

ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOECONÓMICO

Proyecto: “Ampliación y Mejoramiento del Centro Comercial San Felipe”

Consultor
José Luis Ruiz
Economista

Lima, 6 de agosto de 2007

0. Introducción

El día 25 de junio del presente año Supermercados Peruanos presentó la Iniciativa Privada “Proyecto de Ampliación y Mejoramiento del Centro Comercial San Felipe” el cual tiene como objetivo primordial convertir al Centro Comercial San Felipe en un eje económico – comercial que conlleve al aumento de las actividades recreativas y de la seguridad de la zona”

Con fecha 23 de julio de 2007, La Municipalidad de Jesús María solicitó un estudio de impacto socioeconómico. Esto responde al interés por velar por la calidad de vida de sus vecinos.

Existen dos enfoques para medir el impacto socioeconómico de un proyecto:

1. Estudio Cuantitativo (encuesta) a la población colindante con el proyecto.
2. Análisis del flujo de caja social según la metodología sugerida por el Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP)¹.

De esta manera, el presente estudio responde a la solicitud de la municipalidad y consta de cuatro secciones: (i) Situación Actual del Distrito de Jesús María; (ii) Estudio Cuantitativo (iii) Análisis del flujo social; y (iv) Conclusiones.

¹ Para mayor información sobre la metodología revisar el Módulo 4 de la “Guía General de Identificación, Formulación y Evaluación Social de Proyectos de Inversión Pública a nivel de Perfil” elaborada por la Dirección General de Programación Multianual del Sector Público del Ministerio de Economía y Finanzas.

I. Situación Actual del Distrito de Jesús María

El distrito de Jesús María ha evolucionado positivamente en los últimos tiempos basándose en una mejora social y económica. A continuación se detalla la actualidad de dichos campos.

Aspecto Social:

Existe un proceso de desarrollo social importante en Jesús María. Éste es explicado básicamente por el dinamismo interno y externo del distrito. Internamente, cuenta con un crecimiento vertical explicado por la mayor construcción de edificios; externamente, se ve reflejado en el crecimiento de la metrópoli.

Según estimaciones del INEI realizadas a partir del Censo 2005; la población de Jesús María asciende a más de 60 mil habitantes las cuales se distribuyen en 17 mil hogares de estratos sociales medios y medios altos.

Por otro lado, Jesús María posee un índice de carencia de 0.004 de acuerdo al mapa de pobreza de Lima Metropolitana. Asimismo, los servicios básicos se encuentran cubiertos al 100%, la tasa de analfabetismo asciende a 1% y la desnutrición tan sólo al 2%. Asimismo, casi el 100% de las viviendas cuentan con agua y desagüe y luz.

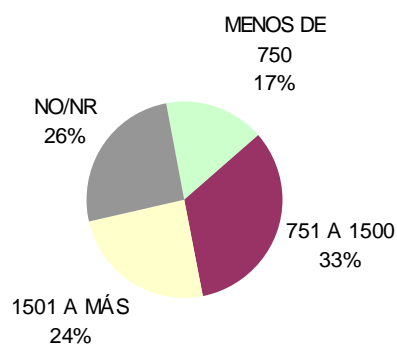
Aspecto Económico:

La población económicamente activa (PEA) asciende a 29 mil personas las cuales representan el 48% de la población distrital. De dicha población, más del 90% de encuentra ocupada. Asimismo, es interesante comentar que el 19% de la PEA total se dedica al comercio, el 10% a la administración pública defensa y seguridad social. En este sentido, el proyecto en estudio beneficiaría a tan importante sector empleador.

De la PEA, más del 90% se encuentra ocupada. Sin embargo, es importante resaltar que dicho porcentaje comprende un elevado porcentaje de subempleados; es decir, aquellas personas que trabajan menos de 30 horas semanas o que sus ingresos son menores a la remuneración mínima vital.

El sociólogo Milton Ojeda y el economista Héctor Huamán realizaron una Encuesta de Opinión Vecinal. En dicho estudio, se comprobó que los vecinos de Jesús María utilizan la mayor parte de sus ingresos en los rubros de alimentación y educación. Asimismo, se comprobó que más del 55% de los encuestados tenían ingresos familiares mayores a S/. 750 tal como se puede observar en el gráfico siguiente.

