

Asociaciones Público Privadas

Fundamentos de la APP, justificación, opciones de estructuración y ciclo del proyecto

Tabla de contenido

Sección 1: Fundamentos de la APP

1.1 Definición, características y motivaciones de la APP

1.2 Diferentes estructuras de APP

1.3 Ciclo del proyecto de APP

Sección 2: Caso de estudio de infraestructura social

2.1 Infraestructura social

2.2 Estudio valor por dinero





1.1

Definición de APP Motivos y consideraciones



Características de una APP

1

Un contrato a largo plazo entre un organismo público y una empresa del sector privado...

2

...para un proyecto de interés público que esté bajo la responsabilidad de una agencia estatal...

3

...que transfiere un riesgo importante a la parte privada...

4

... incluye financiación privada...

5

...e incluye un enfoque en las especificaciones de los resultados, vinculado a un sistema de pago basado en el rendimiento.

Motivación y justificación de la APP



Eficiencia e innovación del sector privado



Mejorar los proyectos y la prestación de servicios



Falta de capacidad fiscal



Mejores resultados para el medio ambiente y la sociedad

APP ≠ Privatización

La APP es un marco que, al mismo tiempo que involucra al sector privado, reconoce y estructura el papel del gobierno para garantizar el cumplimiento de las obligaciones sociales y las inversiones públicas.

La privatización consiste en la venta de acciones o de la propiedad de una empresa o en la venta de activos o servicios propiedad del sector público



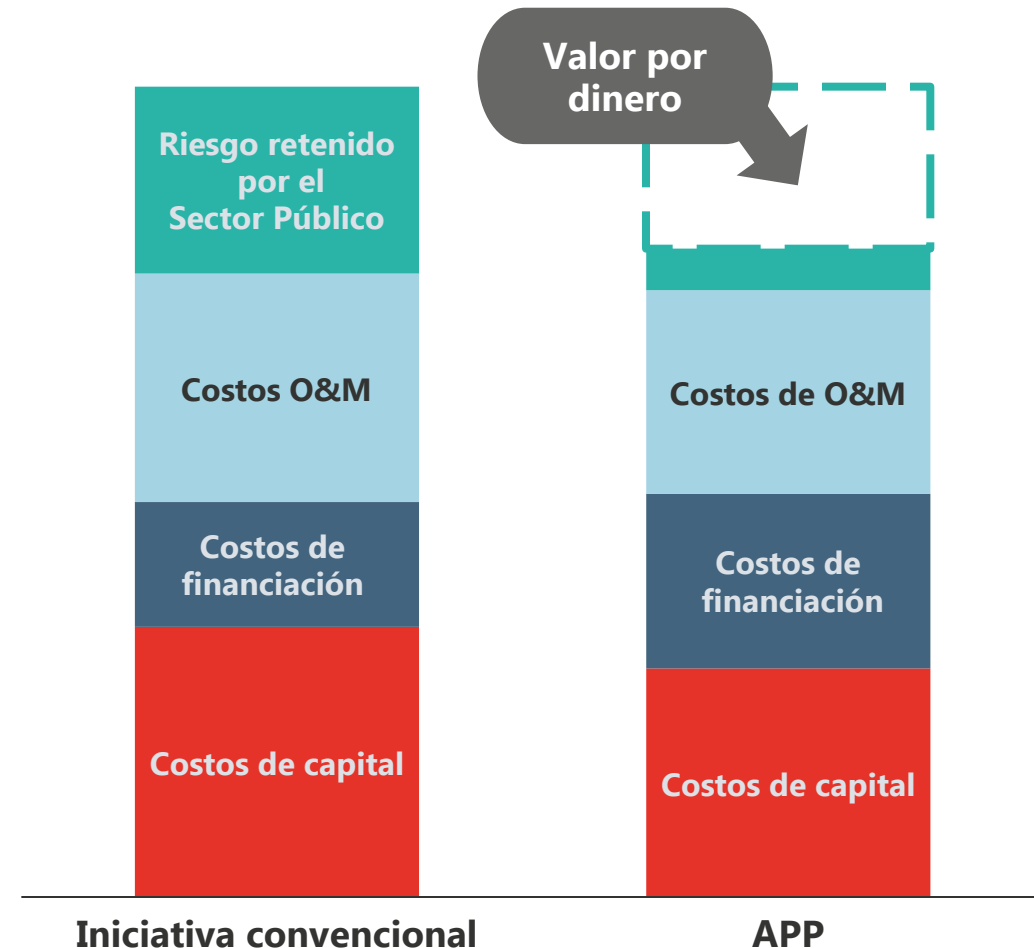
Impulsores del valor de la APP



Las APP bien estructuradas tienen el potencial de ofrecer una mayor “valor por dinero” que las alternativas contratos convencionales.

