

Ciudad de México a 25 de agosto de 2020

**Mtra. Luz Elena González Escobar**  
**Secretaría de Administración y Finanzas.**

Calle Plaza de la Constitución 1, Colonia Centro (Área 1),  
C.P. 06000, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

**Presente.**

**Asunto: Documentación Económica-Financiera.**


**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, Alcaldía 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 Ambríz Muñoz, Mauricio Rodríguez Vázquez, Alma Delia Muñoz Márquez, Edmundo Uribe Nava, Erika Berenice Soriano Gómez, María del Rocío Gómez Navarro y a las CC. Gerardo Antonio Pastrana Santacruz, María Genoveva Oliva Marín y Betsabé Ramírez Segura, adjunto al presente para los efectos procedentes:

- Análisis Costo Beneficio del Proyecto Elemental Redimensionado, elaborado por J&M Consultores S.C.
- Análisis Técnico Financiero para el Proyecto Elemental Redimensionado, elaborado por J&M Consultores S.C.

Lo anterior, en cumplimiento a lo señalado en la CONDICIÓN 6, denominada PROYECTO EJECUTIVO, inciso p), párrafo segundo del Primer Modificadorio al Título de Concesión anteriormente mencionado.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente

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



C.c.p. **Mtra. Ileana Villalobos Estrada**, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda 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](mailto: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. [alajous@cdmx.gob.mx](mailto:alajous@cdmx.gob.mx)

**Mtra. Andrea González Hernández**, Directora General de Patrimonio Inmobiliario de la Secretaría de Finanzas de la



Ciudad de México, a 18 de septiembre de 2020

SAF/DGAF/01569/2020

LIC. HUGO VAZQUEZ GARCIA

REPRESENTANTE LEGAL DE LA CONCESIONARIA "PUERTA SAN LÁZARO S.A DE C.V"

P R E S E N T E

En relación a su escrito del 25 de agosto de 2020, presentado en la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México como apoderado legal de la concesionaria "Puerta San Lázaro S.A de C.V", en el que se anexan los estudios Análisis Costo Benéfico del Proyecto Elemental Redimensionado y el Análisis Técnico Financiero para el Proyecto Elemental Redimensionado para 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 demarcación territorial Venustiano Carranza, me permito realizar las siguientes observaciones:

1. 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 que a la letra señalan:

*VII. Coordinar el análisis costo beneficio de los principales proyectos de inversión de la Ciudad de México.*

*XV. Coordinar los mecanismos para la revisión del análisis financiero de los proyectos con participación del capital privado.*

*XVI. Evaluar los proyectos de inversión de la Ciudad de México, en relación a su impacto social, económico y financiero.*

Se manifiesta que las funciones de la Dirección General de Administración Financiera son la revisión, evaluación y análisis de los proyectos de coinversión, en términos de la viabilidad de los flujos financieros y de indicadores sociales.

2. Observaciones al Análisis Técnico Financiero:

- Actualizar datos de inflación, TIIIE 28 Días.
- Actualizar tabla de WACC con nuevos costos de deuda.
- Anexar nueva carta de crédito que refleje condiciones actuales de mercado.
- En el archivo electrónico de Restitución del Reequilibrio Económico usar datos referenciados.
- Recalendarizar a fechas actuales.
- Reflejar los gastos a detalle de flujos real y nominal.

3. Observaciones al Análisis Costo Beneficio:



Ciudad de México, a 18 de septiembre de 2020

SAF/DGAF/01569/2020

- El análisis espacial no incluye una descripción real, ni una cuantificación de la oferta, es decir, no señala la capacidad real de pasajeros dentro del CETRAM en las zonas de servicio de transporte y la movilidad que genera.
- Se solicita actualizar el Valor Social del Tiempo con las cifras correspondientes a 2020.
- De igual forma que en el análisis comparativo entre el proyecto y la optimización, se solicita ampliar el análisis de las alternativas propuestas, comparando la distancia y el tiempo de traslado entre cada alternativa.
- En el apartado de situación sin proyecto se menciona que bajo un escenario de no realización del proyecto, será necesario aplicar ciertas medidas de optimización y mantenimiento para tener en buenas condiciones las áreas urbanas peatonales y viales de la zona, por lo que se plantea realizar trabajos por \$90,118,959.70 La medida de optimización (inversión para el mejoramiento en la infraestructura y rehabilitación del ATM) supera el 10% del monto total del proyecto, situación que contrasta con la definición de medida de optimización (menor al 10% del proyecto) de los Lineamientos para la elaboración y presentación de los análisis costo y beneficio de los programas y proyectos de inversión.
- Al no tener cuantificada la oferta del CETRAM limita la planeación de la actividad comercial del mismo y el cálculo de posibles beneficios económicos.
- En la memoria de cálculo se incluyó un ejercicio de cuantificación de costos por molestias, que es el costo en el que se incurre cuando la sociedad experimenta la obstrucción de las vialidades durante la etapa de construcción del proyecto. Estos costos por molestia no se incluyeron en la evaluación social, por lo que también se puede estar subvaluando los costos sociales y con ello sobre estimando los indicadores de rentabilidad social.
- En el anexo, en la hoja "Mantenimiento", no se identifica la fuente de los costos de mantenimiento y no todos los cálculos están relacionados con los datos de dichos costos. En la tabla de flujos de la evaluación los gastos por mantenimiento y operación solo son valores y no se puede observar de donde provienen estos datos.

#### 4. Observaciones Generales

- Incluir Carpeta de Costos Hundidos con sus respectivos insumos, notas y facturas correspondientes.
- En el caso de los cálculos evitar ingresar números manualmente y maximizar el uso de referencias dentro de las memorias de cálculo.

5. En las condiciones actuales del mercado y redimensionamiento, el proyecto no presenta viabilidad financiera, dado que los indicadores de rentabilidad financiera como lo es el VPN y la TIR para el accionista no representan el semblante de un proyecto viable. Sin embargo, el análisis de sensibilidad muestra que si se amplía el plazo de la concesión aunado a una reducción en la contraprestación original, el proyecto tiene la posibilidad de ser viable financieramente.



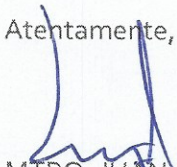
Ciudad de México, a 18 de septiembre de 2020

SAF/DGAF/01569/2020

Por tanto se requieren modificaciones al Título de Concesión que en apego a lo establecido en el artículo 88 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, así como a las obligaciones establecidas en el Título de Concesión para el Uso, Aprovechamiento y Explotación de Diversos Polígonos que integran el bien de dominio público 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 demarcación territorial Venustiano Carranza, Ciudad de México y en su Primer Modificadorio, corresponde a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario la autorización y modificación del mismo en dichos términos.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente,

  
MTRO. JUAN CARLOS CARPIO FRAGOSO  
DIRECTOR GENERAL  
DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

C.c.c.e.p Luz Elena González Escobar. - Secretaria De Administración y Finanzas De La Ciudad De México. - Presente.  
Andrea Gonzáles Hernández - Directora General de Patrimonio Inmobiliario. - Para conocimiento  
Abellira Yorio González - Directora de Estudios Y Viabilidad De Instrumentos Financieros - Para conocimiento  
APYG/DEGC/AEVH