Gráfico 1:
Ingreso mensual promedio de Jesús María
(en nuevos soles)



*Fuente: Encuesta de Opinión Vecinal.
Elaboración: Soc. Milton Ojeda y Econ. Héctor Huamán.*

En el aspecto cualitativo, resaltaron ciertas impresiones por parte de los encuestados:

- Existe un alto porcentaje de la población encuestada que no participa en ningún tipo de organización social (85%). Asimismo, más del 55% no participa en actividades deportivas, culturales, educativas o recreativas.
- Por otro lado, más del 50% de los encuestados consideran que los vecinos del distrito han mejorado económicamente o, al menos, se han mantenido igual. Asimismo, un 70% considera que su vivienda se encuentra en buenas condiciones.

II. Estudio Cuantitativo

Metodología

Se utilizó un estudio cuantitativo (encuesta) como metodología de investigación. Dicha metodología se utiliza de manera usual en el análisis y desarrollo de proyectos comerciales.

La metodología se basó en la formulación de diversas preguntas catalogadas en un cuestionario². Esta encuesta fue estructurada con preguntas semiabiertas y tarjetas de respuesta.

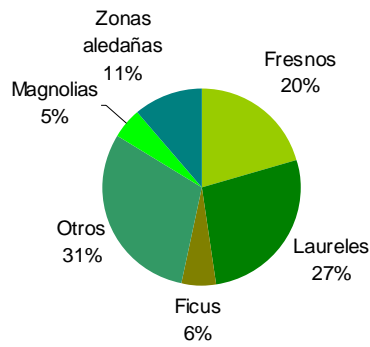
El universo de la encuesta estuvo compuesto por amas de casa y jefes del hogar, entre 20 y 70 años, pertenecientes a NSE A, B y C, que viven en la Residencial San Felipe o en sus alrededores cercanos.

La muestra estuvo conformada por 125 amas de casa y jefes del hogar distribuidos de manera proporcional según la cercanía de éstos al proyecto, los edificios colindantes tuvieron un mayor número de encuestas. En el gráfico 2, puede observarse la composición de los entrevistados por lugar de residencia.

La recolección de datos se llevó a cabo mediante entrevistas directas orientadas a captar información de las amas de casas y jefes del hogar. Se desarrollaron 125 encuestas las cuales fueron llevadas a cabo los días 16 y 17 de julio de 2007 entre los vecinos de la Residencial San Felipe y zonas aledañas. Dichas encuestas fueron llevadas a cabo por un equipo de encuestadores que fue convocado y sometido a un entrenamiento con la finalidad de garantizar el manejo adecuado de las encuestas.

² El cuestionario puede observarse en el Anexo I.

Gráfico 2:
Lugar de Residencia

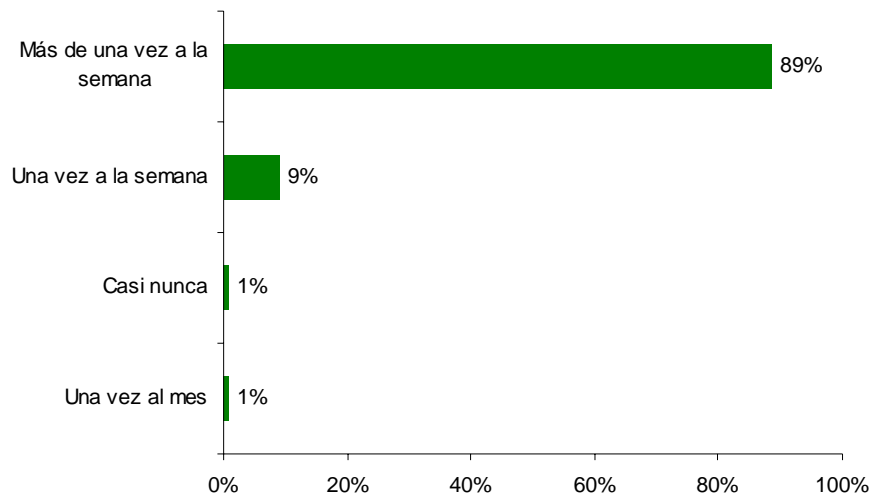


Total muestra: 125 encuestas

Es relevante resaltar que la categoría “otros” se refiere a edificios en la Residencial San Felipe no colindantes al proyecto; mientras que, la categoría “zonas aledañas” se refiere a clientes del actual Centro Comercial que no son vecinos de la residencial.

