

Apéndice I

Fórmula del Equilibrio Financiero del Contrato

Indice

1. DISPOSICIONES GENERALES	2
2. FÓRMULAS PARA LA REVISIÓN DEL EQUILIBRIO FINANCIERO DEL CONTRATO.....	2

Apéndice I

Fórmula del Equilibrio Financiero del Contrato

1. Disposiciones Generales

Este Apéndice es parte de la relación contractual entre las Partes creada por el Contrato de Gestión Interesada, cuyos términos se incorporan implícitamente a este Apéndice, y constituyen parte del mismo. En caso de que surja alguna discrepancia o inconsistencia entre las disposiciones del Contrato de Gestión y aquellas contenidas aquí, que no puedan ser interpretadas por las reglas de la lógica y sentido común, las disposiciones de este Apéndice tendrán precedencia únicamente en lo relativo a los aspectos técnicos relacionados a la revisión del Equilibrio Financiero del Contrato.

2. Fórmulas para la Revisión del Equilibrio Financiero del Contrato

De conformidad con la cláusula 18.1 del Contrato de Gestión Interesada, cuando los derechos económicos se alteran por alguna de las circunstancias excepcionales e imprevisibles descritas en la cláusula 18.2, el Gestor tendrá el derecho y el CETAC el deber de restituir las condiciones económicas alteradas y, en último caso, de atenuar los efectos perjudiciales para el vínculo mediante la modificación de los términos contractuales de manera tal que se mantenga el Equilibrio Financiero del Contrato. En consecuencia, cuando el Gestor demuestre que se está en alguno de los supuestos de excepción y se satisfagan los requisitos establecidos en la cláusula 18.2, el CETAC procederá a restablecer el Equilibrio Financiero del Contrato.

En los casos indicados en la cláusula 18.2 exclusivamente, si al término de cualquier período k el Gestor demuestra una disminución en los ingresos o un incremento en los Costos del Gestor por causas que son imputables a la Administración, o por causas no imputables a ella, pero que son sobrevinientes e imprevisibles, y en el tanto el Gestor demuestre que dicha diferencia adversa no tiene origen, directo ni indirecto, en acciones imputables al Gestor, el CETAC, previa solicitud y demostración fundamentada por parte del Gestor, procederá a compensar al Gestor con R_k de la siguiente manera:

$$R_k = [(\%_k \times Y_k) - T_k - C_k - A_k] - [(\hat{\%}_k \times \hat{Y}_k) - \hat{T}_k - \hat{C}_k - \hat{A}_k] \quad (\text{Fórmula 1})$$

donde,

k = Cualquier período anual del Contrato en el cual se solicita un ajuste del Equilibrio Financiero o una nueva inversión.

% = El porcentaje de Ingresos Distribuibles al Gestor en el período k, de conformidad con el Artículo XV del Contrato.

Y_k = Ingresos Distribuibles asociados al período k. Para efectos de los cálculos de los Ingresos Distribuibles en el período k, se utilizarán los rubros de ingresos estipulados en el MPF.

A_k = Amortización en el periodo k asociada con las inversiones reales efectuadas P(capex) , calculada de acuerdo con el MPF y la metodología establecida en el Apéndice H.

C_k = Costos de operación y mantenimiento del Gestor, incluyendo, entre otros, el costo del fondo de fiscalización, en el período k (aplicándose anualmente el factor X cuando sea procedente). Se deducirá de los costos cualquier contribución del CETAC al Gestor asociada al período k, si fuere el caso.

T_k = Monto de impuestos en el período k:

(Fórmula 1.1)

$$T_k = F_k \times UB_k \text{ si } UB_k \geq 0 \text{ y } T_k = 0 \text{ si } UB_k < 0$$

Donde F_k es la tasa de impuesto a las utilidades consideradas en el período k.

El monto T_k considera la tasa F_k aplicada sobre las utilidades brutas del Gestor en el período k, si éstas resultan positivas, y cero si éstas resultan negativas.

Las utilidades brutas del Gestor en el período k, UB_k , se calculan como:

(Fórmula 1.2)

$$UB_{k-1} = L_k + \min(UB_k, 0) \quad \text{Con } L_k = (\% \times Y_k) - C_k - D_k$$

La expresión UB_k representa la utilidad bruta del Gestor en el período k, la cual se calcula como la porción de los Ingresos al Gestor ($\% \times Y_k$) menos los costos de operación y mantenimiento menos los gastos financieros asociados a la deuda del Gestor con los Acreedores menos la depreciación fiscal, más la utilidad bruta del período anterior si resulta negativa, y si ello aplica.

Para los propósitos de la Fórmula 1 todos los parámetros sin el símbolo “^” representan los valores que el Gestor hubiera registrado si no hubiese ocurrido la situación descrito en la cláusula 18.2, y los parámetros con el símbolo “^” son los valores efectivos y actuales registrados por la variable en cuestión en el período k. Las diferencias adversas provenientes del valor esperado y el valor efectivo de esta ecuación deberán derivar directamente de las situaciones establecidas en la cláusula 18.2.

