



**LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL ARTÍCULO 36, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, Y CON BASE EN LOS SIGUIENTES:**

### **ANTECEDENTES**

**I.-** Con fecha 25 de abril de 2017, la Sexagésima Segunda Legislatura al Congreso del Estado de Tabasco recibió solicitud por parte del Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para la autorización del proyecto de **Asociación Público Privada para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros Villahermosa", propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco**, así como el informe ejecutivo y sus anexos, que contienen las características y especificaciones del citado proyecto.

**II.-** La citada iniciativa, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 58, fracción XIV, inciso i) del Reglamento Interior del Congreso del Estado, fue turnada a la Comisión Ordinaria de Hacienda y Finanzas, para su estudio y presentación del Acuerdo o Dictamen que en su caso proceda.

**III.-** Derivado de lo anterior, el día de hoy 12 de junio de 2017, comparecieron ante la Comisión de Hacienda y Finanzas representantes de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Tabasco, con la finalidad de abundar y disipar las posibles dudas de los Integrantes de la Comisión respecto a la solicitud de autorización señalada en el antecedente I.

**IV.-** Los integrantes de ese órgano legislativo, en sesión celebrada de fecha 12 de junio del presente año, después de realizar el análisis de la Iniciativa de Decreto presentada por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, determinaron emitir el Dictamen correspondiente. Por lo que:

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que el artículo 63, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco, establece que las Comisiones son órganos colegiados constituidos por el Pleno, que a través de la elaboración de dictámenes, informes, opiniones o resoluciones, contribuyen a que la Cámara cumpla sus atribuciones constitucionales y legales.



**SEGUNDO.** Derivado de lo anterior, el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco señala el listado de Comisiones con las que cuenta el Congreso del Estado para el desempeño de sus funciones, dentro de las que se encuentra en la fracción XIV, la Comisión Ordinaria de Hacienda y Finanzas.

**TERCERO.** En sintonía con la citada disposición legal, el artículo 65 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco mandata que las Comisiones tendrán la competencia por materia que se derive de su denominación contando entre sus facultades y obligaciones la de: *"...Examinar y poner en estado de resolución los asuntos que les sean turnados para su estudio y emitir los dictámenes, propuestas, recomendaciones e informes que resulten de sus actuaciones en los términos que señalen esta Ley y demás disposiciones aplicables."*

**CUARTO.** En concordancia con lo anterior, y con independencia de las atribuciones señaladas por la Ley Orgánica del Poder Legislativo, el artículo 58 del Reglamento Interior del Congreso del Estado en su fracción XIV, señala las específicas para la Comisión de Hacienda y Finanzas dentro de las cuales se encuentra que ésta debe *"i) Conocer, dictaminar o resolver sobre los demás asuntos relacionados con su competencia, que le sean turnados."*

**QUINTO.** Que en este sentido el artículo 36, fracción XLIV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco señala que el Congreso del Estado es el encargado de autorizar la contratación plurianual que realicen las entidades de la administración pública Estatal, cuyo tenor es el siguiente:

*"Artículo 36. Son facultades del Congreso:*

*XLIV.- Legislar en materia de proyectos y contratos relativos a la asociación o colaboración entre las personas físicas o jurídicas colectivas y las entidades de la administración pública estatal, así como lo referido a obra pública, adquisiciones y arrendamiento contraídos por el Estado y en su caso, por los municipios, cuyas obligaciones tienen una vigencia plurianual*

*Los contratos plurianuales deben ser autorizados por el Congreso del Estado;"*

Asimismo, el párrafo primero del artículo 24 de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios, faculta al Congreso del Estado para autorizar la contratación de asociaciones público privadas, que para tal efecto el Titular del Ejecutivo someta a su consideración, a saber:

*"Artículo 24. Antes de iniciar el proceso para la contratación de una asociación público privada por parte de dependencias, órganos o entidades de la Administración Pública Estatal, se requerirá la autorización del Congreso del Estado, en términos de lo dispuesto por el, artículo 36, fracción XLIV, de la Constitución*



*Política del Estado y de esta ley. Para tal efecto el Gobernador, por conducto de la Secretaría, presentará al Congreso del Estado un informe ejecutivo sobre el proyecto; el cual deberá contener los elementos señalados en el artículo 22 de esta Ley, además del plazo de su ejecución y las obligaciones presupuestarias derivadas, acompañando la solicitud de autorización al Congreso.*