A manera de validación de la muestra, se buscó encuestar a vecinos que acuden usualmente al actual Centro Comercial San Felipe. Casi la totalidad de los encuestados visitan dicho centro comercial por lo menos una vez a la semana.

Gráfico 3:
¿Acude usted regularmente al Centro Comercial San Felipe?

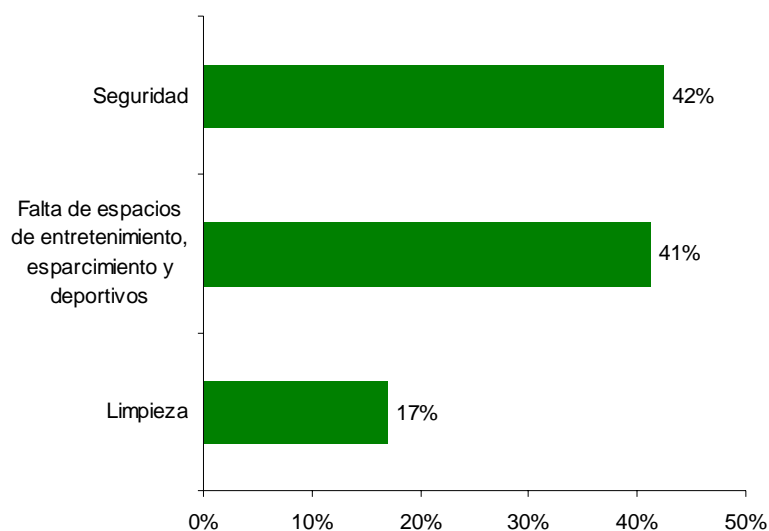


Resultados

Luego de comprender la metodología del estudio y conocer el cuestionario, se puede pasar a describir los principales hallazgos del mismo.

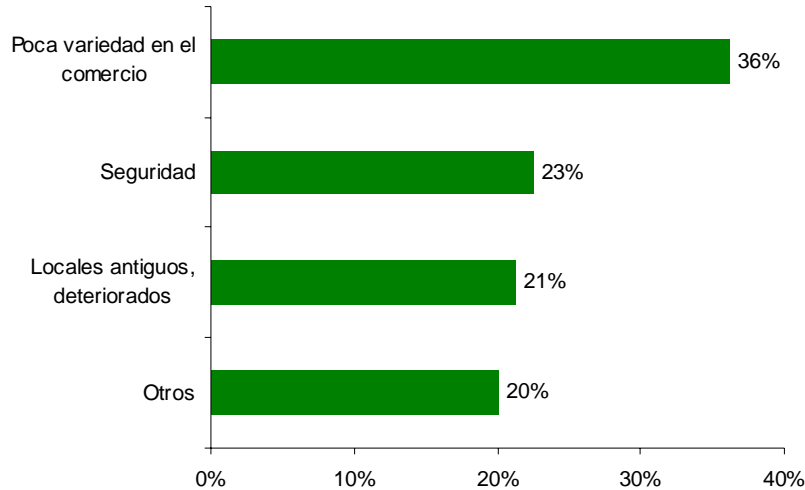
Los encuestados consideran que los principales problemas de la **Residencial San Felipe** y sus espacios contiguos son la falta de seguridad existente en la zona y la falta de espacios de entretenimiento, esparcimiento y deportivos. Debido a la importancia del deporte para los vecinos de la Residencial San Felipe se propone desarrollar un gimnasio o actividad similar como complemento del Centro Comercial.

Gráfico 4:
¿Cuáles son los principales problemas de la Residencial San Felipe?



