

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS



PROGRAMA DE MAESTRÍA EN FINANZAS CORPORATIVAS

**ANÁLISIS DE PROYECTOS BAJO EL ESQUEMA DE ASOCIACIÓN PÚBLICA
PRIVADA (APP), DESDE LA PERSPECTIVA DEL INVERSIONISTA**

**MODELACIÓN FINANCIERA Y ANÁLISIS DE RIESGO PARA PARTICIPAR EN LA
CONCESIÓN DE LA MARINA TURÍSTICA DE PARACAS**

TESIS

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGISTER EN FINANZAS
CORPORATIVAS**

AUTORES

JORGE CARLOS, ARAUJO BECERRA

CARMINA MAGDALENA, MADRID SANCHEZ

DORIS ELIZABETH, SOSA ZEGARRA

ASESOR

FRANCISCO VELASQUEZ

Lima, Enero de 2014.

DEDICATORIA

A mis padres por su apoyo constante
A mis hijos por su comprensión

Jorge Araujo

A mis padres quienes han sido mi guía y me han brindado su amor incondicional
A mi esposo e hijas quienes son el soporte y motor de mi vida
Carmina Madrid

A mi madre por su apoyo constante
A mi esposo e hijos por su comprensión y apoyo cuando lo necesite
Doris Sosa

AGRADECIMIENTO

A nuestro asesor, Francisco Velásquez por la confianza y su disposición brindada para la realización de la tesis

INTRODUCCION

Las Asociaciones Publico Privadas se han convertido en la forma más eficaz del estado de brindar los servicios públicos mediante la gestión de un ente privado, esto hace que el estado pueda concesionar ciertos servicios y que el inversor privado pueda obtener una rentabilidad que le asegure recuperar su inversión.

El Perú ofrece un marco favorable para la inversión privada, mediante al cual los concesionarios que efectúen inversiones en obras de infraestructura o de servicios públicos puedan recuperar sus inversiones a través de tarifas regulada por el estado.

La Concesión del proyecto El Chaco la Puntilla Lote E - Marina Turística de Paracas busca brindar un servicio turístico de calidad a la Región Ica, que a su vez generara fuentes de trabajo en la zona logrando un desarrollo económico para la región.

El inversionista que se adjudique de la Concesión del proyecto El Chaco la Puntilla Lote E - Marina Turística de Paracas, retribuirá al concedente un porcentaje de sus ingresos, el mismo que será administrado por la Municipalidad de Paracas para futuros proyectos turísticos.

El presente trabajo busca demostrar la rentabilidad del proyecto para el inversor.

ÍNDICE

Dedicatoria

Agradecimiento

Introducción

Resumen ejecutivo

Índice

Capítulo 1: Marco General del Proyecto

1.1	Aspectos Generales de Asociacion Publico Privada en el Peru	1
1.2	Criterio de Elegibilidad de las APP en el Peru	2
1.3	Descripción del entorno legal de las APP en el Peru.....	3
1.4	Reseña histórica de la Zona del proyecto.....	4
1.4.1	Reserva Nacional de Paracas	4
1.4.2	Problemática del Turismo.luego del terremoto del año 2007	5
1.4.3	El Turismo en las Islas Ballestas.....	6

Capítulo 2: Aspectos legales de la Concesión

2.1	Aspectos Generales del Contrato.....	8
2.2	Condiciones del Proyecto.....	9
2.3	Margo Legal	9
2.4	Bases del Contrato	13