**SEXTO.** En este sentido, el artículo 22 de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios, señala una serie de requisitos para el Ejecutivo del Estado que debe cumplir ante el Congreso del Estado para celebrar contratos de asociaciones público privadas, siendo estos:

*Artículo 22. Para determinar la pertinencia de una asociación público privada, la dependencia o entidad interesada deberá contar con análisis e información sobre los aspectos siguientes:*

*I. La descripción del proyecto y su viabilidad técnica;*

*II. Los bienes, muebles, inmuebles y derechos, necesarios para el desarrollo del proyecto;*

*III. Las autorizaciones para el desarrollo del proyecto que, en su caso, resulten necesarias;*

*IV. La viabilidad jurídica del proyecto;*

*V. El impacto ambiental, la preservación y conservación del equilibrio ecológico y, en su caso, la afectación de las áreas naturales o zonas protegidas, asentamientos humanos y desarrollo urbano del proyecto, así como su viabilidad en estos aspectos, por parte de las autoridades competentes. Este primer análisis será distinto a la manifestación de impacto ambiental correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables;*

*VI. La rentabilidad social del proyecto;*

*VII. Las estimaciones de inversión y aportaciones, en numerario y en especie, tanto estatales y de los particulares como, en su caso, federales y municipales;*

*VIII. La viabilidad económica y financiera del proyecto; y*

*IX. La conveniencia de llevar a cabo el proyecto mediante una Asociación Público Privada, en el que se incluya su valoración respecto de otras opciones tradicionales.*



**SÉPTIMO.** Que de la solicitud presentada, el informe ejecutivo y sus anexos, referidos en los antecedentes de este Decreto, se advierten los elementos necesarios que permiten favorablemente la solicitud de autorización referida. Siendo los siguientes:

1. Solicitud de autorización por escrito para celebrar el contrato de Asociación Público Privada del proyecto para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros Villahermosa", propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco.

2. El informe ejecutivo que de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios, contiene lo siguiente:

- a) La descripción del proyecto y su viabilidad técnica, misma que se acreditó conforme a lo siguiente:

Villahermosa es la capital de Tabasco, entidad ubicada en el Sureste Mexicano; fue fundada en 1564 por el español Don Diego de Quijada, y su nombre deriva de la fecha de su fundación que es el 24 de junio, cuando obtuvo su reconocimiento como Villa Hermosa de San Juan Bautista. Villahermosa es la cabecera municipal de Centro, uno de los 17 municipios en que se divide la entidad. La ciudad cuenta con una superficie total de 1 mil 612 kilómetros cuadrados a una altitud de 20 metros sobre el nivel del mar con una población de 664 mil 629 habitantes, para una densidad de 412.3 habitantes por kilómetro cuadrado. Por su parte, la monumental Plaza de Toros de Villahermosa fue inaugurada el 21 de abril de 1979 por el entonces Gobernador Ing. Leandro Rovirosa Wade, con una capacidad de 8 mil 500 personas.

El proyecto para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de toros de Villahermosa" plantea la recuperación del predio, potencializando las virtudes del mismo: ubicación y superficie; logrando con ello la regeneración de la imagen urbana de la metrópoli tabasqueña, pretendiéndose además que después de la implementación del proyecto, el sitio vuelva a ser un espacio de encuentro familiar y propulsor de la zona.

Los componentes fundamentales de la propuesta son de manera enunciativa, más no limitativa: 1) Un Centro de espectáculos; 2) un hotel clase negocios de 100 habitaciones; 3) un Centro Comercial y de negocios; y 4) un estacionamiento; cuyo diseño está estructurado para hacer del recinto un Centro de reunión de la comunidad y que tendrá repercusión no sólo en la zona urbana aledaña sino en un amplio sector del noroeste de la ciudad.

El rescate de la estructura actual del coso taurino se plantea mediante su remodelación, agregando de manera adicional un techo que permitirá llevar a cabo eventos de gran magnitud, aun cuando las inclemencias del tiempo propias de la



entidad, no sean las propicias para el desarrollo de actividades al aire libre; dotándolo así de los elementos y servicios necesarios para un funcionamiento óptimo de mejor nivel, con un aforo para 7 mil personas, reduciendo su capacidad inicial a cambio de integrar diferentes comodidades que brindarán a los asistentes, una experiencia digna de los tabasqueños.

En el resto del predio se plantea la construcción de un Centro Comercial, un hotel y un estacionamiento techado, que cubran la demanda de los nuevos servicios y mejore sustancialmente la operatividad del conjunto.