El concepto VfM se utiliza para comparar los métodos de entrega P3 y los convencionales

- **La evaluación cualitativa de la** se reduce a una comparación de los principales impulsores de valor de la APP
- **La evaluación cuantitativa del VfM** compara el VPN de los flujos de caja (esperados) o la comparación de los flujos de caja entre la iniciativa tradicional y la APP



Beneficios a la Sociedad como centro de la iniciativa

- ▶ Es fundamental considerar los beneficios futuros por encima del coste para la sociedad y el medio ambiente
- ▶ Centrarse demasiado en la financiación innovadora puede conducir a una baja relación calidad-precio (VfM)
- ▶ En otras palabras, es posible que el acuerdo se lleve a cabo, pero es muy posible que sea un mal acuerdo desde la perspectiva del gobierno y/o de los contribuyentes
- ▶ No se trata de elegir un objetivo u otro, sino de apuntar a la creación de valor por dinero, al tiempo que se desarrollan soluciones de financiación innovadoras.





1.2

Diferentes estructuras de APP



Pagos por disponibilidad vs. Pago basado en ingresos

	APP 'pago por disponibilidad'	APP 'basada en ingresos'
Alcance	Disponibilidad de un activo y provision de servicios públicos por un período determinado (por ejemplo, 15/30 años) de acuerdo con los requisitos	
Requisitos de disponibilidad	• Niveles mínimos de funcionalidad • Condiciones mínimas de los activos y niveles de calidad de los servicios auxiliares	
Pago / derechos	• Pago periódicos por disponibilidad, vinculados a indicadores de desempeño.	• Derecho a utilizar los bienes públicos existentes
Ejemplo	• Carretera	• Escuela

Asignación de tareas y riesgos de la APP

	1 Concesión convencional	2 APP 'pago por disponibilidad'	3 APP 'basada en ingresos'
Condiciones geotécnicas	●	●	●
Errores de diseño	●	●	●
Sobrecostos de construcción	●	●	●
Retrasos en la construcción	●	●	●
Cambio climático y fuerza mayor	●	●	●
Δ tasa de interés después de CF	●	●	●
Sobrecostos de mantenimiento	●	●	●
Sobrecostos operativos	●	●	●
Mantenimiento de emergencia	●	●	●
Rendimiento estructural	●	●	●
Coordinación de contratos	●	●	●
Rendimiento a largo plazo	●	●	●
Flujo de caja	●	●	●

