



**PROYECTO DE CONSERVACIÓN DE CARRETERAS MEDIANTE EL
ESQUEMA ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA
APP SAN LUIS POTOSÍ - MATEHUALA**



**PROYECTO DE CONSERVACIÓN DE CARRETERAS MEDIANTE EL ESQUEMA
ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA
APP SAN LUIS POTOSÍ - MATEHUALA
PARA EL PERIODO 2018-2028**

VIII. Viabilidad económica y financiera del proyecto.

I. Descripción metodológica

Se ha elaborado un modelo específico para la estructuración y evaluación financiera del proyecto de Conservación Carretera bajo la Ley de Asociaciones Público Privadas bajo la modalidad de Estándares de Desempeño de la Carretera Mex-057 San Luis Potosí - Matehuala, tipo ET4, de 374.08 km equivalentes de longitud, con objeto de determinar los Ingresos del Proyecto para de obtener una Tasa Interna de Retorno sobre el Capital aportado por un Desarrollador (TIR) dentro de los parámetros del mercado en la situación actual. Para lograr lo anterior, se determinaron:

- Los datos de alimentación al modelo financiero,
- La estructura de financiamiento para realizar los trabajos de Rehabilitación Inicial,
- La Tasa Interna de Retorno (TIR) sobre el capital de riesgo a ser invertido, definida con el valor del 9.51%,
- El pago de tarifas a ser cobradas por un inversionista privado por el cumplimiento del mantenimiento de Estándares de Desempeño en este proyecto

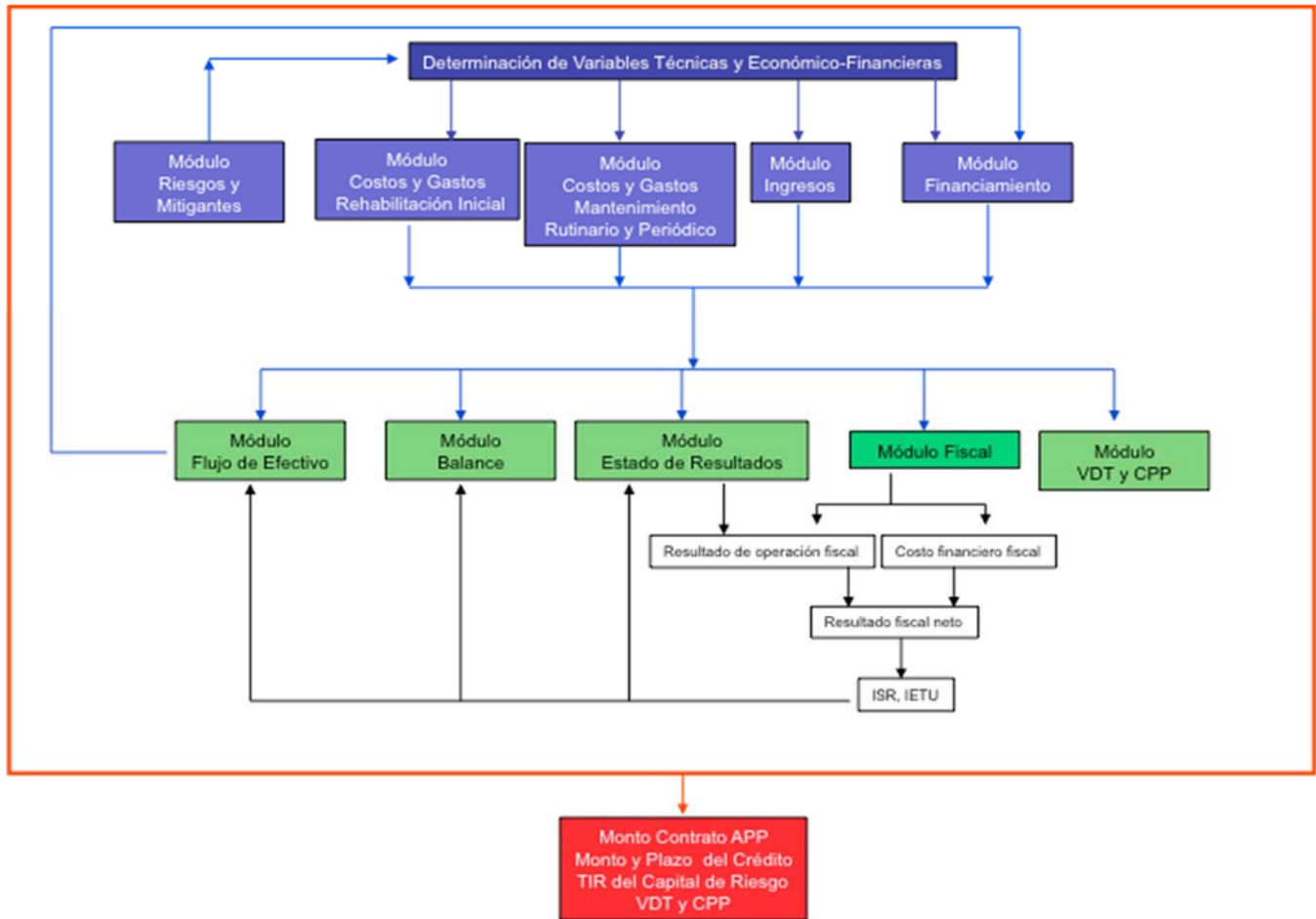
Y considerando:

