Ciudad de México, a 14 de octubre de 2021
SAF/DGAF/1916/2021

MTRA. ANDREA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO
EN LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
P R E S E N T E

Hago referencia al escrito "Actualización de la "**Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes** del Título de Concesión", de fecha 13 de octubre del presente, signado por Hugo Vázquez García, apoderado legal de la Sociedad Mercantil "Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita la actualización de la condición **18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes** del *Título de Concesión para el uso, aprovechamiento y explotación de diversos polígonos que integran el 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 Escuela de Tiro (hoy 7 de julio), en la Delegación (hoy Alcaldía) Venustiano Carranza, Ciudad de México, con una superficie de 27,526.31 metros cuadrados de terrenos, dentro del que se ubica el Centro de Transferencia Modal "San Lázaro",* para que se adecúe a los términos que más adelante se detallan.

Al respecto y en alcance a mi oficio SAF/DGAF/1814/2021, de fecha 28 de septiembre del presente, mediante el cual hago de su conocimiento las modificaciones identificadas a la Contraprestación por Explotación Comercial y Contraprestación por Ingresos Excedentes, me permito, 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, hacer de su conocimiento que la propuesta presentada por la Concesionaria, en el escrito mencionado en el párrafo anterior (mismo que se anexa en copia simple), implica un escenario alternativo que le permitirá alcanzar los objetivos de rentabilidad estimados en el modelo financiero, durante la vigencia del Título de Concesión, sirviendo el mismo para compartir con el Gobierno de la Ciudad de México beneficios adicionales generados por la explotación del CETRAM.

Derivado de lo anterior, y en atención a la solicitud realizada por la Concesionaria, le envío propuesta de actualización de la condición **18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes** del Título de Concesión, presentada por la Concesionaria:

> "De manera adicional a la Contraprestación por Explotación Comercial, se realizará la compartición de Ingresos Excedentes. Es decir, si durante el Ejercicio Fiscal inmediato anterior los Ingresos por Servicios exceden lo estimado en el modelo financiero, de acuerdo con los Estados Financieros dictaminados de la Concesionaria, esta pagará al GCDMX una cantidad de todos aquellos Ingresos Excedentes conforme a lo establecido en la tabla siguiente:

Compartición de Ingresos Excedentes		
Límite inferior (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	**Límite superior** (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	**Porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al GCDMX sobre el límite inferior y hasta el límite superior**
Más de 0%	Hasta 29.9%	5%
Igual o más de 30%	Hasta 49.9%	40%
Igual o más de 50%	Sin límite superior	50%

Ciudad de México, a 14 de octubre de 2021
SAF/DGAF/1916/2021

Dicha compartición se realizará de manera anual, considerando que los Ingresos por Servicios estimados en el modelo financiero deberán ser actualizados por el Índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro índice que lo sustituya desde la fecha de otorgamiento del Título de Concesión y hasta el 31 de diciembre del año calendario de que se trate. En el entendido que dicho Porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al GCDMX sobre el límite inferior y hasta el límite superior se calculará de la resta de los Ingresos por Servicios totales menos los Ingresos por Servicios estimados en el modelo financiero.

La Concesionaria deberá incluir en la notificación de la Contraprestación por Ingresos Excedentes los cálculos correspondientes para la determinación del monto que corresponda al GCDMX y el cálculo del monto acumulado de Ingresos por Servicios del Ejercicio Fiscal inmediato anterior.

Para efecto de que el GCDMX determine que fue correcto el cálculo y el pago de la Contraprestación por Ingresos Excedentes, se estará al procedimiento establecido para la contraprestación durante la Explotación Comercial."

La opinión expresada en el presente no prejuzga ni valida los componentes técnicos, urbanísticos y de diseño del Proyecto y fue realizada en el marco 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. Asimismo, están fuera del alcance de la opinión 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. - PRESENTE.
ANDRÉS LAJOUS LOAEZA. - SECRETARIO DE MOVILIDAD DE LA CIUDAD DE MÉXICO. – PRESENTE.
D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. PRESENTE.
HUGO VÁZQUEZ GARCÍA. - APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PUERTA SAN LÁZARO S.A. DE C.V.

