



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2021  
SAF/DGAF/1983/2021

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

Me refiero al similar SAF/DGAF/1968/2021, mediante el cual le envié el análisis realizado al escrito denominado "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.", 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"*.

Al respecto, y en estricto apego a 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, como complemento a lo expuesto en los oficios SAF/DGAF/1916/2021, SAF/DGAF/1930/2021 y SAF/DGAF/1968/2021, me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

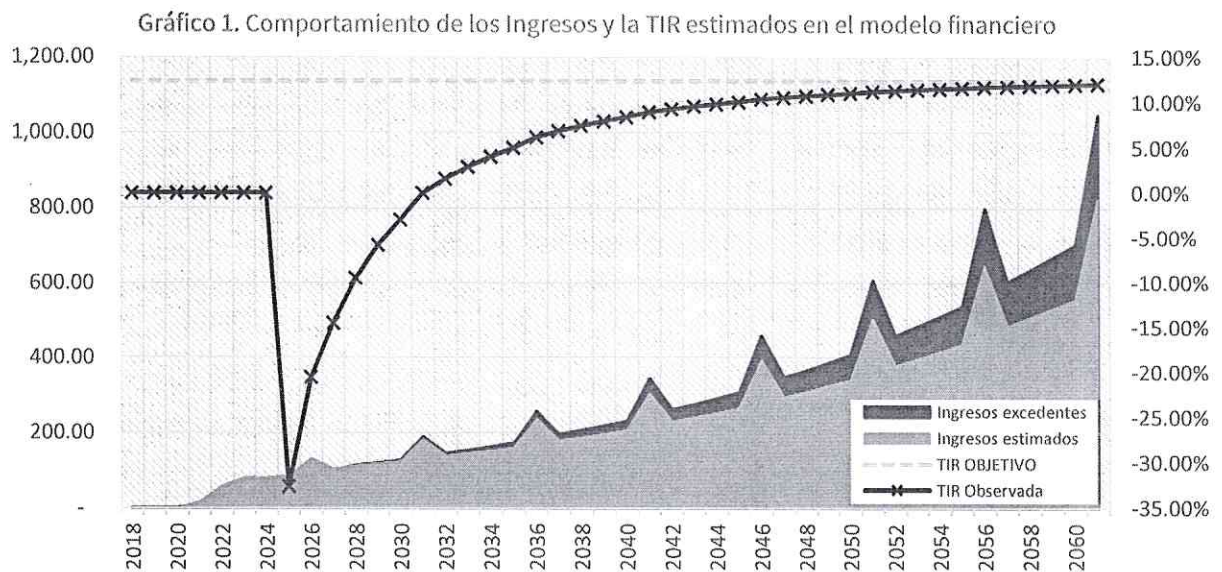
1. Lo comunicado en el oficio SAF/DGAF/1814/2021, se sujeta al criterio observado en el Título de Concesión Original, en el que se establece que el pago de la Contraprestación por Ingresos Excedentes iniciaría una vez que los ingresos acumulados desde el comienzo de operaciones excedan la cantidad de 2,396,838,865.49 pesos, sin considerar el Impuesto al Valor Agregado (de acuerdo con los estados financieros dictaminados de la Concesionaria a la fecha), es decir cuando la Utilidad Acumulada Antes de Impuestos se tornase positiva. En este sentido, el parámetro de \$341,634,161.34 señalado en el similar, fue identificado utilizando el criterio referido anteriormente.
2. Mediante el escrito "Actualización de la Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes del Título de Concesión" de fecha 13 de octubre de 2021, Hugo Vázquez García, apoderado legal de la Sociedad Mercantil "Puerta San Lázaro, S.A. de C.V.", remitió a esta Dirección General una propuesta de modificación para el mecanismo mediante el cual se hará el pago de la Contraprestación por Ingresos Excedentes.
3. De la revisión realizada a dicha propuesta, se identificó que ésta mitiga el riesgo de potenciales desequilibrios en el modelo financiero provenientes de la Contraprestación por Ingresos Excedentes, y permite al Gobierno de la Ciudad de México la posibilidad de acceder a beneficios adicionales como resultado de la explotación del CETRAM desde su primer año de explotación, siempre que los ingresos observados de manera anual superen lo estimado en el modelo financiero.



Ciudad de México, a 25 de octubre de 2021  
SAF/DGAF/1983/2021

- En este sentido, es opinión de esta Dirección General que la propuesta implica un escenario que mantendrá en equilibrio el modelo financiero, y además permitirá que la Contraprestación por Ingresos Excedentes se materialice en cualquier momento, una vez iniciada la explotación del CETRAM, situaciones que no estaba previstas en el mecanismo instrumentado en el Título de Concesión Original. Se considera, entonces, que la propuesta representa un mecanismo alternativo que se traduce en dos ventajas para el Gobierno de la Ciudad de México, en comparación con el Título de Concesión Original de 2017.

El siguiente gráfico muestra que, con la existencia de ingresos superiores a los estimados en el modelo financiero, la Contraprestación por Ingresos Excedentes se materializa en los términos expresados en la propuesta del concesionario, generando en cualquier año operable del proyecto beneficios monetarios por dicho concepto al Gobierno de la Ciudad de México, manteniendo en equilibrio las condiciones del modelo financiero.