- El análisis de riesgos y mitigantes determinado por el grupo de trabajo asesor y por los talleres de riesgos realizados con personal de los Centros SCT, de la DGCC, de Banobras y de la propia SHCP,
- El diseño de los propios estándares de desempeño,
- Los costos de Rehabilitación Inicial y de los Programas de Mantenimiento Rutinario y Periódico para el cumplimiento de dichos los estándares de desempeño,
- Los costos de administración del contrato APP
- Los costos del mercado financiero.

II. Diagrama del modelo elaborado para realizar la evaluación financiera del proyecto

A continuación, se presenta esquemáticamente el diagrama de los módulos diseñados para construir el modelo financiero. Este modelo, elaborado para el proyecto referido, contiene módulos de alimentación de datos y módulos de cálculos (programación mensual de la Rehabilitación Inicial, Flujo de Efectivo, Balance, Estado de Resultados, Crédito, Obligaciones Fiscales) para poder determinar el valor de pago de tarifas por el servicio de mantenimiento dentro de estándares de desempeño al proyecto para obtener una TIR del 9.51% sobre el capital de riesgo a ser aportado por el inversionista. A continuación, se presenta de forma esquemática la arquitectura del modelo financiero.

figura 1. Diagrama del Modelo Financiero



III. Datos de alimentación

A continuación, se presentan los datos de alimentación al modelo para el caso base, sus fuentes y, en su caso, los criterios bajo los cuales se estimaron aquellos que no provengan de estudios específicos.

1. Económico – Financiero

a) Términos y condiciones del crédito bancario:

Para obtener los términos y condiciones típicos de un financiamiento bancario bajo esquema de proyectos, se consultó a dos de las Instituciones más activas en este tipo de financiamiento en México (Banobras e Interacciones), así como el conocimiento obtenido a través de la experiencia del consultor:

Monto de inversión para Rehabilitación Inicial:

Provisto por cada estándar de desempeño y por cada segmento por el consultor técnico del Proyecto:

a) Rehabilitación Inicial:

Se obtuvo del procesamiento de programa HDM4.

b) Gastos de asociados a la etapa de Rehabilitación Inicial:

Debido a que no se va a actuar más allá de la Corona del tramo carretero, se consideró que la Dependencia gestionará con la DGIRA de la SEMARNAT una exención ambiental, por lo cual no se consideró gasto alguno por este rubro.

c) Escalatoria:

De acuerdo a la metodología elaborada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el “Manual que establece las disposiciones para determinar la rentabilidad social, así como la conveniencia de llevar a cabo un proyecto mediante el esquema de Asociación Público-Privada”, el cálculo de la Viabilidad Económico-Financiera base se llevó en términos reales.

