



DICTAMEN ECONÓMICO FINANCIERO DEL PROYECTO DE ESTACIONAMIENTO “EX ESTACIÓN DE FERROCARRIL” DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GUANAJUATO.

Vinculación del proyecto con el Programa de Gobierno Municipal 2018 – 2021.

El proyecto Estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril se encuentra alineado con los ejes rectores del Programa de Gobierno Municipal en Guanajuato Capital, siendo los principales:

Dentro del eje Guanajuato Capital Ordenada, en la línea estratégica 2.1 Servicios Públicos Efectivos, dentro de los objetivos se menciona el “Analizar y de ser conveniente, implementar concesiones para la prestación de servicios [...] estacionamientos públicos”.

Situación actual.

El municipio de Guanajuato es considerado como patrimonio de la humanidad y un referente importante del turismo del país. Es un municipio que se distingue por sus atractivos culturales y es por esto por lo que tiene un alto nivel de visitantes que buscan vivir la experiencia cultural de la ciudad.

Según datos de la Secretaría de Turismo Estatal, la ciudad de Guanajuato presenta alrededor de 2 millones de visitantes al año, partiendo de esta cifra se calcula que ingresan al día alrededor de 3,000 vehículos a la ciudad, principalmente al Centro Histórico. Según la propuesta de estacionamientos para la ciudad de Guanajuato, el municipio cuenta con 1496 cajones de estacionamientos privados y públicos disponibles al público, 639 cajones de estacionamiento para pensionados y 176 para autobuses.

Estas cifras demuestran que la infraestructura de estacionamientos disponible en la ciudad no es suficiente para cumplir con la demanda diaria para residentes y visitantes. Dicho lo anterior, se propuso una posible solución a esta problemática, la cual se refiere a desarrollar un estacionamiento ubicado en la Ex Estación del Ferrocarril, el cual contribuirá a evitar el congestionamiento en las vialidades de la ciudad de Guanajuato al ser un punto de transferencia y a su vez sea colindante a uno de los principales puntos atractores de la ciudad como lo es el Museo de las Momias de Guanajuato. A continuación, se presenta de manera detallada la descripción del proyecto del Estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril.

Descripción del proyecto.

El proyecto Estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril del municipio de Guanajuato, Guanajuato, surge de la necesidad de satisfacer la demanda de estacionamiento para residentes y visitantes, principalmente en la zona centro del municipio, así como de evitar congestión en las vialidades de la ciudad.

El proyecto Estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril, consiste en otorgar una concesión con el sector privado para el diseño, financiamiento, construcción, equipamiento, operación, mantenimiento y explotación del estacionamiento para automóviles y autobuses en la Ex Estación del Ferrocarril en la ciudad de Guanajuato. La óptima ubicación del estacionamiento permitirá concentrar parte del sector turístico en esta zona conocida como Ex Estación del Ferrocarril y de esta manera se mitigará el congestionamiento vial en la zona del centro de la ciudad al ubicarse en la entrada turística de la ciudad.

El planteamiento del proyecto no solo tiene la finalidad de ofrecer una solución a la problemática por falta de estacionamientos en la ciudad, sino a su vez, implica la integración con 2 proyectos que complementan el desarrollo de un conjunto de equipamientos e infraestructura del sitio de la Ex Estación del Ferrocarril. Estos proyectos son la construcción del Nuevo Museo de las Momias y la construcción de la calle Las Palmas.

En este contexto, el proyecto para el Nuevo Museo de las Momias pretende dar solución a la problemática de las instalaciones actuales, ofreciendo un espacio moderno, amplio y funcional que dé cabida a los miles de visitantes que acuden mensualmente al actual museo, ofreciendo condiciones de confort, seguridad y estética.

El segundo proyecto del sitio es la Construcción de la calle Palmas que facilitará la accesibilidad vial y urbana de 700 mil visitantes que anualmente recibe el Museo y será fundamental en cuanto al acceso al estacionamiento de la Ex Estación.

Estos proyectos complementarios potencializarán al proyecto del Estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril, pues con la construcción de la calle Palmas se permitirá la conexión vial de las zonas de Marfil y Pueblito de Rocha con el estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril; y con la construcción del Nuevo Museo de las Momias, se generará una demanda complementaria importante para el propio estacionamiento.