● Público ● Privado ● Compartido

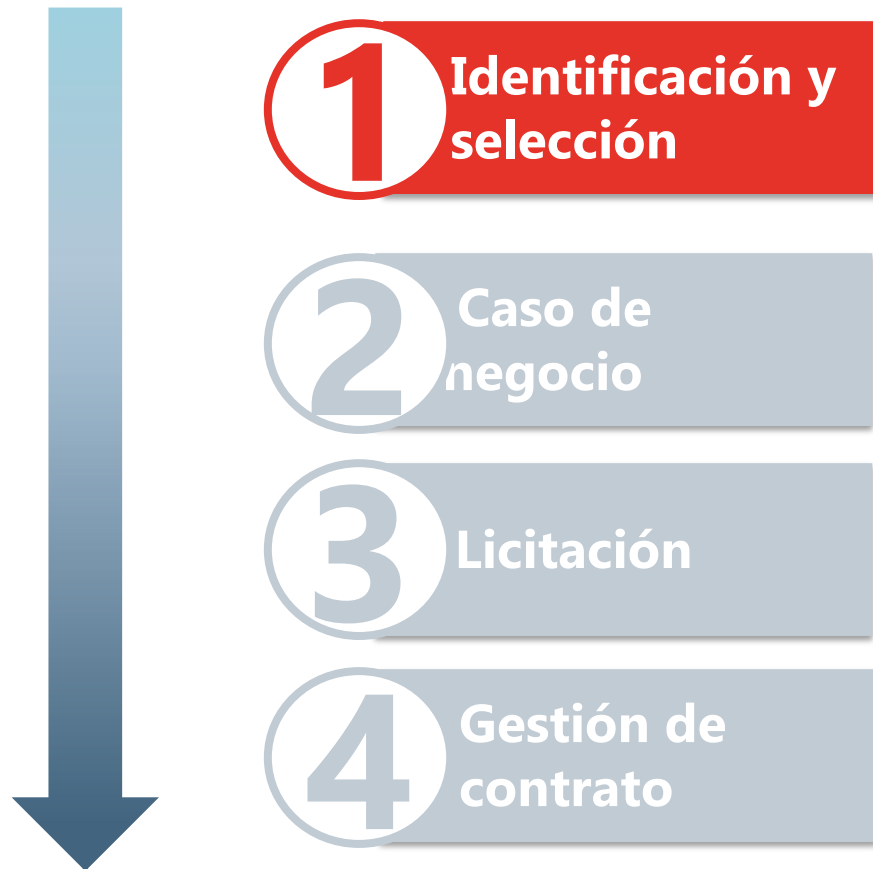


1.3

Ciclo de proyectos de APP



Identificación y selección



- **Objetivo:** Determinar si los proyectos cumplen los criterios básicos de la APP y el potencial para obtener una rentabilidad.
- **Actividades:**
 - Identificación del proyecto
 - Proyección del proyecto
 - Planificación del proyecto
- **Resultados:**
 - Nota conceptual de la APP

Caso de negocio



- **Objetivo:** Viabilidad del proyecto e idoneidad de la APP
- **Actividades:**
 - Estudio de mercado
 - Evaluación técnica, jurídica, social, medioambiental y financiera
 - Evaluación de riesgos
 - Análisis VfM
 - Asequibilidad
 - Desarrollar la estrategia de contratación
- **Resultados:**
 - Caso de negocio, incluyendo el plan y el calendario de adquisiciones

Adquisiciones



- **Objetivo:** Seleccionar competitivamente al socio privado que ofrezca la mayor relación de calor por dinero
- **Actividades:**
 - Determinar los criterios de evaluación
 - Proyecto de pliego de condiciones
 - Proyecto de contrato
 - Evaluar las ofertas
 - Seleccionar el mejor licitador
 - Negociar el contrato y el cierre financiero
- **Resultados:**
 - Documentos de licitación y contrato

Gestión de contratos



- **Objetivo:** Conseguir que el proyecto proporcione eficazmente los resultados especificados durante la vigencia del acuerdo
- **Actividades:**
 - Monitor
 - Evaluar
 - Gestionar el cambio y los eventos supervenientes
 - Gestionar la caducidad y el traspaso de activos
- **Resultados:**
 - Documentos de licitación y contrato

Índice de contenidos

Sección 1: Fundamentos de la APP

1.1 Definición, motivaciones y consideraciones de la APP

1.2 Diferentes estructuras de APP

1.3 Ciclo del proyecto de APP

Sección 2: Caso de estudio de infraestructura social

2.1 Infraestructura social

2.2 Estudio valor por dinero



¿Qué es la infraestructura social?

- ▶ Escuelas
- ▶ Prisiones
- ▶ Hospitales
- ▶ Tribunales
- ▶ Deportes y ocio
 - ▶ Teatros
 - ▶ Estadios
 - ▶ Centros de convenciones
- ▶ Viviendas militares
- ▶ Edificios gubernamentales
 - ▶ Edificio de oficinas
 - ▶ Estaciones de bomberos
 - ▶ Comisarías de policía
 - ▶ Ayuntamientos

Nota: Estructura de pago por disponibilidad. A veces se integra con actividades comerciales





