

Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

Tema:	Impulso a la inversión Público-Privada
Programa:	E067. Impulso a la inversión Público-Privada
Clave de indicador:	C02A02
Objetivo:	Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.
Nombre:	Porcentaje de avance de Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos estratégicos de la Agencia.
Descripción:	Mide el porcentaje de análisis preliminar de los proyectos estratégicos de la cartera.
Avance:	2º Trimestre 2022.
Nombre completo del documento:	Mecanismo para recaudación de fondos para mantenimiento y conservación de los espacios públicos y equipamientos
Nombre de quien genera la evidencia o publica la información :	Dirección Financiera
Periodicidad con la que se genera la información :	Única
Liga de acceso en la que se obtiene la información:	https://qroo.gob.mx/agepro/indicadores/

Nombre de la evidencia:

- Mecanismo para recaudación de fondos para mantenimiento y conservación de los espacios públicos y equipamientos

El documento que presenta el Mecanismo para recaudación de fondos para mantenimiento y conservación de los espacios públicos y equipamientos del Parque de la Equidad, fue realizado por la Dirección Financiera y su Departamento de Estructuración Financiera durante el primer semestre del 2022. Este documento consistente en 81 páginas, presenta entre otros temas, un comparativo nacional del financiamiento de diferentes parques en México, del cual se desprende la gran importancia que tiene la generación de ingresos propios para poder mantener las condiciones óptimas, así como evitar cargas de costos de mantenimiento en los presupuestos públicos.

El documento forma parte de los análisis realizados al Proyecto "Parque de la Equidad" y toma en cuenta información proveniente del Plan Maestro y las propuestas de amenidades y edificaciones que han realizado la Secretaría de Obras Públicas (SEOP) y la misma AGEPRO, de igual manera; refleja las condiciones de oferta y demanda presentes en la zona de influencia del proyecto obtenidos mediante información secundaria. El objetivo es promover



Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

la creación, con previo análisis de mercado, de opciones de unidades económicas posibles a implementar en los espacios disponibles a lo largo del trazo del parque. De esta manera se fortalecerá la recaudación de fondos para el mantenimiento y conservación de los espacios públicos y equipamientos.

Por consiguiente, se determina que la fuente de financiamiento principal para cubrir los costos de operación y mantenimiento del Parque de la Equidad sean las concesiones de unidades de negocio a privados; en segundo plano, especialmente importante al principio de la operación, serán los fondos que el gobierno municipal y estatal puedan aportar, esperando reducir su monto con el fortalecimiento de la fuente principal; por último, se considera adecuado analizar la factibilidad de recibir donaciones y cobro por actividades propias, que si bien no son constantes, pueden complementar las primeras dos y entre estos se encuentra la renta de espacios públicos para eventos, la renta de espacios para colocar publicidad dirigida a peatones o automovilistas y venta de publicidad por el uso de Wi-Fi. A nivel internacional, existen ejemplos de Planes Maestros de Parques Públicos que mencionan otras fuentes de financiamiento que pueden complementar el ingreso por concesiones. Las potenciales fuentes de financiamiento del Parque de la Equidad se pueden resumir en la siguiente tabla:

Tabla 1. Potenciales fuentes de financiamiento en etapa de operación

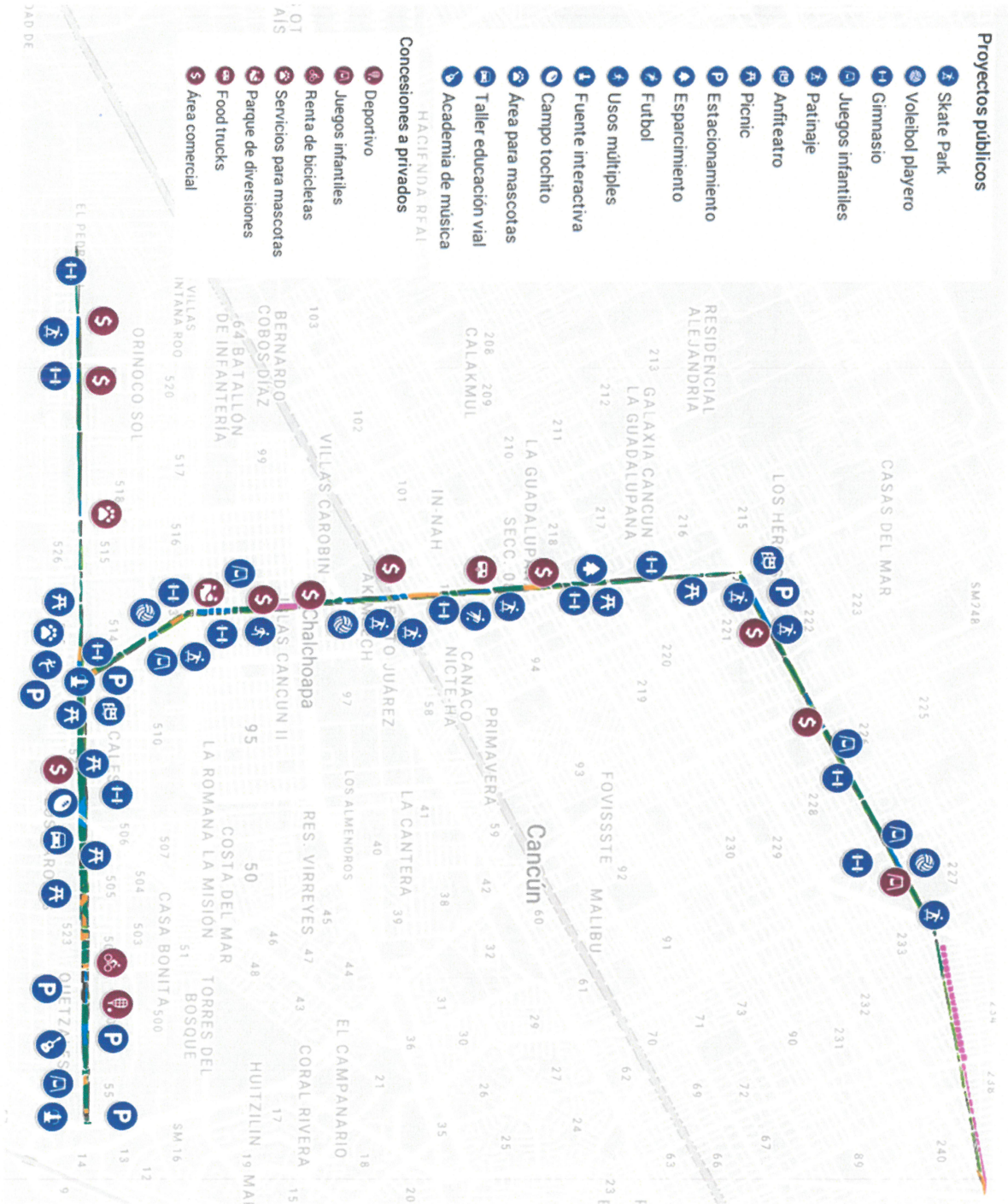
Ingresos propios	Financiamiento Público	Contribuciones voluntarias
<p><u>Constantes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Concesiones a privados para ejercer actividades lucrativas en espacios comerciales del Parque de la Equidad; <p><u>Eventuales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Renta de espacios públicos para eventos; • Renta de espacios para publicidad dirigida a peatones, ciclistas o automovilistas; • Cobro por banner publicitario al conectar a Wi-Fi. • Parquímetros en cajones dentro del Parque. 	<ul style="list-style-type: none"> • Recurso destinado al Parque de la Equidad por parte del Gobierno del Estado; • Recurso destinado al Parque de la Equidad por parte del Municipio de Benito Juárez; • Mecanismo de captura de plusvalía a través de un Sistema de Actuación de Acción Urbanística Pública-Privada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de adopción de áreas verdes; • Donaciones.

Fuente: Elaboración propia, 2022



Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

Figura 1. Espacios para concesiones a privados



Fuente: Elaboración propia utilizando la herramienta Google My Maps, 2022

Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

Como se mencionó anteriormente, las concesiones representarán la fuente de financiamiento principal para cubrir la adecuada conservación, administración, operación y mantenimiento de los espacios públicos dentro del Parque de la Equidad, es por ello por lo que se determinan los espacios comerciales propicios para albergar unidades económicas que generen rentabilidad financiera.

Por otro lado, como parte del análisis realizado, se presenta un cálculo aproximado del ingreso potencial de cada sugerencia de concesión. Primero que nada, se definieron los espacios en donde estarían ubicadas cada una para poder contemplar los metros cuadrados del área. Posteriormente, con el apoyo de información obtenida de las rentas comerciales, se definió el monto de renta por metro cuadrado dependiendo de la zona en donde se ubiquen. A pesar de que el área podría estar rentada todo el año, se consideró contemplar únicamente el 75% de la renta anual ya que, en un escenario conservador, este ingreso podría no estar presente el 100% del tiempo. Para este ejercicio, se considera el ingreso por concesión calculado a partir de los metros cuadrados disponibles en cada una de las zonas donde se pudiera desarrollar el negocio. La Tabla 2 presenta las propuestas de concesión para el Parque de la Equidad con el espacio asignado, la renta potencia de ese espacio y, se realiza un ajuste hacia abajo del ingreso anual, considerando que se requerirá de una inversión inicial y son propuestas basadas en información secundaria, por lo que podrían requerir un mayor análisis para incrementar la probabilidad de éxito.

El documento de igual manera señala que el modelo de gestión más común en nuestro país es un organismo público descentralizado, acompañado de un consejo consultivo o un patronato. Tomando en consideración esta información, así como el hecho de que el Parque de la Equidad podría requerir fondos públicos tanto estatales como municipales al inicio de su operación, se considera que el modelo de gestión empleado sea un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado, acompañado de un consejo consultivo con presencia de la administración del municipio de Benito Juárez y personalidades ajenas a cualquier nivel de gobierno, al menos, al inicio de las operaciones; en la medida que el Parque de la Equidad pueda generar ingresos propios para cubrir sus costos, se podría contemplar la constitución de un fideicomiso, sin embargo; siempre que requiera de fondos públicos será necesario aplicar principios de transparencia en el gasto, así como la rendición de cuentas. El consejo consultivo se espera también tenga como integrantes a personalidades ajenas a la administración municipal, para conservar el objetivo e imagen del Parque de la Equidad a través de los años; así como funcionarios municipales que puedan garantizar la coordinación adecuada con autoridades estatales en cuanto a las decisiones que afectan al Parque de la Equidad y su área de influencia en la ciudad de Cancún.