El proyecto se ubica en la zona del patio de estacionamiento cercano a la Ex -Estación de Ferrocarriles en el municipio de Guanajuato, Guanajuato. Conecta actualmente por la vialidad paseo Ashland hacia la vialidad Miguel Hidalgo en la zona de Pastitos y con la calle Tepetapa. También conecta con la vialidad Pueblito de Rocha, mediante la calle Palmas. A continuación, se muestra una imagen de la ubicación del proyecto.



Operación.

Se propone que la operación del estacionamiento se realice mediante el acceso controlado de vehículos de hasta 24 horas operando de lunes a domingo. Se propone una tarifa inicial de \$15.00 por hora para automóviles regulares y una tarifa de \$23.00 por hora para autobuses. Los usuarios podrán realizar su pago por medio del sistema de cajeros para el pago con el que contará el estacionamiento.

Se propone que la implementación del proyecto se realice bajo la modalidad de concesión, con una duración de hasta 21 años (un año de construcción y 20 de operación). Para otorgar la concesión, el Municipio analizará las distintas opciones y elegirá aquella que mejor se adapte a sus necesidades.

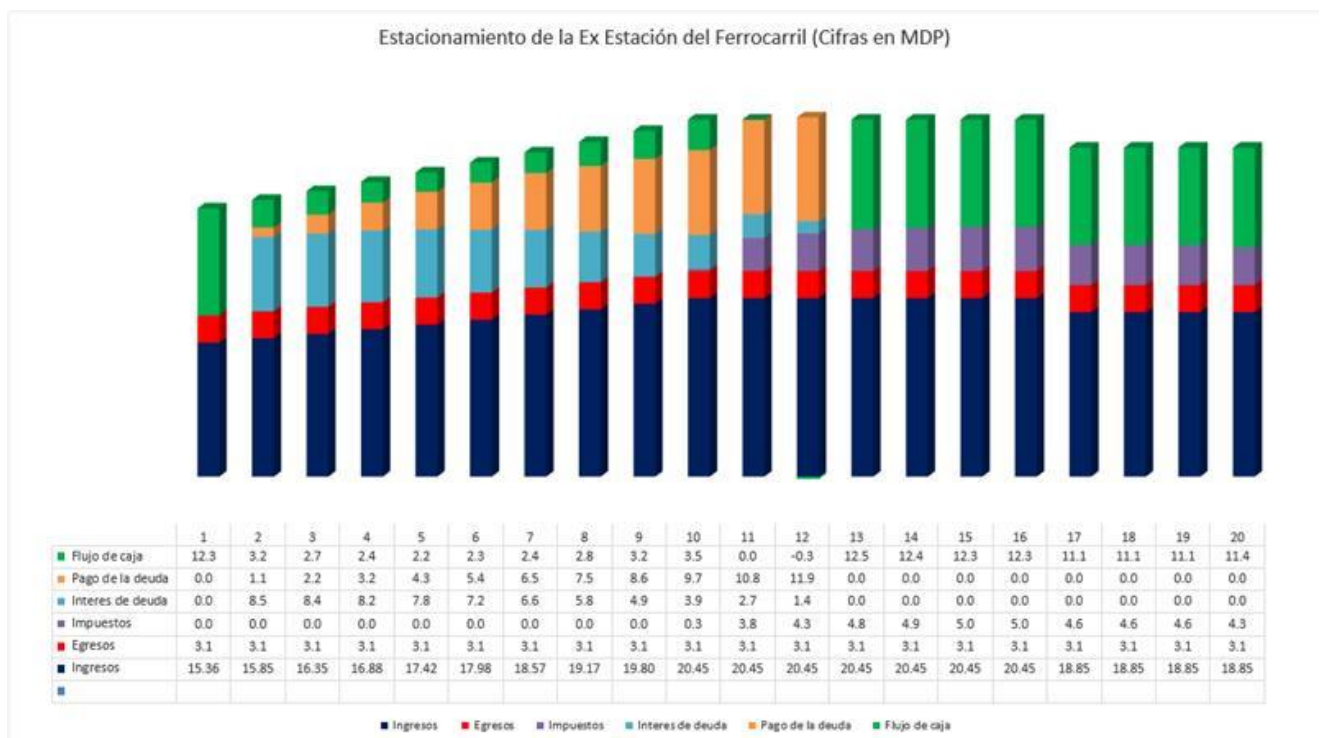
Ingresos

Se realizaron trabajos de campo mediante un estudio de demanda para estimar el aforo que tendría el proyecto. A continuación, se muestra una proyección de ingresos del proyecto a partir de los resultados

de este estudio. Se calculó una demanda de ocupación para autos del 64.18%. Se calculó una demanda de autobuses del 22.56%, de igual manera, se calculó una demanda de 69 cajones para pensionados mensuales. A continuación, se observan los resultados obtenidos de dicha proyección.