Por otro lado, para el 36% de los encuestados, la poca variedad en el comercio es el mayor problema del **Centro Comercial San Felipe** (ver Gráfico 5) para el 36% de los encuestados. La seguridad en dicho centro comercial es un problema para el 23% de vecinos encuestados. Asimismo, el 21% de los encuestados consideran que los locales se encuentran deteriorados y/o son muy antiguos. Otros temas mencionados por los encuestados fueron la falta de espacios de esparcimiento y la gran congregación de lavacarros. Dichos problemas explicarían la poca afluencia del público al mismo.

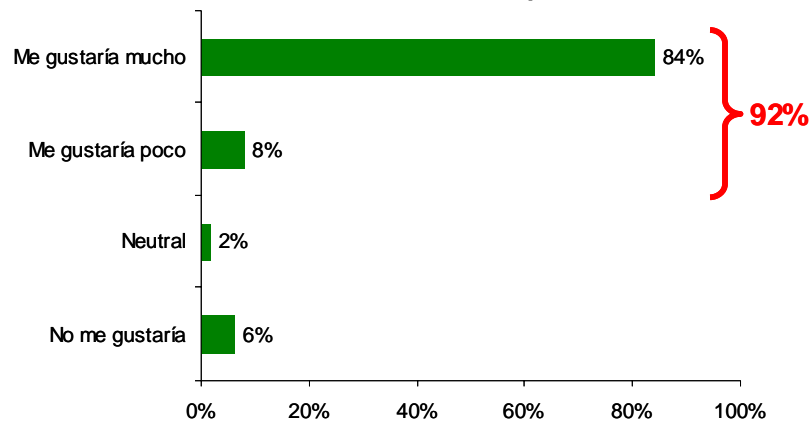
Gráfico 5:
¿Cuáles son los principales problemas del actual Centro Comercial San Felipe?



Luego de comprender los principales problemas de la Residencial y el Centro Comercial San Felipe; se presentó el proyecto a los encuestados para poder recoger su impresión sobre el mismo.

La mayoría de los encuestados consideran que es una buena idea la construcción del moderno e innovador Centro Comercial San Felipe. A más del 90% de los encuestados, les gustaría que exista dicho proyecto; mientras que, solamente el 6% de los mismos consideran que no les gustaría que se realice dicha inversión.

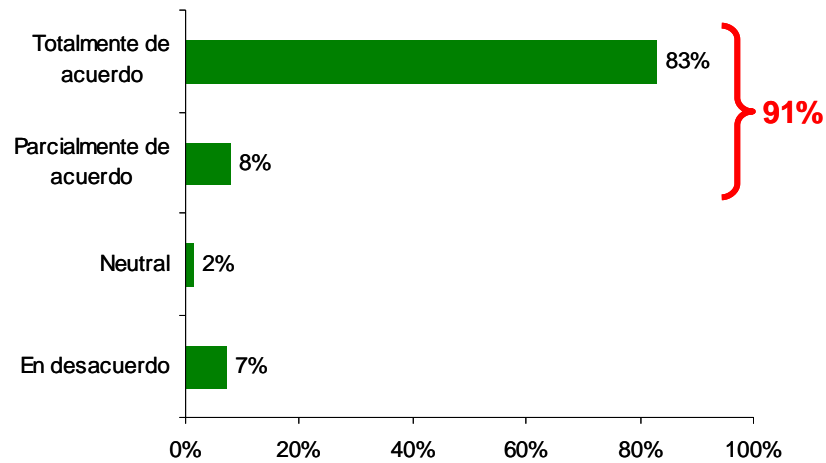
Gráfico 6:
¿Qué tanto le gustaría que exista el nuevo Centro Comercial San Felipe?



Asimismo, el 91% de los encuestados se encuentra de acuerdo con la construcción del nuevo Centro Comercial San Felipe; el 83% del total de encuestados se encuentra totalmente de acuerdo.

