

Cabrera Ludeña, Manuel Anaximandro. ; Olivos Vargas, Alvaro Terry. ; Olivos Vargas, Ricardo Terry. ; Valle Santos, John Clerk. / **Viabilidad financiera y bancaria para el proyecto de construcción y operación de estacionamientos subterráneos en la Av. República de Panamá - San Isidro, en el marco de las concesiones en el Perú.** Lima : Universidad ESAN, 2011. 1 v.. Maestría en Finanzas.

RESUMEN EJECUTIVO

La Presente Tesis tiene como objetivo general la obtención de una estructura financiera idónea que permita la viabilidad financiera (bancable) del proyecto de estacionamientos ubicado en el distrito de San Isidro, la misma que fuera aprobado mediante una Asociación Publico Privada (APP) por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el año 2009. Por diversas razones, este proyecto no se ha podido ejecutar, y una de las razones fundamentales ha sido la evolución del mercado local y el no acceso a financiamiento de largo plazo. En este documento, se busca identificar y cuantificar los descalces financieros que no ha permitido su bancabilidad y proponer una estructura que permita llevarse adelante, siempre en el marco de una Asociación Publico Privada – APP.

Los objetivos específicos planteados son los siguientes: (1) Proponer una estructura de flujo de ingresos versus deuda, que permita que la operación sea bancable, en el marco de un Contrato de Concesión, (2) Proponer una estructura deuda/capital, que permita el pago de la deuda con los ingresos generados, (3) Proponer lineamientos para el contrato de concesión, que permita dar respaldo a la bancabilidad del proyecto.

Actualmente el distrito de San Isidro es reconocido como el centro financiero y empresarial del Perú, y es la sede de un gran número de empresas, embajadas, consulados y organismos internacionales. El crecimiento desordenado así como la proliferación de empresas y centros comerciales ha originado una carencia de estacionamientos que agrava los problemas de congestión vehicular en el distrito.

Bajo este escenario el proyecto de construcción de estacionamientos subterráneos surge como una alternativa ideal ya que cumple con la condición de ser un lugar de alto flujo y demanda localizada.

La metodología de trabajo para la elaboración de la tesis consta de las siguientes etapas: (1) Estudio de Mercado y Análisis de Demanda, (2) Estudio Financiero, (3) Sensibilizaciones de las Variables y (4) Estudio del Impacto de los Riesgos.

El presente documento en base al desarrollo de los estudios antes mencionados nos permite concluir que el proyecto es viable, obteniendo un VANF y TIRF de S/. 1,083,515 y 14.88% respectivamente. Además, se concluye adicionalmente que el apalancamiento del mismo presenta dificultades, debido a que los flujos del negocio requieren de un alto financiamiento en un tiempo escaso, ya que el sistema financiero para este tipo de proyectos dificulta el horizonte de deuda, llegando a un máximo de 10 años, y con un aporte del 25% de la inversión.

El estudio de oferta y demanda realizado permite sustentar que existe para ambos tramos de la concesión una demanda efectiva real no satisfecha, el cual se espera cubrir con la oferta del proyecto. Dicha demanda insatisfecha generada asciende a 5,274 estacionamientos.

Los resultados obtenidos en el presente proyecto, para este tipo de negocio es atractivo a un Inversionista-Constructor, debido a que permitiría generar utilidades para ambos negocios.

La estructura de ingresos propuesta base que permite la viabilidad del proyecto es de 75% de abonados y 25% eventuales y la estructura deuda/capital base propuesta que permita el pago de la deuda con los ingresos generados es de 75% deuda bancaria y 25% aporte de capital de accionistas

Se recomienda que la evaluación financiera del proyecto de concesión no solo debe centrarse en el rendimiento que el inversionista requiere por su inversión; pues por ser este un proyecto altamente apalancado con deuda bancaria es primordial que se logre primeramente bancar el proyecto en los plazos permitidos por el Sistema Financiero.

Asimismo es muy importante mantener los costos operativos y administrativos dentro de lo presupuestado para cada año del periodo de concesión, sin reducir el nivel de servicio planeado, el cual permita que los flujos operativos se mantengan en los niveles de cubrir el servicio de deuda programado.

Resumen elaborado por los autores.