Concepto	Ocupación	Cajones	Días	Tarifa	Horas mínimas	Ingreso Anual Estimado
Auto	64.18%	312	365	\$15	12	\$13,155,873.12
Autobús	22.56%	41	365	\$23	12	\$931,846.00
Pensión	N/A	69	Mensual	\$650	N/A	\$538,200.00
Ingresos por cobro de baños Datos históricos						\$735,000.00
Total						\$15,360,919.12

Comportamiento del proyecto a lo largo del tiempo.



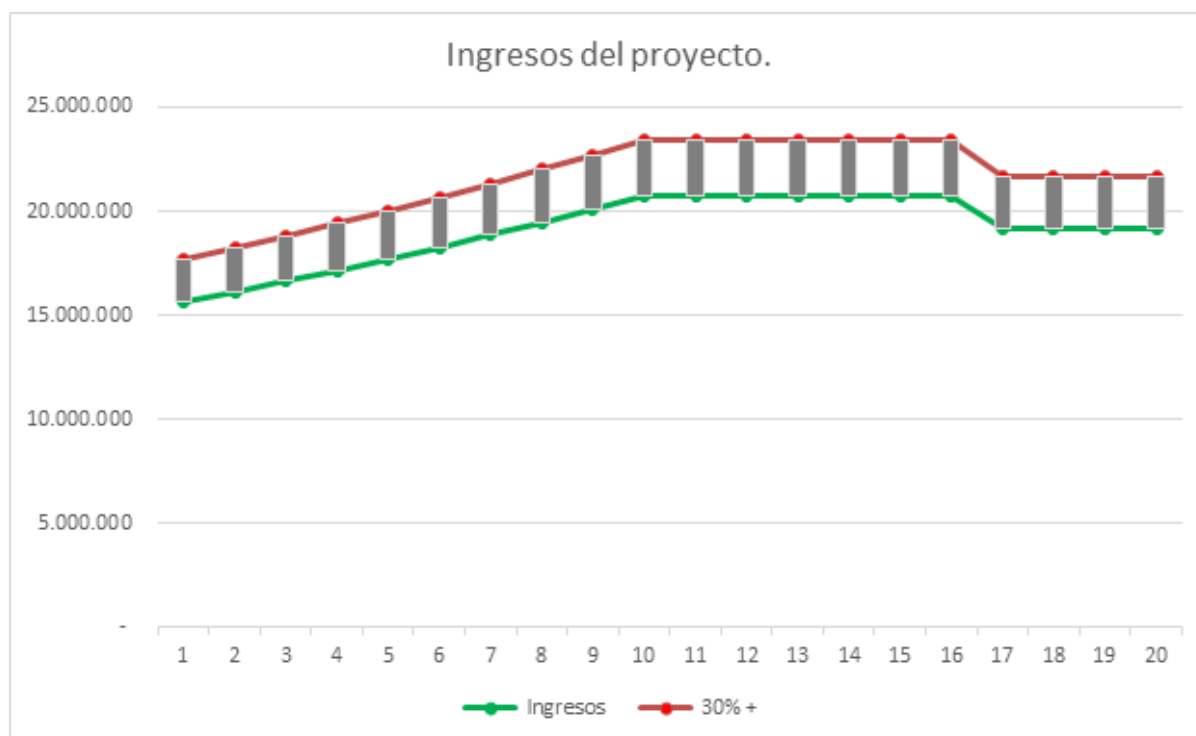
Fuente: Elaboración propia.

La anterior gráfica representa el comportamiento del proyecto con un crecimiento anual del parque vehicular de 3.7%. Adicionalmente se plasman los principales factores dentro de un proyecto de inversión, como son el financiamiento los egresos (operación y mantenimiento) y el pago de impuestos siendo estos los determinantes de la rentabilidad de este, a lo largo de los 20 años de operación del proyecto, obteniendo una tasa interna de retorno del proyecto (TIR) superior al 10% en términos reales.