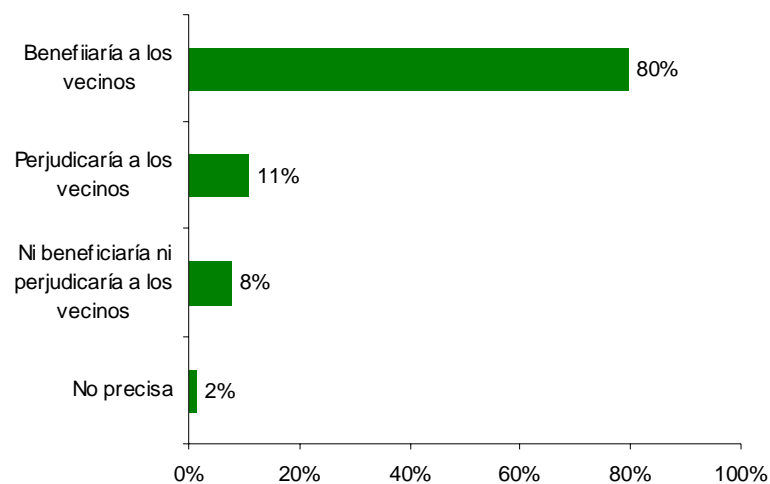
Por otro lado, sólo el 7% de los encuestados afirmó no encontrarse de acuerdo con el proyecto en mención.

Gráfico 7:
¿Estaría usted de acuerdo con la construcción de dicho Centro Comercial?



Finalmente, el 80% de los encuestados afirmó que la construcción del moderno e innovador Centro Comercial beneficiará a los vecinos de la Residencial San Felipe y sus alrededores.

Gráfico 8:
¿Cree usted que tener un Centro Comercial como el propuesto, perjudicaría o beneficiaría a los vecinos de la Residencial San Felipe y sus alrededores?



III. Análisis del flujo de caja social

Según el SNIP, para medir el impacto social de un proyecto de inversión se deben hallar los flujos de caja a valores sociales (FLCS). Para esto, se debe “corregir” los flujos de caja a valores de mercado (FLC). Dichas correcciones responden al hecho de que existen ciertas dimensiones que en conjunto brindan un mayor beneficio a la sociedad. Los principales factores a ser corregidos pueden observarse en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1:
Factores de corrección**

Factor de corrección de mano de obra – FCMO	0.8929
Factor de corrección de combustible	0.66
Factor de mercado (impuestos indirectos)	0.84

Fuente: datos SNIP - MEF

Al descontar el flujo de caja económico con los factores de corrección, se hallan los FLCS que se muestran a continuación:

**Cuadro 2:
Flujo de Caja Social**

ITEM/AÑOS	1	2	3	4	5	10	30	50
FLC	6,366,000.00	2,730,000.00	2,770,000.00	2,604,000.00	2,615,000.00	2,661,000.00	2,661,000.00	2,661,000.00
FLCS	3,151,321.26	1,351,414.86	1,371,215.82	1,289,041.87	1,294,487.13	1,317,258.23	1,317,258.23	1,317,258.23

VANCS S/. 8,730,162.00

Como se aprecia en el cuadro, el Valor Actual Neto a Valores Sociales (VANCS) asciende a S/. 8.7 millones cifra superior al VAN de S/. 4.2 millones. De esta manera, la rentabilidad social del es comparativamente mayor a la rentabilidad privada del mismo.

Para medir la efectividad por persona del proyecto se debe dividir el VANCS entre el número de personas que asistirían al reformulado Centro Comercial San Felipe. Según un estudio realizado por Apoyo Opinión y Mercado, son 206 mil los habitantes en la zona de demanda del proyecto. En caso el 100% de los vecinos visitara el Centro Comercial; el indicador de costo efectividad sería de S/. 42.37 cifra menor a los S/. 52 a valores de mercado.

III. Conclusiones

Luego de realizar el presente estudio, se puede concluir que el desarrollo de un nuevo Centro Comercial San Felipe, que cuente con un Hipermercado Plaza Vea como tienda principal, un gimnasio, un patio de comidas y un bulevar comercial; beneficiará a los vecinos de la Residencial San Felipe y lugares contiguos.