El Centro Comercial, un importante estructurador de la propuesta, dotará de múltiples servicios al conjunto arquitectónico y a la comunidad, entre ellos un Centro de Negocios con tres salas de usos múltiples, cada una con capacidad máxima de 450 personas y con todos los servicios e instalaciones para que puedan funcionar simultáneamente en diversos tipos de uso y conformaciones.

La propuesta cuenta también con un área para 6 salas medianas de cine y sus servicios anexos con capacidad máxima de 137 personas por cada una de ellas. Así como una serie de locales comerciales de distintas medidas que albergarán servicios de un centro comercial tipo "life style center" (variante que combina una serie de servicios de uso diario, con tiendas anclas, locales comerciales orientados generalmente a ropa, accesorios y artículos de uso personal, restaurantes y servicios especializados; así como centros de esparcimiento, convenciones y hotel).

RESUMEN DE ÁREAS				
ÁREA	CARACTERÍSTICAS		SUPERFICIE M2	CAPACIDAD/PERSONAS
CENTRO DE ESPECTÁCULOS	CUBIERTO		7,180.50	7,000 PERSONAS
TIENDA SUB ANCLAS	2 LOCALES		1,857.65	
CINES	6 SALAS		1,926.17	822 PERSONAS
HOTEL	6 NIVELES		3,264.57	100 hab.
CENTRO DE NEGOCIOS	3 SALONES		2,391.58	450 CADA SALA
LOCALES COMERCIALES			5,352.41	
EXPLANADA	ÁREA DE DISPERSIÓN		5,665.26	
SERVICIOS DE LA PLAZA			525.97	
CIRCULACIONES			4,569.38	
ESTACIONAMIENTO 1			13,518.57	500 CAJONES
ESTACIONAMIENTO 2			13,518.57*	500 CAJONES
		TOTAL	47,102.43	SUPERFICIE A CONSTRUIR

\*No se suma al total de metros cuadrados construidos, por no estar cubierto.



El hotel clase negocios de 100 habitaciones es el elemento vertical que se erige como el elemento hito del proyecto, ya que se ubica en la zona más alta del predio y por sus 6 niveles destaca en la volumetría del conjunto.

El estacionamiento principal con capacidad para 1 mil autos, por la simplicidad de su diseño permitirá un óptimo y seguro uso por sus amplios accesos, circulaciones y salidas. Las comunicaciones verticales y los accesos a cada sector del conjunto están claramente diferenciados. El servicio de estacionamiento del hotel es adicional y tiene una capacidad para 60 automóviles y posibilidad de crecimiento al triple.

El proyecto está dividido íntegramente en 2 etapas:

1.-Reforzamiento de coso taurino, construcción de área anexa de locales comerciales y estacionamiento.

2.-Desarrollo de área comercial, centro de negocios y por último, un área para el desarrollo de inversión de un hotel de negocios con 100 habitaciones.

- b)** Los bienes, muebles, inmuebles y derechos, necesarios para el desarrollo del proyecto, lo que satisfizo de conformidad con lo siguiente:

El predio que actualmente alberga a la "Monumental Plaza de Toros de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco" y donde se ubicarán el Centro Comercial, el Hotel y Centro de Espectáculos Plaza de Toros, es propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco y se encuentra ubicado sobre la calle Felipe Carrillo Puerto, también conocida como prolongación de la avenida 27 de Febrero, en la Colonia Espejo I del municipio de Centro en la ciudad de Villahermosa, Tab., con coordenadas: 17°59'25"N 92°57'14"W.

#### ENTORNO URBANO, VIALIDADES Y COLINDANCIAS:

El predio se encuentra inmerso en una zona urbana consolidada que cuenta con todos los servicios (agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etcétera), rodeada por áreas habitacionales de baja y mediana intensidad, así como otros usos mixtos: comerciales y deportivos. Una sección del predio colinda al norte con predios urbanos sin construcción, dentro de un polígono en desarrollo, con usos mixtos.

#### COLINDANCIAS

- Este: con el conjunto habitacional "El toreo" y predios sin construcción.
- Oeste: con calle Felipe Carrillo Puerto (Prolongación de la Av. 27 de Febrero)
- Norte: con calle secundaria de vialidad principal





- Sur: con calle Felipe Carrillo Puerto (Prolongación de la Av. 27 de Febrero) y calle Emilio Carranza.