En cuanto al funcionamiento del modelo de gestión, se realizan dos propuestas; la primero asigna un mayor nivel de responsabilidad y participación al organismo público, sobre todo en el aspecto financiero al ser el responsable de la recaudación y ejecución de los gastos.

Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

Por otro lado, se presenta una segunda propuesta en la que se minimiza la participación del organismo público en el ámbito financiera, asignando en cambio mayor participación a la vigilancia de acciones de operación y mantenimiento, ahora a cargo de los concesionarios, es decir, la concesión entregada considera obligaciones de mantenimiento y conservación del área pública aledaña al espacio otorgado para ejercer la concesión. En ambas propuestas se manejan indicadores de calidad, que podrán incluir condiciones del área verde, acciones y periodicidad para mantenimiento de la infraestructura pública, condiciones óptimas de ciclovía y andadores, colores oficiales en señalética y otros, que serán determinados en su momento.

Tabla 2¹. Posible ingreso por concesiones propuestas

Propuesta	Espacio (M2)	Ingreso anual por tipo de negocio
Juegos infantiles	1,165	\$ 500,000.00
Área comercial	1,088	\$ 1,200,000.00
Área comercial	1,477	\$ 3,600,000.00
Área comercial	754	\$ 1,200,000.00
Food Trucks	700	\$ 720,000.00
Área comercial	659	\$ 720,000.00
Área comercial	1,153	\$ 120,000.00
Área comercial	625	\$ 720,000.00
Parque de diversiones	1,529	\$ 1,200,000.00
Área comercial	396	\$ 480,000.00
Área comercial	542	\$ 720,000.00
Servicios para mascotas	265	\$ 360,000.00
Área comercial	1,874	\$ 3,600,000.00
Renta de bicicletas	672	\$ 1,200,000.00
Deportivo	551	\$ 500,000.00
Totales	13,450	\$ 16,840,000.00

Fuente: Elaboración propia, 2022

Como se puede observar en la tabla de arriba, la renta de los espacios a entes privados para la implementación de los negocios mencionados anteriormente podría llegar a generar hasta **\$16 MDP anuales** que servirían para la gestión del Parque de la Equidad.

¹ La columna de superficie disponible consiste en la superficie del área de ocupación del suelo, es decir, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de la superficie total menos la superficie ocupada por proyectos públicos.

Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

Medio de Verificación Porcentaje de avance de Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos estratégicos de la Agencia, generados por la Dirección Financiera)

PARQUE DE LA EQUIDAD	
Mecanismo para recaudación de fondos para mantenimiento y conservación de los espacios públicos y equipamientos (Versión preliminar)	
Cancún, Quintana Roo, junio 2022	
Contenido	
I. Descripción del Proyecto	1
II. Objetivo del análisis	3
III. Mecanismo para recaudación de fondos para la operación, administración y mantenimiento del Parque de la Equidad	4
III.I Fuentes potenciales de financiamiento	4
III.II Potenciales concesiones	8
III.III. Modelo de Gestión	13
IV. Estudio de mercado	18
IV.I. Análisis tramo 1	22
IV.II. Análisis tramo 2	31
IV.III. Análisis tramo 3	39
IV.IV. Análisis tramo 4	41
IV.V Análisis tramo 5	50
IV.VI Análisis tramo 6	59
IV.VII Análisis tramo 7	64
IV.VIII. Análisis tramo 8	70
IV.IX. Análisis tramo 9	75

Breve descripción objetivos de medición

La Actividad asignada a la Dirección Financiera para el primer semestre del 2022, se mide en el número de proyectos con análisis de Viabilidad Económico Financiera, con una meta de un proyecto sobre una base de uno, lo que por consiguiente representan una meta programada en el semestre de 100%. Se considera que la meta ha sido alcanzada en virtud de lo siguiente:

Reporte del Análisis de Viabilidad Económica Financiera de los Proyectos.

- En el documento “Mecanismo para recaudación de fondos para mantenimiento y conservación de los espacios públicos y equipamientos” se puede encontrar el listado de fuentes de financiamiento identificadas para el Proyecto, así como una estimación preliminar del ingreso y el planteamiento del modelo de gestión, con dos alternativas de funcionamiento.

El trabajo realizado en el primer semestre del 2022, fue enviado a la Coordinación Económico-Financiera, por tal motivo, se considera que el trabajo se encuentra completado en un 100%.

RESPONSABLE

FIRMA
MESP. CLEIVER ADRIAN YAM POOL
DIRECTOR FINANCIERO