Si el $R_k > 0$, el CETAC deberá proceder a cancelar R_k al Gestor, utilizando el Fideicomiso y mediante la asignación del monto correspondiente en el mes o meses inmediatamente siguientes a la aceptación de la solicitud. Este pago estará sujeto a lo establecido en la cláusula 18.5 de este Contrato y la Administración deberá cancelarlo tan pronto como sea económicamente factible. Si el CETAC no puede cancelar completamente R_k al Gestor debido a que ello pudiere afectar la viabilidad de las actividades propias del CETAC o si los Ingresos del CETAC provenientes del Fideicomiso resultaren insuficientes para tal efecto, entonces realizará la compensación R_k mediante un ajuste de los términos contractuales, incluyendo, sin límite, la modificación de los Ingresos Reservados al CETAC, %, plazo, A_t , contribuciones del CETAC al Gestor, o cualquier otro mecanismo previsto en la ley de tal manera que las compensaciones provenientes de dichos ajustes reflejan el valor presente del R_k , de tal manera que la Fórmula 1 sea igual a cero (0).

Cuando los efectos de las circunstancias descritas en la cláusula 18.2 sean de carácter general, cuando no puedan ser imputados a un período específico, cuando se deriven de nuevas obras, cuando la aplicación de la Fórmula 1 impida el cumplimiento de las funciones del CETAC o cuando los Ingresos del CETAC provenientes del Fideicomiso son insuficientes para tal efecto, entonces el restablecimiento del Equilibrio Financiero se llevará a cabo mediante una revisión de los términos contractual durante el periodo $k+1 \dots n$, incluyendo, sin límite, los precios firmes, incluyendo el porcentaje de participación en ingresos distribuibles y/o el margen sobre la tasa base de financiamiento, una revisión de los requisitos de inversión, incluyendo la programación y alcance de una o varias obras del Plan Maestro, el monto compartido con la DGAC de costos asociados con obras u operaciones, una modificación en los ingresos reservados a la DGAC, o cualquier otro mecanismo previsto en la Ley de Contratación Administrativa y de conformidad con el procedimiento que esta ley establece. Para efectuar las revisiones necesarias para mantener el Equilibrio Financiero del Contrato, se utilizará la siguiente fórmula:

(Fórmula 2)

$$\sum_{t=k+1}^{n+m} \frac{(\% \times Y)_t - T_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=k+1}^{n+m} \frac{C_t + A_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=k+1}^{n+m} \frac{(\hat{\%} \times \hat{Y})_t - \hat{T}_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=k+1}^{n+m} \frac{\hat{C}_t + \hat{A}_t}{(1+r)^t}$$

Donde los parámetros de la Fórmula 2 se definen de la manera siguiente. Las Partes reconocen que los parámetros siguientes serán aplicados con información proyectada correspondiente a eventos futuros:

k = Cualquier período anual del Contrato en el cual se solicita un ajuste del Equilibrio Financiero o una nueva inversión.

t = Cualquier período anual del Contrato.

n = Plazo del Contrato acordado originalmente. De acuerdo al Artículo III del Contrato, el Plazo del Contrato acordado originalmente es de veinte (20) años consecutivos, comenzando en la Fecha de Entrada en Vigencia.

m = Plazo adicional convenido como componente del pago de las nuevas inversiones o compensación para el ajuste, si fuere aplicable, pero nunca mayor a las disposiciones y limitaciones establecidas en el Reglamento de la Gestión Interesada de los servicios aeroportuarios (cinco (5) años).

r = Tasa de descuento (determinada como $r = \text{TLR} + \alpha$). La TLR será igual a la tasa libre de riesgo que corresponderá a la tasa de retorno de los bonos del tesoro de los EE.UU. de plazo igual o mayor al “ $n+m-k$ ”, más la prima de riesgo del país. El “ α ” será igual a la prima de riesgo del proyecto, estimada utilizando el fundamento del modelo de valoración de activos de capital (CAPM en inglés). Esta prima será calculada en el peritaje respectivo, y no podrá superar el 5% real anual. En el caso de que no exista la información necesaria requerida para la valoración de activos de capital, se utilizará una calificación de riesgo del proyecto establecida por una institución bancaria debidamente calificada.

$\%$ = El porcentaje de Ingresos Distribuibles al Gestor, de conformidad con el Artículo XV del Contrato.

Y_t = Ingresos Distribuibles asociados al período t . Para efectos de los cálculos de los Ingresos Distribuibles en el período t , se utilizarán los rubros de ingresos estipulados en el MPF.

A_t = Amortización en cada periodo t asociada con las inversiones reales efectuadas P(capex), calculada de acuerdo con el MPF y la metodología establecida en el Apéndice H.

C_t = Costos de operación y mantenimiento del Gestor, incluyendo, entre otros, el costo del fondo de fiscalización, en el período t (aplicándose anualmente el factor X cuando sea procedente). Para efectos de los cálculos de los costos de operación y mantenimiento en cualquier período t , se utilizarán los rubros de costos estipulados en el MPF. Se deducirá de los costos cualquier contribución del CETAC al Gestor asociada al período t , si fuere el caso.