Se ubica a 100 m. de la intersección de la Prolongación de la avenida 27 de Febrero con la avenida Adolfo Ruiz Cortínes, ésta última importante eje vial que atraviesa la ciudad conectando el centro con el sureste del país. En la actualidad, la explanada de la Plaza de Toros se utiliza como alojamiento de las oficinas y estacionamiento de la Secretaría de Energía, Recursos Naturales y Protección Ambiental (SERNAPAM).

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Centro, Tabasco vigente, el predio se encuentra ubicado dentro del distrito V, el cual corresponde a un uso de suelo tipo E (equipamiento: usos comerciales, servicios recreativos y departamentales, entre otros).

### CONDICIONES FÍSICAS Y GEOTÉCNICAS DEL PREDIO

El polígono del predio tiene las siguientes medidas en su perímetro:

- Este: 244.18 metros lineales (ml)
- Oeste: 275.87 metros lineales (ml)
- Norte: 104.26 metros lineales (ml)
- Sur: 102.06 metros lineales (ml)

Para una superficie total de 26,553. 67 metros cuadrados.

La superficie del predio presenta un desnivel de aproximadamente 12 metros, desde su esquina sureste hasta su esquina noroeste, lo que representa 3.8% de pendiente, presentando una sección plana a partir del desplante de la estructura de la actual plaza de toros, en la sección norte.

El predio se encuentra en una zona con clasificación "suelo tipo II" (refiriéndose a suelos compactos o medianamente compactos y se excavan con maquinaria de construcción (tractor o excavadoras) y su resistencia es de 3 hasta 70 kilogramos por centímetro cuadrado, regularmente son lomeríos bajos de naturaleza arcillosa, plásticos, de color más o menos rojizo y bajos pantanosos, diseminados en su superficie cubiertos por maleza y plantas acuáticas y presentan problemas de exceso de humedad.

### SITUACIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL DEL INMUEBLE

La forma geométrica en planta de la Monumental Plaza de Toros Villahermosa es la de una corona circular de 42.00 metros (m) de diámetro, el ancho de la zona del callejón es de 2.65 m y el ancho de la zona del graderío es de 22.70 m, por lo que



el diámetro total aproximado del coso taurino es de 92.70 m. Finalmente se señala que la edificación tiene una altura total de 14.79 m.

La estructura principal (coso taurino) correspondiente a la zona de gradería se encuentra dividida en cuatro sectores cada uno. Los elementos resistentes de cada sector son cimentación superficial, columnas, vigas radiales y transversales y como sistema de pisos vigas doble T pretensadas, que juntos forman un sistema continuo de marcos radiales y transversales (en círculo), proporcionando una estructura tridimensional.

Actualmente es una estructura que se encuentra subutilizada, en estado físico regular, que por razones de seguridad estructural y de acuerdo al Reglamento de Construcciones vigente en el Municipio de Centro, requiere un reforzamiento estructural que garantice la seguridad de los usuarios, acciones viables de acuerdo al estudio técnico elaborado en 2013 por el Ingeniero Ramón Morales Ross denominado "Constancia de revisión y evaluación a las propuestas de refuerzo a la estructura tridimensional del inmueble de la Monumental Plaza de Toros Villahermosa".

El predio alberga también otras construcciones de menor importancia, hechas de mampostería y estructura de concreto y acero de refuerzo, de uno y dos niveles con un área aproximada de 1 mil 60 metros cuadrados en donde actualmente se encuentran oficinas de la Secretaría de Energía, Recursos Naturales y Protección Ambiental (SERNAPAM). El resto del predio carece de edificaciones significativas y se ocupa como estacionamiento de la dependencia citada.

Las instalaciones electromecánicas, tanto interiores como exteriores, son obsoletas y/o poco eficientes, requieren frecuentemente de mantenimiento correctivo y tienen elevado consumo de energía, lo que eleva los costos de operación. Las condiciones de los inmuebles decayeron a niveles no satisfactorios, que ponen en riesgo la operatividad de los mismos.

