



Modelo de Negocios para explotación de edificio de estacionamiento adyacente a estación del Metro /// Modelo de negócio para exploração de edifício de estacionamento adjacente à estação do Metro Metro de Panamá lunes agosto 07, 2023, 08:34:43

El proyecto de extensión de la Línea 1 del Metro de Panamá hasta la zona de Villa Zaita está en construcción y debe concluirse el año entrante. Como parte del proyecto está incluido un edificio adyacente a la estación que albergará una clínica del seguro social, un intercambiador de transporte público y un estacionamiento de dos plantas para vehículos particulares. Este estacionamiento tendrá más de 600 puestos, de los cuales 220 serían serían para la clínica mencionada y el resto para el publico en general.

En este contexto, el Metro de Panamá está explorando alternativas para la administración, operación y mantenimiento del estacionamiento publico (alrededor de 400 puestos).

Como parte de las investigaciones necesitamos conocer la experiencia de nuestros colegas de Alamys en este tema, concretamente:

Si cuentan con instalaciones de estacionamiento como parte de su sistema

En el caso de que así sea agradeceríamos mucho que nos pudieran compartir cómo hacen la explotación de esa instalación (administración, operación y mantenimiento), si es una gestión propia o la tienen concesionada. Para cada caso nos interesaría saber las características generales del modelo y qué tan satisfechos están con el mismo, así como las recomendaciones que tengan a bien hacernos.

De antemano muy agradecidos por la atención.

Saludos,

O projeto de extensão da Linha 1 do Metrô do Panamá até a área de Villa Zaita está em construção e deverá ser concluído no próximo ano. No âmbito do projecto está incluído um edifício adjacente à estação que irá albergar uma clínica de segurança social, um nó de transporte público e um parque de estacionamento de dois pisos para veículos particulares. Este estacionamento contará com mais de 600 vagas, das quais 220 seriam destinadas à referida clínica e as restantes ao público em geral.



Neste contexto, o Metrô do Panamá explora alternativas para a administração, operação e manutenção do estacionamento público (cerca de 400 vagas).

Como parte das investigações precisamos conhecer a experiência dos nossos colegas da Alamys neste tema, especificamente:

Se eles tiverem estacionamento como parte de seu sistema

Se for esse o caso, agradeceríamos imensamente se você pudesse compartilhar conosco como você opera aquela instalação (administração, operação e manutenção), seja ela de sua própria gestão ou sob concessão. Para cada caso teremos interesse em conhecer as características gerais do modelo e o seu grau de satisfação com o mesmo, bem como as recomendações que nos queira fazer.

Agradecemos antecipadamente pela sua atenção.

Saudações,,



Respuesta Metro de Barcelona – Resposta do Metrô de Barcelona

ES:

Lamentamos no poder ayudar en su consulta, Metro de Barcelona no dispone ni gestiona aparcamientos públicos.

PT:

Lamentamos não poder ajudar com a sua dúvida, o Metro de Barcelona não possui nem administra estacionamento público.

Respuesta Metro de Santiago – Resposta do Metrô de Santiago

ES:

Metro de Santiago no cuenta con estacionamientos de vehiculos privados como parte de su sistema, asi como no administra, opera y/o mantiene ninguna dependencia de este tipo colindante a sus instalaciones.

PT:

O Metrô de Santiago não possui estacionamento privativo para veículos em seu sistema, nem administra, opera e/ou mantém qualquer agência deste tipo adjacente às suas instalações.

Respuesta Metro de Medellín – Resposta do Metrô de Medellín

ES:

Nuestra Jefe de Negocios, Maria Victoria Giraldo te envía un saludo muy especial y las siguientes respuesta a tu consulta:

Actualmente el Metro de Medellín tiene cuatro (4) predios de naturaleza pública concesionados, uno (1) fiscal arrendado y otro (1) en proceso jurídico con destinación de parqueaderos. En adecuaciones se encuentra un lote para parqueadero en la estación la Estrella que ya fue concesionado y debería iniciar operación en el presente mes; por tanto, finalizando septiembre de 2023 tendríamos 7 parqueaderos. De estos, hoy operan dos parqueaderos de integración que descuentan un porcentaje de la tarifa para los usuarios del Sistema de Transporte Masivo a través de la tarjeta Cívica del Metro de Medellín.