T_t = Monto de impuestos en el período t :

(Fórmula 2.1)

$$T_t = F_t \times UB_t \text{ si } UB_t \geq 0 \text{ y } T_t = 0 \text{ si } UB_t < 0$$

Donde F_t es la tasa de impuesto a las utilidades consideradas en el período t .

El monto T_t considera la tasa F_t aplicada sobre las utilidades brutas del Gestor en cada período t , si éstas resultan positivas, y cero si éstas resultan negativas.

Las utilidades brutas del Gestor en el período t , UB_t , se calculan como:

$$UB_t = L_t + \min(UB_{t-1}, 0) \quad \text{Con } L_t = (\% \times Y_t) - C_t - D_t \quad (\text{Fórmula 2.2})$$

La expresión UB_t representa la utilidad bruta del Gestor en el período t , la cual se calcula como la porción de los Ingresos al Gestor ($\% \times Y_t$) menos los costos de operación y mantenimiento menos los gastos financieros asociados a la deuda del Gestor con los Prestamistas menos la depreciación fiscal, más la utilidad bruta del período anterior si resulta negativa, y si ello aplica.

Si al término de cualquier período t la igualdad de la Fórmula 2 no se verifica debido a la disminución de los ingresos o al incremento de los Costos del Gestor por las razones no imputables al Gestor, imputables a la Administración o no a ella, pero imprevisibles y excepcionales de conformidad con la cláusula 18.2, y en el tanto el Gestor demuestre que dicha diferencia adversa no tiene origen directo ni indirecto en acciones imputables al Gestor, el CETAC, previa solicitud y demostración fundamentada por parte del Gestor, procederá a compensar al Gestor con R_t , para el período t que aplique, de la siguiente manera:

$$R_t = [(\% \times Y_t) - T_t - C_t - A_t] - [(\% \times \hat{Y}_t) - \hat{T}_t - \hat{C}_t - \hat{A}_t] \quad (\text{Fórmula 2.3})$$

Donde $\%$, Y_t , T_t , C_t , y A_t son los parámetros definidos en la Fórmula 2 y para los propósitos de la Fórmula 2.3 todos estos parámetros sin el símbolo “^” representan los valores que el Gestor hubiera registrado si no se hubiese ocurrido la situación descrita en la cláusula 18.2, y los parámetros con el símbolo “^” son los valores efectivos y actuales tomados por la variable en cuestión en el período t . Las diferencias provenientes del valor esperado y el valor efectivo de esta ecuación para cada período t deberán derivar directamente de las situaciones establecidas en la cláusula 18.2.

Si alguna $R_t > 0$, el CETAC deberá proceder a cancelar R_t al Gestor utilizando el Fideicomiso y mediante la asignación del monto correspondiente a favor del Gestor, en el mes o meses siguientes a la aceptación de la solicitud de revisión del Equilibrio Financiero. Este pago estará sujeto a lo establecido en la cláusula 18.5 de este Contrato y el CETAC deberá cancelarlo tan pronto como sea económicamente factible. Si el CETAC no puede cancelar completamente R_t al Gestor debido a que ello pudiera afectar la viabilidad de las actividades propias del CETAC o si los Ingresos al CETAC provenientes del Fideicomiso son insuficientes para tal efecto, entonces el Gestor podrá solicitar el ajuste de los términos contractuales durante el periodo $t+1 \dots n$, modificando los Ingresos Reservados al CETAC, $\%$, plazo, contribuciones del CETAC al Gestor, A_t o cualquier otro mecanismo previsto en la ley de tal manera que las compensaciones

provenientes de dichos ajustes reflejan el valor presente del R_t , de tal manera que la Fórmula 2 sea igual a cero (0).

De conformidad con la cláusula 18.5, el Gestor tendrá el derecho de proponer la(s) medida(s) correctiva(s), que considere más conveniente(s) para el reestablecimiento del Equilibrio Financiero del Contrato. Dichas medidas correctivas sugeridas por el Gestor no podrán ser cambiadas por el CETAC, a menos que éste demuestre de forma razonable la imposibilidad de la aplicación de la medida sugerida en tanto pueda afectar la viabilidad de las actividades propias del CETAC.

Las Partes entienden que la utilización de la Formula 2 para remediar los efectos ocurridos de alguna situación descrita en la cláusula 18.2 serán basado en proyecciones con el propósito de lograr que la fórmula 2 sea igual a cero (0). Si al término de cualquier periodo t la fórmula 2 no se comprueba debido a una diferencia entre el lado izquierda y derecho de la ecuación derivado de las circunstancias excepcionales descritas en la cláusula 18.2 o los ajustes contractuales empleados, se procederá a cancelar la diferencia de la siguiente manera:

Si el $R_t > 0$, el CETAC deberá proceder a cancelar R_t al Gestor de una manera tal que la ecuación del equilibrio se restablezca.

Si el $R_t < 0$, el Gestor deberá proceder a cancelar R_t al CETAC de una manera tal que la ecuación del equilibrio se restablezca.