\*El planteamiento de los ingresos excedentes, se realizó bajo el supuesto de un incremento del 5% respecto a los estimados en el modelo financiero

- Adicionalmente, los rangos propuestos por la Concesionaria como parámetros para la Contraprestación por ingresos excedentes contribuyen a mantener en equilibrio el modelo financiero, y restaurar desbalances que pudieran acontecer durante la fase de operación del proyecto.



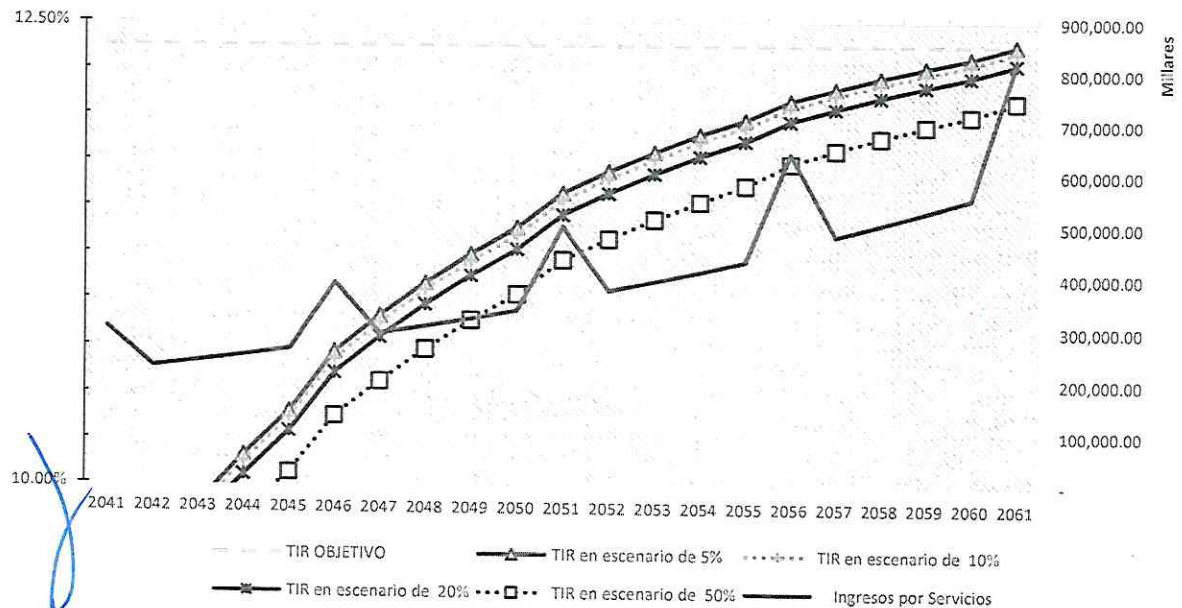
Ciudad de México, a 25 de octubre de 2021  
SAF/DGAF/1983/2021

Tabla 1. Rangos propuestos por la Concesionaria para la “Actualización de la Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes del Título de Concesión”

| Compartición de Ingresos Excedentes   |   |   |
|---|---|---|
| Límite inferior<br>(porcentaje de ingresos obtenidos por arriba de los estimados) | Límite superior<br>(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 mayor a 30%   | Hasta 49.9%   | 40%   |
| Más de 50%  | Sin límite superior   | 50%   |

El gráfico siguiente evidencia la forma en la que los rangos planteados contribuyen a la restitución de desequilibrios en el modelo financiero, en comparación con porcentajes mayores de contraprestación que pudieron haber sido utilizados.

Gráfico 2. Tasa Interna de Retorno en distintos escenarios de Contraprestación por Ingresos Excedentes a pagar al GCDMX.





Ciudad de México, a 25 de octubre de 2021  
SAF/DGAF/1983/2021

Se observa que el incremento gradual en el pago de contraprestación, con respecto a los rangos propuestos por la concesionaria, contribuyen a mantener los objetivos de rentabilidad desarrollados en el modelo financiero.

Tabla 2. Tasa Interna de Retorno por escenario

| Escenario (% de Ingresos excedentes a pagar al GCDMX) | TIR    |
|---|--------|
| 5%  | 12.38% |
| 10%   | 12.34% |
| 20%   | 12.28% |
| 50%   | 12.07% |

6. Derivado de lo anterior, y en alcance a mis oficios SAF/DGAF/1916/2021, SAF/DGAF/1930/2021 y SAF/DGAF/1968/2021, me permito remitir nuevamente copia simple del escrito "Actualización de la Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes del Título de Concesión", con base en lo señalado en la "Condición 27. Modificaciones al Título de Concesión" del Título de Concesión, inciso a y párrafo último.

El análisis descrito se realizó con el fin de explicar los componentes de la solicitud, y representa un posible cambio justificado en la "Condición 18.3 Contraprestación por Ingresos Excedentes" del Título de Concesión, sin que prejuzgue ni valide los componentes técnicos, urbanísticos y de diseño del proyecto. Asimismo, están fuera del alcance de este análisis los mecanismos que se utilicen para la instrumentación e implementación del Proyecto, que garanticen una adecuada realización del mismo, incluida la observancia de todas y cada una de las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

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