Banda de proyección de los ingresos.

Se plantea una propuesta donde a partir de un rango donde los ingresos superan un límite estos últimos se repartan de manera equitativa con el Municipio. La propuesta se conforma de la siguiente manera.

Los ingresos del proyecto a lo largo de los 20 años de operación tienen variaciones respecto al incremento o decremento de la demanda proyectada.



Como se puede observar en la gráfica anterior, ese es el comportamiento de los ingresos proyectados conforme a un estudio de demanda, sin embargo, el Concesionario debe proporcionar su propuesta financiera ya que esta última deberá ser la base de cálculo para esta banda de ingresos.

La línea de color verde representa los ingresos proyectados.

La línea color rojo representan a los ingresos con un aumento del 30%.

La barra de color gris simula la banda de ingresos permitidos donde podrían fluctuar sin aplicar una división de estos, superando dicha banda que representa un aumento de los ingresos en un 30% los ingresos se repartirán de manera equitativa entre el Municipio de Guanajuato y el Concesionario.

Conformación de la demanda.

La demanda del nuevo estacionamiento en el Ex Estación del Ferrocarril se conforma de varios sectores, los principales son los siguientes:

- Demanda actual. Demanda que actualmente se presenta en la actual plancha del estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril.
- Otros estacionamientos. Demanda que podrá absorber de los actuales estacionamientos en operación derivado de la competitividad que presentará el nuevo.
- Restricciones viales. Derivado de la política pública que implementará el Municipio para regular las zonas de estacionamiento en vía pública y actuales estacionamientos en la zona.
- Servicios municipales. Se busca localizar una ventanilla de servicios municipales como lo es cobro del predial y SIMAPAG para ampliar la cobertura y facilidad de obtención de ingresos municipales.
- Visitantes del museo de las momias. Con la demanda actual y proyectada del nuevo museo se estima un ingreso considerable al ser un alto atractivo turístico.
- Punto de conexión. Se propone unas bahías que servirán de estación de transferencia, permitiendo que los visitantes a la ciudad dejen su vehículo en el estacionamiento y



utilicen otros medios de transporte público para trasladarse al centro y evitar una congestión vehicular.

Como se puede observar anteriormente, el nuevo Estacionamiento de la Ex Estación del Ferrocarril requiere de un proyecto alternativo que confirme la demanda y permita, operar, repagar el capital y los financiamientos realizados por el Concesionario, el nuevo Museo de las Momias representa en un 42.8% la demanda del estacionamiento por lo cual, es necesario para el desarrollo del estacionamiento.

Dictamen

A partir de realizar un análisis para determinar la conveniencia financiera para el financiamiento, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto, se concluye que el proyecto es viable bajo las siguientes premisas:

- ✓ Los ingresos estimados corresponden al estudio de demanda realizado, en el que se recupera la inversión derivado del cobro por tarifa inicial por hora para autos (\$15 por hora) y autobuses (\$23 por hora), tarifa por pensión nocturna (\$650 por mes) y cobro de baños.
- ✓ Se cuenta con suficiencia en los ingresos de manera que el proyecto resulta atractivo para el sector privado al grado de poder ofrecer un pago inicial que iría del privado al Municipio por la adjudicación de la concesión.
- ✓ El periodo en el que se recupera la inversión y se recomienda sea el tiempo de la concesión es de 21 años, siendo 1 de construcción y 20 de operación, dado que los flujos permiten garantizar la estabilidad financiera del proyecto.
- ✓ Para garantizar la realización del proyecto se requiere la construcción del nuevo museo de las momias a fin de contar con el aforo suficiente. Adicional hay otras medidas que favorecen el proyecto como lo son políticas viales de regularización en la zona de estudio, así como el poner una ventanilla de servicios municipales.



Por lo anterior podemos concluir y promover que el Proyecto resulta económica y financieramente viable al contar con la previsión de recursos suficientes para fondar y garantizar su desarrollo mediante la participación en asociación con un privado, además de generar un patrimonio de infraestructura para la administración pública del municipio de Guanajuato, sin poner presión sobre las finanzas públicas del Municipio ya que es un proyecto autofinanciable, favoreciendo además un mayor y mejor servicio para la ciudadanía.