A continuación, se presenta el Monto estimado de Inversión para llevar a cabo la Rehabilitación Inicial para este tramo carretero San Luis Potosí - Matehuala

tabla 2. Monto Total de Inversión para Rehabilitación Inicial

Monto Total de Inversión inicial estimado sin IVA (pesos)	1,993,180,896
Costo de Rehabilitación s/IVA	1,963,842,278
-Proyecto Ejecutivo	29,338,618

tabla 3. Costo de Rehabilitación Inicial por segmento:

Tramo	Nombre	Longitud (km)	Presupuesto Consolidado de Rehabilitación Inicial de San Luis Potosí-Matehuala		
			2018	2019	2020
SL057C2-016.5-026.0D	San Luis Potosí-Matehuala	19.00	556,080	99,023,564	0
SL057C2-026.0-042.0A		16.00	65,826,537	0	0
SL057C2-042.0-075.0A		33.00	162,080,335	0	0
SL057C2-075.0-108.0A		33.00	118,334,364	0	0
SL057C2-108.0-140.0A		32.00	493,080	228,554,065	0
SL057C2-140.0-172.0A		31.70	751,730	231,473,332	0
SL057C2-026.0-042.0B		16.00	482,160	0	93,113,956
SL057C2-042.0-075.0B		33.00	713,020	193,977,484	0
SL057C2-075.0-108.0B		33.00	451,220	0	286,234,335
SL057C2-108.0-140.0B		32.00	493,080	56,448,020	0
SL057C2-140.0-172.0B		32.00	754,880	0	109,111,696
SL057C2-172.0-187.4D		30.78	803,460	0	161,267,953
SL057C3-008.3-024.6D		32.60	998,760	0	151,899,167

2. **Plazo de evaluación:** 10 años, iniciando el 1º de julio de 2018 y terminando el 30 de junio del 2028

3. Ingresos por concepto del pago de Tarifas del Proyecto APP:

El cálculo de los ingresos se obtuvo considerando la estimación del costo de implementación y mantenimiento de cada estándar de desempeño, tomando en cuenta los gastos operativos, administrativos, crediticios y fiscales, para que financieramente, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado, sea viable el Proyecto.

Tabla 5. Monto Total de los Ingresos por contraprestación para el Desarrollador con TIR real del 9.51%, calculada con Flujo de Efectivo

PERIODO	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10
AÑO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingresos	60,000,000	300,700,367	428,623,765	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	288,507,454

4. Egresos:

a. **Conservación y mantenimiento:** la estimación de los costos de conservación y mantenimiento rutinario y periódico se realizó a través del programa HDM4, para el cumplimiento de los siguientes estándares de desempeño:

- Corona
- Taludes y remoción de derrumbes
- Puentes y Estructuras
- Drenaje
- Señalamiento y Dispositivos de Seguridad
- Funcionalidad del Derecho de Vía
- Servicios de Vialidad