- c) Las autorizaciones para el desarrollo del proyecto que, en su caso, resulten necesarias, circunstancia que se cumplió como a continuación se indica:

De acuerdo con la tipología del Proyecto, las autorizaciones que se requieren son las correspondientes a la autorización del mismo, así como para su construcción y operación. A continuación se enlistan los principales permisos, licencias y demás autorizaciones contenidas en leyes y reglamentos del Estado de Tabasco que son aplicables al desarrollo del Proyecto:

- Autorización del Proyecto (viabilidad financiera) por parte de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Tabasco
- Autorización por parte del Comité Estatal de Análisis y Evaluación de Proyectos de Asociaciones Público Privadas





- Autorización por la Cámara de Diputados
- Licencia de Construcción
- Licencia/Factibilidad de Uso de Suelo
- Licencia de Alineamiento y Número Oficial
- Visto bueno de mitigación de riesgos por Protección Civil
- Licencia Ambiental Única
- Manifestación de Impacto Ambiental Estatal y en su caso Federal
- Conexión eléctrica y telefónica

**d) La viabilidad jurídica del proyecto:**

Se considera la viabilidad jurídica del proyecto en virtud de los puntos desarrollados y que abordan los ordenamientos que tienen aplicación al proyecto para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa", enlistados a continuación y sobre los cuales no existe impedimento legal alguno para su implementación y por el contrario la posibilidad jurídica de ejecutarlo:

A) Objetivo

B) Desarrollo del proyecto a través de la modalidad de propuesta no solicitada

C) Disposiciones aplicables al desarrollo del Proyecto

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco.
3. Plan Estatal de Desarrollo 2013-2018.

D) Legislación Estatal

1. Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios ("Ley APP").
2. Ley de los Bienes Pertencientes al Estado de Tabasco.
3. Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Tabasco y sus Municipios.
4. Ley de Deuda Pública del Estado de Tabasco y sus Municipios.
5. Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco.
6. Ley de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural para el Estado de Tabasco.
7. Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco.
8. Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Tabasco.

E) Reglamentos de Leyes Estatales



1. Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios ("Reglamento de la Ley APP").
2. Reglamento de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, en materia de Evaluación del Impacto y Riesgo Ambiental.

F) Acuerdo Administrativo

1. Acuerdo Administrativo publicado el 01 de junio de 2016 en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco 7694 suplemento B, mediante el cual se dieron a conocer los sectores respecto de los cuales se recibirán propuestas no solicitadas, en términos del artículo 36 de la Ley de Asociaciones Público Privadas del estado de Tabasco y sus Municipios.
- e) El impacto ambiental, la preservación y conservación del equilibrio ecológico y, en su caso, la afectación de las áreas naturales o zonas protegidas, asentamientos humanos y desarrollo urbano del proyecto, así como su viabilidad en estos aspectos, por parte de las autoridades competentes. Este primer análisis será distinto a la manifestación de impacto ambiental correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, mismo que se señaló a como sigue:

El Proyecto para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa" es viable ambientalmente, ya que previamente se realizó un "Estudio de Pre-factibilidad Ambiental" cuyas conclusiones se enlistan a continuación:

- A. El objetivo del estudio de pre-factibilidad ambiental del proyecto ha sido el de identificar de manera general los impactos ambientales significativos o relevantes que se pudieran llegar a presentar por la ejecución de las obras.
- B. De acuerdo a dicho estudio, no se encontró que las obras asociadas al proyecto se ubiquen en áreas naturales protegidas, por lo que el estudio muestra que el proyecto es ambientalmente viable; de la misma manera las obras no se encuentran cerca de zonas arqueológicas, por lo que tampoco se advierten limitaciones de tipo histórico que impidan las edificaciones que se proponen.
- C. Los impactos ambientales previstos para el proyecto son catalogados en su mayoría como adversos no significativos, seguidos por los benéficos no significativos.
- D. Los impactos debidos a la generación de residuos urbanos, residuos peligrosos, emisiones al aire, ruido, vibraciones, agua residual, y la probable erosión de suelos, pueden ser controlados mediante la elaboración y ejecución de programas de mitigación, donde se establezcan los indicadores de cumplimiento adecuados.



- E. En general, se puede esperar que la ejecución del proyecto tenga un impacto benéfico sobre el factor socioeconómico del área de influencia del mismo.
- F. La autorización del proyecto conllevará al seguimiento de los términos y condicionantes que pudiera establecer la Secretaría de Energía, Recursos Naturales y Protección Ambiental (SERNAPAM), así como a la aplicación de programas de control ambiental.
- G. Todas estas conclusiones preliminares serán corroboradas y verificadas con las observaciones que emita la SERNAPAM a la Manifestación de Impacto Ambiental.