Evaluación de la relación calidad-precio

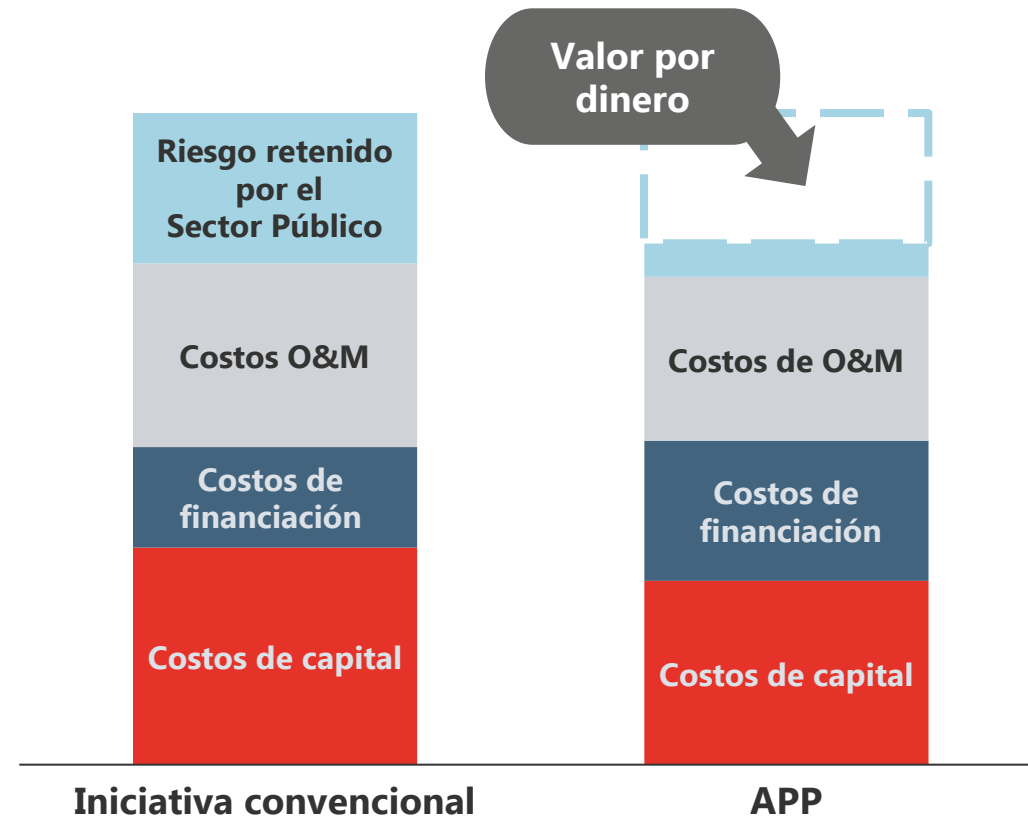


El concepto VfM se utiliza para comparar los métodos de entrega P3 y los convencionales

Evaluación cualitativa

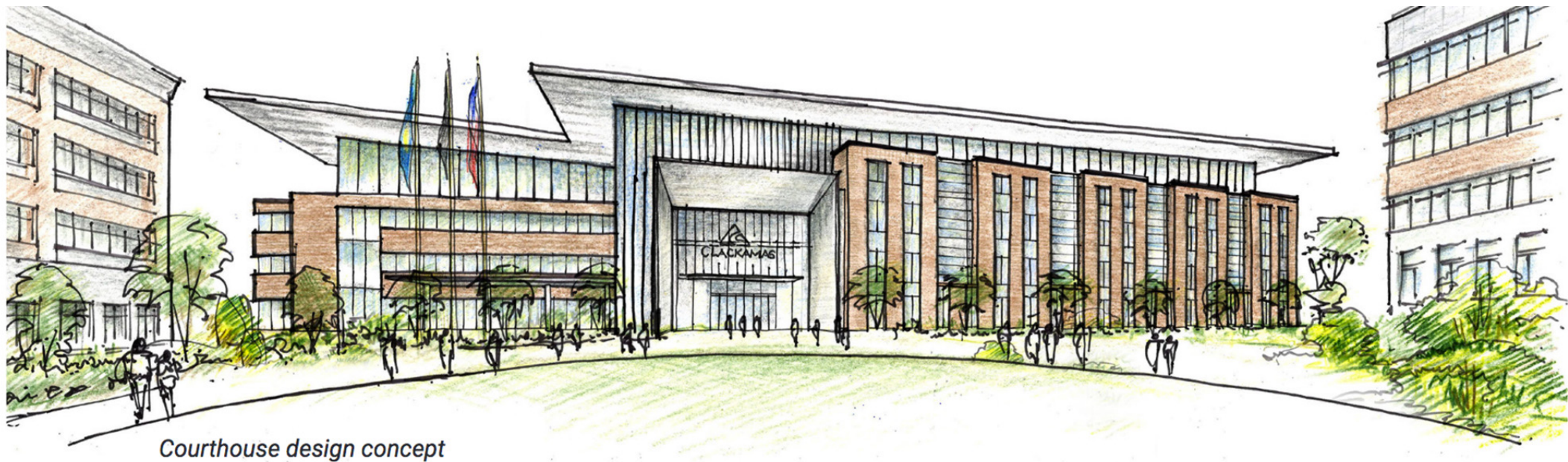


Evaluación cuantitativa



Estudio de caso: Universidad

- Estructura de pago por disponibilidad
- Tipo de edificio: Edificio de oficinas (20.000 m2)
- Se está contratando como DBfOM de 30 años (financiado parcialmente por el sector privado)