tabla 6. Presupuesto de Mantenimiento y Conservación por Segmento

Tramo	Nombre	Longitud (km)	Presupuesto Consolidado de Mantenimiento Periódico y Rutinario										
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
SL057C2-016.5-026.0D	San Luis Potosí-Matehuala	19.00	4,320,472	3,435,373	3,886,025	3,886,025	9,374,495	5,593,495	5,593,495	33,849,025	7,336,025	3,886,025	6,602,447
SL057C2-026.0-042.0A		16.00	1,688,699	4,107,756	4,107,756	8,729,625	5,545,625	5,545,625	29,339,756	6,863,756	4,107,756	8,729,625	2,843,612
SL057C2-042.0-075.0A		33.00	2,366,610	5,561,545	5,561,545	15,094,149	8,527,149	8,527,149	57,602,545	11,306,545	5,561,545	15,094,149	4,356,475
SL057C2-075.0-108.0A		33.00	1,945,882	4,400,575	4,400,575	13,933,180	7,366,180	7,366,180	56,441,575	6,933,575	4,400,575	13,933,180	3,725,990
SL057C2-108.0-140.0A		32.00	5,874,293	3,058,128	3,847,032	3,847,032	13,090,770	6,722,770	6,722,770	54,311,032	7,991,032	3,847,032	9,770,985
SL057C2-140.0-172.0A		31.70	6,313,331	4,006,927	4,905,532	4,905,532	14,062,610	7,754,310	7,754,310	54,896,432	6,283,532	4,905,532	10,239,165
SL057C2-026.0-042.0B		16.00	2,766,806	6,301,612	2,624,384	3,000,699	3,000,699	7,622,568	4,438,568	4,358,568	28,232,699	3,912,699	1,546,150
SL057C2-042.0-075.0B		33.00	6,547,943	4,069,796	4,693,163	4,693,163	14,225,767	7,658,767	7,658,767	56,734,163	5,605,163	4,693,163	10,464,284
SL057C2-075.0-108.0B		33.00	6,073,978	10,563,955	3,258,421	3,731,456	3,731,456	13,264,060	6,697,060	6,697,060	55,772,456	3,731,456	1,911,128
SL057C2-108.0-140.0B		32.00	5,650,467	2,690,477	3,503,968	3,503,968	12,747,706	6,379,706	6,379,706	53,967,968	4,192,968	3,503,968	9,599,453
SL057C2-140.0-172.0B		32.00	5,786,829	10,037,657	2,963,200	3,942,080	3,942,080	13,185,818	6,817,818	6,817,818	54,406,080	3,942,080	2,012,640
SL057C2-172.0-187.4D		30.78	5,963,323	10,449,207	3,604,463	4,187,294	4,187,294	13,078,614	6,953,394	6,953,394	52,727,354	5,798,294	2,133,661
SL057C3-008.3-024.6D		32.60	6,981,785	12,398,770	5,085,110	5,839,603	5,839,603	15,256,660	8,769,260	8,769,260	57,249,803	10,003,603	2,967,181

- b. **Gastos de administración:** estimados de acuerdo con la experiencia del Consultor en este tipo de proyectos, con objeto de hacer frente al personal gerencial y directivo para operar la Empresa de Propósito Específico, seguros, fianzas garantías requeridas, gastos de oficina, auditoría externa, costo de la administración del fideicomiso (consultado con Banobras) y la Gerencia - Supervisión del cumplimiento de los Estándares de Desempeño y del Contrato.

tabla 7. Presupuesto de Gastos de Administración

Año	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Gastos de Administración	31,158,063	45,589,295	46,406,726	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	20,910,590	456,039,073
Seguros	412,681	825,362	825,362	825,362	825,362	825,362	825,362	825,362	825,362	825,362	412,681	8,253,618
Fideicomiso	630,393	1,040,836	1,040,836	1,040,836	1,040,836	1,040,836	1,040,836	1,040,836	1,040,836	1,040,836	520,418	10,518,339
Garantía Aportación de Capital SBLC	4,484,657	3,652,038	3,251,639									
Garantía Contrato Fianza	1,964,636	6,220,740	7,438,571	8,851,254	8,851,254	8,851,254	8,851,254	8,851,254	8,851,254	8,851,254	3,052,332	80,635,059
Gerente Supervisor	10,233,872	20,467,744	20,467,744	20,467,744	20,467,744	20,467,744	20,467,744	20,467,744	20,467,744	20,467,744	10,233,872	204,677,438
Otros Administración (personal, auditoría, servicios, rentas, otros)	6,691,287	13,382,575	13,382,575	13,382,575	13,382,575	13,382,575	13,382,575	13,382,575	13,382,575	13,382,575	6,691,287	133,825,749
(%Gastos de Administración/Ingresos)	11.15%	4.45%	3.12%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%	2.62%
Personal	5,616,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	11,232,000	5,616,000	112,320,000
Servicios (agua, luz, vigilancia, limpieza, renta oficinas, campamento)	1,075,287	2,150,575	2,150,575	2,150,575	2,150,575	2,150,575	2,150,575	2,150,575	2,150,575	2,150,575	1,075,287	21,505,749
agua	13,957	27,915	27,915	27,915	27,915	27,915	27,915	27,915	27,915	27,915	13,957	279,149
luz	32,130	64,260	64,260	64,260	64,260	64,260	64,260	64,260	64,260	64,260	32,130	642,600
limpieza, vigilancia	183,600	367,200	367,200	367,200	367,200	367,200	367,200	367,200	367,200	367,200	183,600	3,672,000
Papelaría	81,600	163,200	163,200	163,200	163,200	163,200	163,200	163,200	163,200	163,200	81,600	1,632,000
Vehículos	560,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	560,000	11,200,000
Equipo de oficina	51,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	51,000	1,020,000
Renta de oficinas	153,000	306,000	306,000	306,000	306,000	306,000	306,000	306,000	306,000	306,000	153,000	3,060,000
Preoperativos y legales para propuesta y crédito	6,740,537											6,740,537
-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