**f) La rentabilidad social del proyecto:**

Para evaluar la rentabilidad social de este proyecto, como de cualquier otro, resulta indispensable determinar la capacidad de afectación de las condiciones socio-demográficas de un determinado grupo de individuos, para lo cual resultó menester contar con la información que habría de funcionar como premisa para verificar el impacto positivo que se pretende lograr con la implementación del proyecto para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa". Para tal fin se deben considerar los efectos directos e indirectos del proyecto con los elementos del entorno a través de un ajuste o corrección de los precios y costos del mercado obteniendo precios y costos sociales o sombra.

Para lograr la determinación de la conveniencia de ejecutar el proyecto, se utilizó como criterio de rentabilidad el Valor Actual Neto Social (VANS), el cual permite comparar los beneficios y costos del proyecto durante el horizonte de evaluación. Complementariamente, se estimó la Tasa de Rentabilidad Inmediata (TRI), que permite determinar el momento óptimo de llevar a cabo las inversiones, y la Tasa Interna de Retorno Social (TIRS).

Para realizar la evaluación se consideró un horizonte de 30 años, compuesto por 2 años de inversión (2017 – 2018) y 28 años de operación (2019-2047). La tasa social de descuento aplicada fue del 10%, que corresponde a la determinada por la Unidad de Inversiones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

De la información anterior se puede advertir que el proyecto es socialmente rentable, ya que se obtiene una utilidad neta potencial para el Estado de 538 millones de pesos. Los resultados del análisis de sensibilidad demuestran que la rentabilidad del proyecto es sólida, considerando que la variable más crítica, que corresponde a decrementos en los beneficios totales, puede soportar hasta de un 30% antes de que la rentabilidad del proyecto sea negativa. Después de esta variable, las que mayor sensibilidad generan en el proyecto corresponden a los beneficios por liberación de recursos y a los consumos promedio estimados, que no



pueden disminuir en más de un 30% y 36.5%, respectivamente, para mantener positiva la rentabilidad del proyecto. Las demás variables pueden soportar ajustes más drásticos aún, y el proyecto se mantendría con un VANS positivo. **Por ejemplo, los costos totales (inversión, operación y mantenimiento) pueden soportar incrementos de hasta un 41%, los beneficios por mayor consumo pueden registrar decrementos de hasta un 49%, manteniéndose positivo el VANS del proyecto.**

Es por ello que con fundamento en los análisis realizados, en los cuales se considera toda la información sobre las obras que son objeto de análisis en el presente estudio, y sobre su ámbito de influencia, se concluye lo siguiente:

La construcción del proyecto para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa", incluyendo sus componentes complementarios, es socialmente rentable, bajo supuestos razonables.

Se estima que la ejecución del proyecto generaría una utilidad neta social de 538 millones de pesos. A partir de los resultados obtenidos, se recomienda destinar recursos para la ejecución de los componentes del proyecto de asociación público privada, para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa", atendiendo, desde luego, a que los recursos financieros del Estado son limitados y deben ser utilizados de manera eficiente, se podría invertir el predio en que obra la actual plaza de toros Villahermosa obteniendo los mejores rendimientos para la sociedad tabasqueña y aprovechar los beneficios de la infraestructura que podría adquirir sin comprometer su liquidez actual.

- g) Las estimaciones de inversión y aportaciones, en numerario y en especie, tanto estatales y de los particulares como, en su caso, federales y municipales, mismas que se señalan a continuación:

Con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios, particularmente a la fracción VII de su artículo 22, a continuación se hace un desglose de los costos propuestos para el desarrollo del proyecto de asociación público privada, para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa".

ORIGEN DE LOS RECURSOS		
Concepto	\$ millones de pesos	%
Capital	MX\$329	29%
Deuda	MX\$210	18%
Gastos de Operación	MX\$612	53%
Total	MX\$1,151	100%



## H. Congreso del Estado de Tabasco

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"



APLICACIÓN DE RECURSOS		
Concepto	\$ millones de pesos	%
Renta de Terreno	MX\$245	21%
Construcción	MX\$404	35%
Indirectos	MX\$229	20%
Financieros	MX\$230	20%
IVA	MX \$43	4%
Total	MX\$1,151	100%

COSTO TOTAL DEL PROYECTO	
Inversión Requerida (MDP)	MX\$538.6

INDICADORES DEL TERRENO	
Área de Terreno (m2)	26,554
Precio / m2 de terreno	MX\$4,000
Valor del Terreno	MX\$106,216,000
Renta Mensual Promedio	MX\$400,000
Rentas Acumuladas Durante la vigencia	MX\$134' 400,000
ROE Anual Sobre Valor del Terreno	4.5%
Primer Año de Ingresos de Renta	4.0%