El que se encuentra en adecuaciones (Estrella), sería el tercero con beneficios para los clientes que dejen el vehículo estacionado y se movilicen en el Sistema de Transporte Masivo. En la siguiente tabla se relacionan los predios rentados para parqueaderos:

ESTACIÓN	TIPO DE CONTRATO
Alpujarra	Concesión
Ayurá	Concesión
Cisneros	Arrendamiento – Bien fiscal
Hospital	Concesión
Hospital	Arrendamiento (Caso Jurídico)
Industriales	Concesión
La Estrella	Concesión

El Metro de Medellín no interviene en la operación de los parqueaderos, solo concesiona o arrienda los lotes con esta destinación. En algunos casos, dentro del precio de concesión o canon de arrendamiento, según corresponda, se difiere en la vigencia del contrato el valor de las adecuaciones que el concesionario o arrendatario requiere para desarrollar la actividad comercial. En otros, se realiza una especie de subasta en la cual los clientes potenciales (arrendatarios o concesionarios) pujan para ofrecer el mayor valor de renta según el retorno esperado y las adecuaciones requeridas para desarrollar el negocio. Por tratarse de lotes que no tienen construcciones significativas, el mantenimiento correctivo y preventivo también está a cargo del arrendatario o concesionario. Recomendamos impulsar la integración con el sistema de transporte masivo estipulando en los contratos de concesión y/o arrendamiento la obligación de ofrecer tarifas preferenciales a los clientes que utilizan ambos servicios: parqueadero y transporte.

Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes.

PT:

Nossa Chefa de Negócios, Maria Victoria Giraldo, lhe envia uma saudação muito especial e a seguinte resposta à sua consulta:

Atualmente, o Metrô de Medellín possui 4 (quatro) imóveis públicos sob concessão, sendo um (1) locado e outro (1) em processo judicial para vagas de estacionamento. Em reforma há um estacionamento da estação Estrella que já foi concessionado e deve entrar em operação ainda este mês; Assim, até ao final de setembro de 2023 teríamos 7 lugares de estacionamento. Destes, funcionam hoje dois estacionamentos de integração que oferecem desconto percentual na tarifa para usuários do Sistema de Transporte Coletivo por meio do cartão Cívico do Metrô de Medellín. O que está sendo adaptado (Estrella) seria o terceiro com benefícios para os clientes que deixam o veículo estacionado e utilizam o Sistema de Transporte Coletivo. A tabela a seguir lista os imóveis alugados para estacionamento:

TIPO DE CONTRATO	ESTAÇÃO
Concessão	Alpujarra
Concessão	Ayurá
Arrendamento	Cisneros – Ativo fiscal
Concessão	Hospital
Locação (caso jurídico)	Hospital
Concessão	Industrial
A Concessão	Estrella

O Metrô de Medellín não intervém na operação dos estacionamentos, apenas concede ou aluga os estacionamentos para esse fim. Em alguns casos, dentro do preço de concessão ou do aluguer, conforme o caso, o valor das adaptações que a concessionária ou locatário necessita para desenvolver a actividade comercial é diferido durante a vigência do contrato. Em outros, é realizada uma espécie de leilão em que potenciais clientes (lojistas ou concessionários) fazem lances para oferecer o maior valor de aluguel de acordo com a rentabilidade esperada e os ajustes necessários ao desenvolvimento do negócio. Por se tratar de lotes que não possuem construções significativas, a manutenção corretiva e preventiva também é de responsabilidade do locatário ou concessionária. Recomendamos promover a integração com o sistema de transporte coletivo, estipulando nos contratos de concessão e/ou arrendamento a obrigação de oferecer tarifas preferenciais aos clientes que utilizam ambos os serviços: estacionamento e transporte.

Esperamos que esta informação seja útil para você.