Es importante resaltar algunos temas críticos encontrados en la Residencial San Felipe según la opinión de sus vecinos.

- El principal problema de la Residencial San Felipe es la sensación de falta de seguridad existente. En las tiendas Plaza Vea, se cuenta con un amplio personal de seguridad y una iluminación adecuada los cuales permiten mejorar la seguridad del entorno. El proyecto Plaza Vea San Felipe no debería ser la excepción.
- Un segundo problema de la Residencial San Felipe es la falta de espacios de entretenimiento, esparcimiento y deportivos. El nuevo Centro Comercial San Felipe contempla la existencia de un patio de comidas y un bulevar comercial lugar en el cual, los vecinos de la Residencial San Felipe y zonas aledañas, podrán disfrutar de un ambiente entretenido y seguro. Asimismo, cuenta con un gimnasio que satisficará las necesidades deportivas de los vecinos.

Asimismo, se encontraron ciertos puntos críticos en el Centro Comercial San Felipe:

- Según los encuestados, el Centro Comercial actual no brinda una variedad de comercios que se encuentren acordes a sus necesidades. Por otro lado, consideran que los locales se encuentran deteriorados. El mencionado proyecto vislumbra un centro comercial moderno e innovador que cuente con un bulevar comercial con nuevas tiendas las cuales brinden una vasta oferta comercial.

Adicionalmente, el proyecto generará nuevos empleos a través del fortalecimiento de los negocios generando un impacto positivo en la sociedad. El costo efectividad es relativamente menor al generado privadamente por la empresa lo que origina que el proyecto sea socialmente rentable.

En conclusión, el proyecto de Ampliación y Mejoramiento del Centro Comercial San Felipe, a ser desarrollado por Supermercados Peruanos, tendrá un impacto socioeconómico positivo en la población de la Municipalidad de Jesús María y minimizará los principales problemas de la Residencial y el Centro Comercial actual.

Anexo I: Cuestionario

Soy XXXX y me encuentro representando a Supermercados Peruanos S.A. Estamos evaluando la posibilidad de desarrollar un Centro Comercial donde se encuentra el actual local de Santa Isabel.

1. ¿Cuáles son los dos principales problemas de la Residencial San Felipe y sus espacios contiguos?
 - Poca seguridad
 - Falta de espacios deportivos
 - Falta de espacios de entretenimiento y esparcimiento, por ejemplo juegos para niños.
 - Limpieza
 - Otro (especificar): _____

2. ¿Acude ud. Regularmente al Centro Comercial San Felipe?
 - Más de una vez a la semana
 - Una vez a la semana
 - Una vez al mes
 - Casi nunca
 - Nunca

3. ¿Cuáles son los dos principales problemas del Centro Comercial San Felipe?
 - Poca seguridad
 - Poca variedad en el comercio
 - Falta de espacios de entretenimiento y esparcimiento
 - Locales antiguos/deteriorados
 - Otro (especificar): _____

En el Centro Comercial San Felipe se está evaluando la posibilidad de convertir la zona en un pequeño Centro Comercial moderno e innovador que incluya un Hipermercado Plaza Veá, un gimnasio, un patio de comidas, y un bulevar de tiendas (farmacias, bancos, etc). (Mostrar Foto)

4. ¿Qué tanto le gustaría que exista este Centro Comercial?
 - Me gustaría mucho
 - Me gustaría poco
 - Neutral
 - No me gustaría

5. ¿Estaría de acuerdo con la construcción de dicho Centro Comercial?
 - Totalmente de acuerdo
 - Parcialmente de acuerdo
 - Neutral
 - En desacuerdo

6. ¿Y usted cree que tener un Centro Comercial como el de la foto en lugar del Santa Isabel de ahora perjudicará o beneficiará a los vecinos de la residencial San Felipe y sus alrededores?
 - Beneficiará a los vecinos
 - Ni beneficiará ni perjudicará
 - Perjudicará a los vecinos
 - No precisa

Nombre del Entrevistado: _____

Nombre del edificio/Lugar de residencia: _____ **Dpto:** _____

Anexo II: Vista del proyecto mostrada a los encuestados