IV. Módulos de cálculo

- Crédito:** se calculó de forma mensual durante toda la vida del crédito, capitalizando intereses y comisiones en etapa de Rehabilitación Inicial, considerando una cobertura de 1.15x veces el flujo libre, definido como el flujo de operación menos la provisión de pago de impuestos, entre el servicio de la deuda, definido como pago de intereses y capital del crédito. Asimismo, se consideró la implementación de un fondo de contingencia para pago de crédito por los siguientes 6 meses de capital e intereses.

Para determinar el monto del crédito a ser suscrito, se consideró financiar el 70% del Monto de Inversión de la Rehabilitación Inicial.

El Crédito considera capitalización de comisiones e interés y plazo de gracia para el repago de su capital durante el período de disposición.

- ISR: el cálculo fiscal de ISR se realizó tomando en cuenta la LISR, el RLISR y la Miscelanea Fiscal para 2017.
- Flujo Neto anual: Ingresos menos pago de Costos y Gastos de Mantenimiento y conservación, menos Gastos de Administración, Pago de los Créditos suscritos, Impuestos (ISR) y Provisiones para Reparto de Dividendos y Recuperación del Capital Invertido.

Fondos: a partir del Flujo Neto anual generado, se provisionaron recursos para los siguientes Fondos necesarios para: (i) contingencias de sobrecostos en etapa de Rehabilitación Inicial, (ii) soportar el importe de los costos del Mantenimiento Periódico, (iii) el aseguramiento del repago de los créditos suscritos y (iv) Provisión para el Reparto de Dividendos; estos Fondos fueron determinados a partir del Análisis de Riesgos, de acuerdo a la metodología elaborada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el “Manual que establece las disposiciones para determinar la rentabilidad social, así como la conveniencia de llevar a cabo un proyecto mediante el esquema de Asociación Público Privada”.

Provisión para el Reparto de Dividendos: se consideró que el inversionista privado retirará el Flujo Neto Acumulado anual después de pago de impuestos y la creación de los fondos anteriormente descrito, como anticipo del Reparto de Dividendos.