## H. Congreso del Estado de Tabasco

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"



INDICADORES DEL PORTAFOLIO	
Área de Construcción Total (m2)	78.622
Área Neta Rentable (m2)	31,250
Ingresos de Rentas Anuales en año 30 (MDP)	\$132.9
Valor del Portafolio @ Año 30 (MDP-Cap 8.5%)	\$1,564
Valor del Portafolio VS Precio de Terreno Actual	14.72x
Precio de Renta Actual Promedio / m2 Rentable	\$135/m2
Incremento Promedio Anual de rentas	4.0%

La Contraprestación estará sujeta a deducciones por fallas de calidad, disponibilidad y de niveles de servicio, lo que garantizará al Estado que los servicios que reciba se presten con calidad y oportunidad.

### h) La viabilidad económica y financiera del proyecto:

La viabilidad financiera del Proyecto se advierte al analizar los siguientes elementos que otorgan la seguridad al Gobierno del Estado de Tabasco, de que se estaría realizando una aplicación de recursos que colmen las características inherentes al gasto público gubernamental contenidas en el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el 76 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco.

El proyecto de asociación público privada, para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa", será de alto impacto para la ciudad ya que traerá consigo una inversión directa mayor a los 500 millones de pesos y una derrama económica indirecta que superará los 2 mil millones de pesos, generando con esto una gran cantidad de empleos e ingresos al Estado.

Otro beneficio indirecto es que un proyecto de esta escala e inversión desencadena una regeneración de la zona que se permea hacia todo el contexto cercano. Esta regeneración se traduce en plusvalía directa de los inmuebles y desarrollos cercanos, mayor recaudación de impuestos para el gobierno, una mejora en la seguridad de la comunidad e incremento en el turismo local.

Para la capitalización del proyecto se busca realizar una Asociación Público Privada en donde el componente gubernamental esté libre de todo riesgo.

Para lograr esto, se busca que el componente público reciba un ingreso fijo de al menos \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos) mensuales como pago por renta de la propiedad a partir del año 2, periodo que representa el fin de la construcción financiada por parte del capital privado. En el entendido que dicha cantidad podría aumentar en atención a los metros cuadrados construidos, tomando como base lo establecido en el contrato de la Asociación.





Además de esto y al finalizar el periodo de asociación, el componente público recibirá la totalidad del portafolio de rentas desarrollado, cuyo valor futuro está valuado en 1 mil 500 millones de pesos, equivalente a una renta anual de 140 millones de pesos.

Dicho esto, el componente privado será responsable de aportar el capital requerido así como obtener las líneas de crédito necesarias para el desarrollo del proyecto.

El esquema de pago de la Contraprestación planteado en el Proyecto de Asociación Público Privada, contempla que durante el plazo de inversión de 24 meses no se haga ningún tipo de pago hasta que la infraestructura se encuentre terminada y se comiencen a prestar los servicios.

Finalmente, del análisis del modelo financiero del Proyecto, calculado por periodos anuales a un plazo de 30 años se encontró que los tres indicadores considerados (Valor Presente Neto del Proyecto, Tasa Interna de Retorno y Tasa de Retorno Inmediato) arrojaron resultados favorables para la elaboración del mismo.

- i) Conveniencia de llevar a cabo el proyecto mediante una Asociación Público Privada, en el que se incluya su valoración respecto de otras opciones tradicionales:

Dotar por la vía tradicional la infraestructura física adecuada que la ciudadanía merece, implicaría que el Gobierno del Estado contara con una reserva de recursos económicos disponibles para tal inversión hasta por la cantidad de \$538'600,000.00 (quinientos treinta y ocho millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.), con independencia de que los calendarios de obra estarían sujetos a la propia disponibilidad financiera que se pudiera ir teniendo, dependiendo de la fuente de financiamiento.

Derivado de la inexistencia de recursos para el desarrollo del proyecto, el Estado tendría que solicitar un empréstito por el monto del Proyecto, es decir \$538'600,000.00 (quinientos treinta y ocho millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.). De solicitarlo, este empréstito podría poner en riesgo las calificaciones crediticias favorables que ha recibido el Estado durante estos últimos años encareciendo la deuda preexistente; además, la vía del empréstito le costaría al Estado la necesidad del pago de intereses y costos financieros, además del riesgo accesorio que implicaría la colocación comercial de los espacios de manera periódica, lo cual no ocurre en la propuesta del proyecto de asociación público privada, para el aprovechamiento integral y productivo del inmueble denominado "Plaza de Toros de Villahermosa", pues en éste el inversionista proveedor correría con los riesgos asociados al proyecto y el Estado sólo percibiría las rentas correspondientes y la infraestructura final al término de la vigencia proyectada.



