecto*	\$33,420,580.54
TIR Proyecto	12.88%

Sin embargo, tales indicadores de rentabilidad están sujetos a la implementación de una serie de medidas, propuestas en el "ESCENARIO 2. EJERCICIO TEÓRICO DEL ESCENARIO PREVISTO" del Análisis de Escenarios, que se describen en el siguiente cuadro:

Medidas propuestas

Versión	Variable	Sub variable	Unidad	Proyecto Elemental Redimensionado	Restitución del Equilibrio Económico	Δ%
Escenario Previsto	Costos y Gastos de la Operación	<i>Predial</i>	<i>mxn</i>	\$465,661.62	-	100.0%
		<i>Mantenimiento General (áreas privadas y públicas)</i>	<i>millones de mxn</i>	\$4.12	\$3.71	-10.0%
		<b>Total Anual</b>	<b>millones de mxn</b>	<b>\$13.66</b>	<b>\$14.98</b>	<b>9.7%</b>
	Ingresos Operativos	<i>Precio Locales</i>	<i>mxn/m<sup>2</sup></i>	\$774.85	\$1,333.00	72.0%
		<i>Precio restaurantes</i>	<i>mxn/m<sup>2</sup></i>	\$330.00	\$465.00	40.9%
		<i>Precio Quioscos</i>	<i>mxn/m<sup>2</sup></i>	\$4,000.00	\$4,565.00	14.1%
		<b>Total Anual</b>	<b>millones de mxn</b>	<b>\$57.52</b>	<b>\$93.33</b>	<b>62.3%</b>
Ejercicio Teórico	Inversión (Costo Hundido)	<i>Construcción</i>	<i>millones de mxn</i>	\$360.86	\$356.25	-1.3%
		<i>Construcción área social</i>	<i>millones de mxn</i>	\$159.46	\$156.65	-1.8%
		<i>Construcción área comercial</i>	<i>millones de mxn</i>	\$201.42	\$199.60	-0.9%



Ciudad de México, a 01 de septiembre de 2021  
SAF/DGAF/ 01637/2021

Versión	Variable	Sub variable	Unidad	Proyecto Elemental Redimensionado	Restitución del Equilibrio Económico	Δ %
		Permisos y diseño	millones de mxn	\$115.43	\$82.56	-28.5%
		Permisos y Licencias	millones de mxn	\$54.26	\$52.66	-2.9%
		Factibilidades y Administración de Proyecto	millones de mxn	\$20.00	\$17.42	-12.9%
		Proyecto Ejecutivo y Arquitectónico	millones de mxn	\$41.17	\$12.43	-69.8%
		Comisiones	millones de mxn	\$57.03	\$24.23	-57.5%
		Comisiones	millones de mxn	\$46.16	\$13.36	-71.1%
		Total Anual	millones de mxn	\$533.34	\$462.98	-13.2%
Gobierno de la Ciudad de México	Contraprestación	% sobre Utilidad Neta		7.88%	4.74%	-3.14%
	Duración Contraprestación	Años		40 Años	44 Años	4 Años

Nota: Cifras en millones de pesos  
Montos sin IVA.

Las medidas propuestas en el cuadro anterior restituyen el equilibrio económico del modelo financiero, pero significan para el Gobierno de la Ciudad de México modificaciones en el plazo y contraprestación que actualmente prevalecen en el Título de Concesión, además de alza en las premisas de ingresos, esfuerzos por reducir los costos hundidos y operativos, así como la presentación de un escenario apalancado que incentiva mayores niveles de rentabilidad.

La revisión de la documentación presentada del Proyecto no prejuzga ni valida sus componentes técnicos, urbanísticos y de diseño. Asimismo, están fuera del alcance de la opinión expresada los mecanismos que se utilicen para la instrumentación e implementación del Proyecto, que garanticen una adecuada realización del mismo, en el entendido que para tales efectos deberán observarse todas y cada una de las disposiciones jurídicas aplicables y que la ejecución del Proyecto quedará sujeta al cierre financiero correspondiente, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por las instituciones de crédito e inversionistas, en el momento de su implementación.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRO. JUAN CARLOS CARPIO FRAGOSO  
DIRECTOR GENERAL

C.c.c.e.p. Luz Elena González Escobar. - Secretaria de Administración y Finanzas de la Ciudad de México (SAF). - Presente.  
Andrés Lajous Loeza. - Secretario de Movilidad de la Ciudad de México. - Presente  
Andrea González Hernández- Directora General de Patrimonio Inmobiliario en la SAF. - Para su conocimiento.

DEGC