tabla 9. Flujo de Efectivo

PERIODO	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10
AÑO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingresos	71,801,516	445,218,048	489,247,289	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	288,507,454
Por Contrato APP	60,000,000	300,700,367	428,623,765	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	577,014,908	288,507,454
Por devoluciones de IVA	11,801,516	144,517,681	60,623,524	0							
Egresos:	93,438,481	126,671,074	98,847,900	123,861,577	150,209,204	162,523,492	255,736,795	292,979,050	274,387,441	66,501,259	89,083,760
Mantenimiento y Conservación	62,280,418	81,081,779	52,441,174	79,293,806	105,641,433	117,955,721	211,169,023	312,458,597	293,866,989	85,980,806	68,173,170
Disposición del Fondo de Mantenimiento Periódico								-64,047,318	-64,047,318	-64,047,318	0
Administración	31,158,063	45,589,295	46,406,726	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	44,567,771	20,910,590
Flujo de Operación	-21,636,966	318,546,974	390,399,389	453,153,330	426,805,704	414,491,415	321,278,113	284,035,858	302,627,466	510,513,649	199,423,693
Flujo Libre: Flujo de Operación - Impuestos	-21,636,966	318,546,974	390,399,389	430,833,719	384,471,268	370,253,155	300,196,074	269,377,714	277,508,464	419,586,775	199,423,693
Egresos Financieros	13,625,185	145,668,412	145,427,670	374,638,017	334,322,841	321,959,265	261,040,064	234,241,490	241,311,707	65,400,512	0
Intereses (Crédito Bancario)	0	0	84,036,099	99,348,181	80,689,906	62,058,902	46,063,133	30,314,439	13,985,906	2,556,430	0
Capital (Crédito Bancario)	0	0	0	275,289,836	253,632,935	259,900,363	214,976,931	203,927,052	227,325,802	62,844,083	0
Intereses de la línea del IVA	1,823,670	1,150,731	768,048	0							
Capital de la línea de financiamiento del IVA	11,801,516	144,517,681	60,623,524	0							
Flujo Antes de Impuestos	-35,262,151	172,878,562	244,971,719	78,515,313	92,482,862	92,532,150	60,238,049	49,794,367	61,315,759	445,113,136	199,423,693
ISR	0	0	0	22,319,611	42,334,436	44,238,260	21,082,039	14,658,144	25,119,003	90,926,874	0
Crédito de operación año 2018	35,262,151										
Devolución de crédito de operación año 2018 con intereses		38,022,261									
Flujo Neto Anual	0	134,856,302	244,971,719	56,195,703	50,148,426	48,293,890	39,156,010	35,136,224	36,196,756	354,186,263	199,423,693
más Intereses de la Caja	0	2,885,925	5,242,395	1,175,210	1,073,176	1,033,489	837,939	751,915	774,611	7,579,586	4,267,667
Flujo Neto más intereses de la caja	0	137,742,227	250,214,113	57,370,913	51,221,603	49,327,379	39,993,948	35,888,139	36,971,367	361,765,849	203,691,360
Flujo Neto del año anterior	0	0	0	-639,673	0	0	0	0	0	0	0
Flujo neto acumulado disponible	0	137,742,227	250,214,113	56,731,240	51,221,603	49,327,379	39,993,948	35,888,139	36,971,367	361,765,849	203,691,360
menos Ingresos más Retiros del Fondo de Contingencia Crédito	0	0	-42,018,049	-56,731,240	-51,221,603	-11,008,741	30,459,600	13,399,287	-3,535,109	87,955,598	32,700,256
Flujo antes de Fondo Contingencias en Rehabilitación Inicial	0	137,742,227	208,196,064	0	0	38,318,638	70,453,549	49,287,426	33,436,258	449,721,446	236,391,617
(Ingresos) Retiros al Fondo Contingencias en etapa de Rehabilitación Inicial	0	-137,742,227	-208,835,736	346,577,963							
Flujo antes Fondo Mantenimiento Periódico	0	0	-639,673	346,577,963	0	38,318,638	70,453,549	49,287,426	33,436,258	449,721,446	236,391,617
(Ingresos) al Fondo de Mantenimiento Periódico	0	0	0	-83,369,768	0	-38,318,638	-70,453,549	0	0	0	0
Flujo después Fondo Mantenimiento Periódico	0	0	-639,673	263,208,195	0	0	0	49,287,426	33,436,258	449,721,446	236,391,617
menos Provisión para Reparto de Dividendos				263,208,195	0	0	0	19,287,426	3,436,258	49,721,446	98,437,348
menos Reducciones de Capital				0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	400,000,000	137,954,269
Flujo Neto Acumulado Final	0	0	-639,673	0	0	0	0	0	-0	0	0

- 3. Estado de resultados:** se diseñó de acuerdo a las normas de información financiera, considerando la depreciación de la inversión realizada en el Proyecto APP de Conservación de Carreteras San Luis Potosí - Matehuala.
- 4. Balance:** se diseñó de acuerdo a las normas de información financiera, considerando en la expresión del capital disminuciones de acuerdo a la CUCA y retornos de la rentabilidad del Capital invertido por el Desarrollador.
- 5. Impuestos:** se diseñó de acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento y la Miscelánea Fiscal para 2017, considerando a la depreciación en línea recta.
- 6. TIR:** 9.51%, calculada en el Módulo denominado Fondo TIR, considerando a la inversión del capital de riesgo en el vector de flujos negativos y como vector de flujos positivos el Flujo Disponible después de Pago de Impuestos, Fondo para Contingencias de sobrecostos en etapa de Rehabilitación Inicial, Fondo de Mantenimiento Periódico, Fondo de Contingencia para pago de Crédito y Recuperación del Capital Invertido.