DEGC

Ciudad de México a 13 de octubre de 2021

Mtro. Juan Carlos Carpio Fragoso
Director General de Administración Financiera
Doctor Lavista 144, Planta baja, Acceso 3,
Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc,
C.P. 06000, Ciudad de México.
Presente.

Asunto: Actualización de la ***Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes*** del Título de Concesión.

Hugo Vázquez García, en mi carácter de apoderado legal de la sociedad mercantil denominada Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.; concesionaria para el uso, aprovechamiento y explotación de diversos polígonos que integran el bien del dominio público denominado "Ex Polígono de San Lázaro" y su entorno ubicado en calzada Ingeniero Eduardo Molina (Eje 3 Oriente) entre calle Artilleros y Calzada General Ignacio Zaragoza, colonia Escuela de Tiro, hoy 7 de Julio, Delegación Venustiano Carranza, Ciudad de México; con personalidad debidamente acreditada y señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 200, edificio B, primer piso, colonia 7 de Julio, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15390, Ciudad de México; autorizando para los mismos efectos de manera indistinta a los Licenciados en derecho Alejandro Heriberto Hernández Villarreal, Marco Antonio Alba Moreno, Alejandra Araceli Hernández Soto, Alma Margarita Ambriz Muñoz, Mauricio Rodríguez Vázquez, Alma Delia Muñoz Márquez, Edmundo Uribe Nava, Erika Berenice Soriano Gómez, María del Rocío Gómez Navarro, Lorna Lizbeth García Pano y a la C. Betsabé Ramírez Segura, vengo a manifestar lo siguiente:

Me refiero al resultado del Análisis Técnico Financiero (ATF) para El Proyecto Elemental Redimensionado (PER) del Título de Concesión para el uso, aprovechamiento y explotación del "Ex polígono de San Lázaro", en particular al resultado del Ejercicio Teórico del Escenario Previsto; para detallar la forma en que se calculó la rentabilidad del proyecto, la cual fue revisada por la Dirección General de Administración Financiera (DGAF), y de la que emitió pronunciamiento el 1 de septiembre de 2021.

Al respecto y con el fin de actualizar, de manera debidamente fundada y motivada, la ***Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes*** del Título de Concesión me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

1. El cálculo de la rentabilidad parte de la estimación de los ingresos que tendría el proyecto, estos ingresos son definidos en el Título de Concesión de la siguiente forma:

   Ingresos por Explotación Comercial: significan todos aquellos ingresos que la Concesionaria perciba por la Explotación Comercial del ACS y ASC.

   [redacted]

2. El Escenario en comento, propone una vigencia de 44 años. El modelo utiliza el Costo Promedio Ponderado del Capital (***WACC, por sus siglas en inglés)*** *como* tasa de descuento para calcular el Valor Presente Neto (VPN) de los flujos que generará el proyecto. El ***WACC*** del modelo está compuesto como se ilustra en el siguiente cuadro:

8939

Costo del Capital		Costo de la deuda	
Valor	**Definición**	**Valor**	**Definición**
2.01%	**Tasa libre de riesgo**	30.00%	Tasa de ISR en México
0.37	**Beta no apalancada**	10.70%	Tasa de interés de la deuda fija
0.86	**Beta reapalancada**	2.28%	Diferencia de inflación
4.83%	**Tasa de retorno del portafolio**	40.92%	% deuda sobre el financiamiento
3.67%	**Prima por tamaño**		
2.26%	**Premio por riesgo país**		
59.08%	% capital sobre el financiamiento		
12.07%	Costo capital (usd)		
14.63%	**Costo capital (mxn)**	**7.49%**	**Costo de deuda (mxn)**
11.71%		**WACC pesos**	

Fuente: Cálculo propio con información de BANXICO, OECD, el Tesoro del Gobierno de USA, el Inversionista, y Duff & Phelps (2017).