El Proyecto le representa al Estado un beneficio monetario comparado con la situación actual sin proyecto y contra un esquema de Obra Pública Tradicional, inclusive considerando la inversión en infraestructura, por los resultados observados líneas arriba. Términos que son retomados por los artículos 36 y 37 de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y sus Municipios, y cubiertos en su totalidad por la Propuesta No Solicitada sobre la cual se requiere la autorización correspondiente.

El proyecto de asociación público privada no implica aportación de recursos económicos presentes ni futuros, ni la constitución de garantías por parte del Gobierno del Estado de Tabasco; consistiendo su única obligación en garantizar al inversionista proveedor la posesión libre, continua y pacífica del inmueble, durante la vigencia del contrato de asociación público privada que se pretende.

**OCTAVO.** Que en virtud de lo anterior, estando facultado el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Tabasco, conforme a lo establecido en el artículo 36, fracción I, de la Constitución local, para expedir, reformar, adicionar, leyes y decretos para la mejor administración de la entidad, ha tenido a bien emitir el siguiente:

### DECRETO 099

**ARTICULO PRIMERO.** De conformidad con el Informe Ejecutivo y sus anexos, sometido a la consideración del H. Congreso del Estado por el C. Gobernador del Estado, se autoriza la contratación de la Asociación Público Privada para el Aprovechamiento Integral y Productivo del Inmueble denominado "Plaza de Toros Villahermosa", propiedad del Gobierno del Estado, en los términos siguientes:

- I. No habrá inversión Estatal en numerario durante la vigencia del proyecto.
- II. El plazo máximo establecido será de treinta (30) años.
- III. El predio descrito en el considerando Séptimo inciso b) del presente decreto, se destinará para el Aprovechamiento Integral y Productivo del Inmueble denominado "Plaza de Toros Villahermosa"; mismo que al término de la vigencia del Proyecto, pasará de nueva cuenta a la posesión del Gobierno del Estado con todas las mejoras implementadas. Aclarándose que en ningún momento se autoriza la enajenación del predio, ni temporal ni definitiva, ni asimismo constituir garantías sobre el referido inmueble.



- IV. No habrá fuente de pago ni garantía económica, pues la obligación Estatal consistirá exclusivamente en otorgar la posesión del inmueble descrito en el considerando Séptimo inciso b) del presente decreto en los términos señalados en informe ejecutivo; obteniendo como contraprestación garantizada, la establecida en el informe ejecutivo, en proporción directa a la infraestructura desarrollada, la cual se estima en \$400,000.00 al inicio de operación de la totalidad de la infraestructura, considerando 2 años para el desarrollo de la misma
  
- V. La vigencia de la presente autorización será de un (1) año, contado a partir de su entrada en vigor.
  
- VI. Para los efectos del registro de esta obligación, expídase copia certificada del acta de la presente sesión en la que se haga constar el quórum y el sentido de la votación del presente decreto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se autoriza al Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco para que a través de los servidores públicos facultados en términos de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Tabasco y demás disposiciones aplicables, lleven a cabo las acciones previstas en el Título Cuarto de la Ley, para la adjudicación del proyecto respectivo, incluyendo la formalización del contrato hasta por treinta (30) años.

En su caso, a través de los servidores públicos referidos en el párrafo anterior, deberán realizarse toda clase de actuaciones, registros, mecanismos y demás actos jurídicos ante las autoridades de los distintos órdenes de Gobierno, Federal, Estatal y Municipal, o frente a personas de los sectores social o privado, cuando así resulte necesario para el desarrollo y ejecución del proyecto referido en el artículo anterior, cumpliendo en todo momento con los procedimientos señalados en el Título Quinto de la Ley de la materia, su Reglamento y demás normatividad aplicable; conforme al Informe Ejecutivo.



## H. Congreso del Estado de Tabasco

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"



### **TRANSITORIO**

**ÚNICO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

**DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.**

**A T E N T A M E N T E**  
**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO**

**DIP. ADRIÁN HERNÁNDEZ BALBOA**  
**PRESIDENTE**

**DIP. NORMA GAMAS FUENTES**  
**PRIMERA SECRETARIA**