V. Resultado de la evaluación financiera:

A continuación, se presenta un resumen del cálculo de la Viabilidad Económico – Financiera en el escenario Base, de la implementación de la Rehabilitación, Conservación y Mantenimiento Rutinario y Periódico mediante un esquema APP por Estándares de Desempeño para el Tramo Carretero libre de cuota San Luis Potosí - Matehuala, ET4 de 374.08 km equivalentes.

tabla 10. Resumen Ejecutivo

Análisis de Factibilidad Financiera APP Conservación San Luis Potosí-Matehuala en términos reales (cifras en pesos)			
Proyecto:			
Contrato APP de Conservación (años)	10	inicio: julio, 2018	
longitud tramo carretero (km)	187.20		
longitud equivalente (km)	374.08		
Monto total de Rehabilitación inicial estimado	pesos	\$/km equivalente	\$/km equivalente/año
Costo obra de Rehabilitación Inicial estimado	\$1,963,842,278	\$5,249,792	
Costo liberación derecho de vía estimado			
Gastos en etapa de rehabilitación	\$29,338,618		
Costo Financiero en Etapa de Rehabilitación Inicial	\$102,670,374		
Monto total de inversión en Etapa de Rehabilitación Inicial	\$2,095,851,270	\$5,602,682	
Costo Financiero en Etapa de Operatividad Total	\$335,016,896		
Costos de Mantenimiento de Estándares	\$1,470,342,916		
Costos de Administración	\$456,039,073		
Pago de Impuestos	\$260,678,366		
Monto Total de Inversión	\$4,617,928,522		\$1,234,476
Indirectos y Utilidades	\$499,007,417		
Monto Total del Contrato	\$5,116,935,939		\$1,367,872.10
Monto total de inversión para la Etapa de Rehabilitación Inicial (Destino)			
	Pesos		
Costo de Rehabilitación	\$1,963,842,278		
Gastos en Etapa de Rehabilitación	\$29,338,618		
Subtotal:	\$1,993,180,896		
Comisiones e intereses del crédito	\$102,670,374		
Monto Total en Etapa de Rehabilitación	\$2,095,851,270		
Resultados de la evaluación financiera:			
tipo de Financiamiento:	Crédito Bancario		
Capital a ser invertido	597,954,269		
TIR (Real) para el capital de riesgo	9.51%		
plazo del crédito (años)	9.5		
Pagos anuales del Contrato APP			
	pesos		
1er año	\$60,000,000	(180 días)	
2do año	\$300,700,367		
3er año	\$428,623,765		
4to al 10mo año	\$577,014,908		
Promedio anual	\$511,693,594		
Monto Total del Pago del Contrato APP	\$5,116,935,939		
VPN del Monto Total del Pago del Contrato APP @Udibonos	\$4,161,253,381		
Estructura de financiamiento para la Rehabilitación Inicial (Fuente):			
	Pesos	%	
Capital de Riesgo	\$597,954,269	30.0%	
Crédito inicial	\$1,395,226,627	70.0%	
Subtotal	\$1,993,180,896	95.1%	
Crédito por comisiones e intereses en Rehabilitación	\$102,670,374	4.9%	
Estructura de Financiamiento	\$2,095,851,270	100.0%	
Resumen de las variables económico - financieras.			
Datos econométricos			
Escenario en Términos Reales			
Tasa impositiva ISR	30%		
Crédito bancario:			
TIIE fija (Swap)	7.50%		
Spread corporativo (puntos adicionales sobre TIIE):			
-en Rehabilitación Inicial (tres primeros años)	2.50%		
-en Operatividad Total (4to al 6to año)	3.00%		
-en Operatividad Total (6to al 10mo año)	3.25%		
Comisiones:			
Comisión por apertura y estructuración:	2.50%		
Comisión por cantidades no dispuestas	0.50%		
Costo del SBLC garantía de aportación del Capital	2.00% en periodo de disposición		

VI. Conclusión de la viabilidad económica y financiera del Proyecto:

El objetivo principal del modelo económico-financiero es el de obtener el escenario financiero para que (i) el proyecto generará interés del sector privado.

Tomando en consideración todos los supuestos, variables y estimaciones realizadas, se puede concluir que el proyecto es viable económica y financieramente, pues genera los flujos suficientes para cubrir todas las obligaciones del proyecto y generar un rendimiento razonable al capital de riesgo del Desarrollador.