Fuente: Anexo 1. MC ATF del Proyecto Elemental Redimensionado V20201104, del Análisis Técnico Financiero ingresado a Dirección General de Administración Financiera de la S.A.F el 19 de noviembre de 2020.

SAF
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
13 OCT. 2021
OFICIALÍA DE PARTES
HORA 13:19 RECIBIÓ

3. El Valor Presente Neto (VPN) de los Ingresos por Explotación Comercial (Ingresos por Servicios) sin IVA es de **$732,572,991.12**[1] (setecientos treinta y dos millones quinientos setenta y dos mil novecientos noventa y un pesos 12/100 M.N).
   Por otra parte, una vez que los flujos de los Ingresos por Explotación Comercial son afectados por los Costos y Gastos de Operación, los Gastos de Venta y Administración, Gastos Financieros, Impuestos, Contraprestación al Gobierno de la Ciudad de México se obtiene el Flujo de Efectivo del Proyecto, con el que se calculó el VPN del proyecto por un valor de $**33,420,580.54**[2] y una Tasa Interna de Retorno (TIR) de **12.4%**[3] (doce puntos cuatro porciento).
   Es importante aclarar que cualquier afectación a los ingresos tal como se incluyeron en la versión actual del modelo se traduciría en una modificación del VPN y TIR estimados.

4. Adicional a la Contraprestación por Explotación Comercial, la Concesionaria deberá pagar al GCDMX el 50% de los Ingresos Excedentes, es decir, cuando el acumulado de Ingresos por Servicio, sean tales que superen la cantidad de **$2'396'838,865.49** según lo dispuesto por la Condición 18.3, que al calce dicta:

   Sección 18.3. Contraprestación por Ingresos Excedentes.

   De manera adicional a la Contraprestación por Explotación Comercial, si de acuerdo a los estados financieros dictaminados de la Concesionaria a la fecha, los ingresos acumulados desde el inicio de operaciones exceden de la cantidad de $2'396'838,865.49 (dos mil trescientos noventa y seis millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos sesenta y cinco pesos 49/100 M.N.) ésta pagará al GCDMX una cantidad igual al 50% (cincuenta por ciento) de todos aquellos Ingresos excedentes por Explotación Comercial, conforme a la Tabla de Ingresos Excedentes, misma que deberá ser actualizada por el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado en el Diario Oficial de la Federación o cualquier otro Índice que lo sustituya desde la fecha de otorgamiento del Título de Concesión y hasta el 31 de diciembre del año calendario de que se trate.

   La Concesionaria deberá incluir en la notificación por la Contraprestación por Ingresos Excedentes los cálculos correspondientes para la determinación del monto que corresponda al GCDMX y el cálculo del monto acumulado de Ingresos por Explotación Comercial hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

   Para efecto de que el GCDMX determine que fue correcto el cálculo y el pago de la Contraprestación por Ingresos Excedentes, se estará al procedimiento establecido para la Contraprestación durante la Explotación Comercial.

   Cabe hacer mención que la Concesionaria está obligada (Condición 18.1) a presentar dentro de los 10 (diez) días del mes de abril de cada año los Estados Financieros Dictaminados.

5. Por lo anterior, y en seguimiento al segundo modificatorio al título de concesión, solicitamos de la forma más atenta, la "Sección 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes" sea actualizada a los siguientes términos:

   "De manera adicional a la Contraprestación por Explotación Comercial, se realizará la compartición de Ingresos Excedentes. Es decir, si durante el Ejercicio Fiscal inmediato anterior los Ingresos por Servicios exceden lo estimado en el modelo financiero, de acuerdo con los Estados Financieros dictaminados de la Concesionaria, esta pagará al GCDMX una cantidad de todos aquellos Ingresos Excedentes conforme a lo establecido en la tabla siguiente:

Compartición de Ingresos Excedentes		
Límite inferior (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	**Límite superior** (porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados)	**Porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al GCDMX sobre el límite inferior y hasta el límite superior**
Más de 0%	Hasta 29.9%	5%
Igual o más de 30%	Hasta 49.9%	40%
Igual o más de 50%	Sin límite superior	50%

Dicha compartición se realizará de manera anual, considerando que los Ingresos por Servicios estimados en el modelo financiero deberán ser actualizados por el Índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro índice que lo sustituya desde la fecha de otorgamiento del Título de Concesión y hasta el 31 de diciembre del año calendario de que se trate. En el entendido que dicho Porcentaje de ingresos excedentes que deberá pagarse al GCDMX sobre el límite inferior y hasta el límite superior se calculará de la resta de los Ingresos por Servicios totales menos los Ingresos por Servicios estimados en el modelo financiero.

La Concesionaria deberá incluir en la notificación de la Contraprestación por Ingresos Excedentes los cálculos correspondientes para la determinación del monto que corresponda al GCDMX y el cálculo del monto acumulado de Ingresos por Servicios del Ejercicio Fiscal inmediato anterior.

Para efecto de que el GCDMX determine que fue correcto el cálculo y el pago de la Contraprestación por Ingresos Excedentes, se estará al procedimiento establecido para la contraprestación durante la Explotación Comercial."

Se precisa considerar que el uso de rangos para determinar la compartición de Ingresos Excedentes permite al concesionario que en caso de que, en ejercicios fiscales vencidos, el estimado de Ingresos por Servicios no se hubiere alcanzado exista un mecanismo que abone a compensar los desequilibrios que se pudiesen haber generado estando así a lo dispuesto en el Título de Concesión, de forma tal que la Concesionaria durante la vigencia de este alcance los objetivos de rentabilidad estimados en el modelo financiero, sirviendo el mismo para compartir con el GCDMX beneficios adicionales derivados de la explotación del CETRAM.

Agradezco de antemano sus atenciones al presente y me reitero a sus órdenes.

Atentamente

Hugo Vázquez García
Apoderado Legal de
Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.

C.c.p. **Mtra. Luz Elena González Escobar, Secretaria de Administración y Finanzas.** Calle Plaza de la Constitución 1, Colonia Centro (Área 1), C.P. 06000, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. legonzalez@finanzas.cdmx.gob.mx
Lic.Rafael Gregorio Gómez Cruz, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México. Calle Amores 1322, Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. ivillalobose@seduvi.cdmx.gob.mx
Mtro. Andrés Lajous Loaeza, Secretario de Movilidad de la Ciudad de México. Avenida Álvaro Obregón 269, Piso 10, C.P. 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. alajousl@cdmx.gob.mx
Mtra. Andrea González Hernández, Directora General de Patrimonio Inmobiliario. Avenida Rivera de San Cosme, número 75, 1er piso, Col. Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400, Ciudad de México. aghernandez@finanzas.cdmx.gob.mx
Mtra. Abellira Yorio González, Directora de Estudios y viabilidad de instrumentos financieros.

[1] Fuente: Anexo 1. MC ATF del Proyecto Elemental Redimensionado V20201104, Hoja "Flujo efectivo pesos corrientes" Celda D27, del Análisis Técnico Financiero ingresado a Dirección General de Administración Financiera de la S.A.F el 19 de noviembre de 2020.

[2] Fuente: Anexo 1. MC ATF del Proyecto Elemental Redimensionado V20201104, Hoja "Flujo efectivo pesos corrientes" Celda D271, del Análisis Técnico Financiero ingresado a Dirección General de Administración Financiera de la S.A.F el 19 de noviembre de 2020.

[3] Fuente: Anexo 1. MC ATF del Proyecto Elemental Redimensionado V20201104, Hoja "Flujo efectivo pesos corrientes" Celda C272, del Análisis Técnico Financiero ingresado a Dirección General de Administración Financiera de la S.A.F el 19 de noviembre de 2020.