Capítulo 3: Modelación Financiera

3.1	Análisis de la demanda.....	16
3.2	Ingresos	23
3.3	Inversiones	24
3.4	Costos	27
3.5	Flujo de Caja	34
3.6	Análisis de Sensibilidad.....	36
Capítulo 4: Análisis de Riesgos.....		
4.1	Identificar, medir, asignar y mitigar	39
4.1.1	Riesgos de Diseño y Construcción.....	40
4.1.2	Riesgos de Ingresos.....	40
4.1.3	Riesgos de Operación y Mantenimiento.....	41
4.1.4	Riesgos macroeconómicos y Financieros	45
4.1.5	Riesgos Políticos	47
4.1.6	Riesgos de Caducidad anticipada	49
4.2	Análisis de Resultados	49
Capítulo 5: Conclusiones y recomendaciones		
5.1	Conclusiones.....	55
5.2	Recomendaciones.....	56
BIBLIOGRAFIA.....		58

Resumen Ejecutivo

La presente tesis se desarrolla en base al análisis de proyectos bajo el esquema de asociación público privada desde la perspectiva del inversionista.

Las asociaciones publico privadas (APP) está enmarcada en el Decreto Legislativo N° 1012 y en general es un concepto que representa el trabajo en cooperación y asociación de los sectores público y privado para ofrecer infraestructura y servicios.

El análisis de proyectos consta en la elaboración de la modelación financiera y análisis de riesgo para participar en la concesión de la Marina Turística de Paracas y su objetivo principal es demostrar su viabilidad con una rentabilidad mínima requerida.

El plazo de concesión es por 20 años, conforme a los términos y condiciones previstas en el contrato y la otorga el Estado Peruano al sector Privado donde supone la transferencia de la titularidad de la infraestructura que forma parte de la Marina Turística de Paracas.

La Concesión busca brindar un adecuado servicio de embarque y desembarque de turistas que visitan las Islas Ballestas u otros destinos que se encuentren en el ámbito de influencia de la Bahía de Paracas, así como el servicio de atraque de embarcaciones y de las inversiones adicionales conforme a lo establecido en el contrato de concesión.

Un aspecto que favorece el turismo en Paracas, principal centro turístico de la región Ica, es el adecuado acceso que tiene a través de la panamericana sur, la cual la conecta con Lima en un tiempo promedio de 3 horas. Además se identifica como un corredor complementario al circuito turístico tradicional del sur y se

denota como un centro de conexiones hacia las regiones de Ayacucho y Arequipa.

En la proyección de ingresos se estima una tasa de crecimiento de largo plazo de 4.5%, en un escenario moderado, la misma que corresponde al promedio de variación porcentual anual de visitas a la Reserva Nacional de Paracas correspondiente a los años Pre Sismo del 2002 al 2006 y que se mantiene como referencia hasta el año 15 donde alcanza 300 mil visitantes, tope máximo que regula el SERNANP para preservar el hábitat de la fauna de las Islas Ballestas.

Mediante la modelación financiera realizada se ha determinado en un escenario moderado que el porcentaje con el cual se ofertara en la concesión es del 23.47% de los ingresos anuales, este factor da como resultado un Valor Actual Neto igual a Cero y una rentabilidad mínima para el inversionista de 11.83%.

La presente Tesis cuenta con cuatro capítulos bien definidos a continuación: Marco General, Aspectos legales, Modelación financiera, y Análisis de riesgos.

En el Primer capítulo, se ha investigado a través del análisis bibliográfico y documental lo relacionado al turismo en las islas ballestas, a su limitada infraestructura y a sus inadecuadas prácticas de gestión en la prestación de servicios.

En el Segundo Capitulo, se evaluó el Marco Legal del contrato, el cual menciona la necesidad de un inversionista privado y éste a su vez evalué la rentabilidad que enmarca el análisis de evaluación de proyectos en el marco de una asociación público privada.

En el Tercer capítulo, se muestra el trabajo realizado en la investigación del proyecto, para lo cual se ha analizado la demanda y la oferta, la inversión, los

ingresos y costos, el flujo de caja libre, el Valor presente neto, el costo de capital mínimo requerido y el análisis de sensibilidad.

En el Cuarto capítulo, se presenta los riesgos a los cuales está expuesto el proyecto, se identifica, mide, asigna y mitiga los riesgos potenciales.