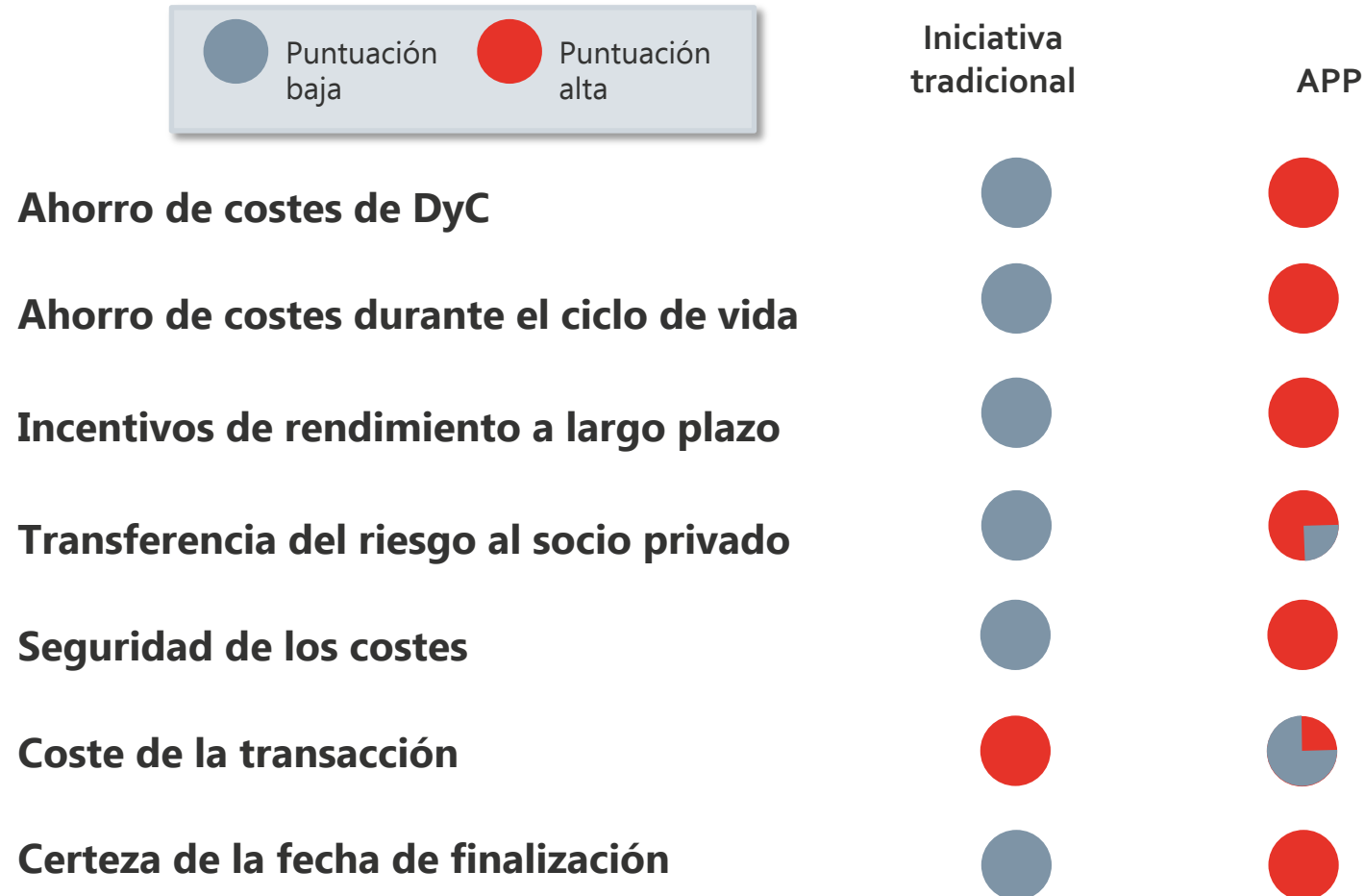
Ficha técnica del proyecto: comparación de la entrega de proyectos

	Iniciativa tradicional	APP
Tipo de contrato	Múltiples contratos para diseñar, construir (con financiación pública), operar y mantener el activo	Contrato único para diseñar, construir (con financiamiento parcialmente privado), operar y mantener el activo
Eficiencia de los costes de construcción	0% ≈200 millones de dólares en 2019	7% - 12%
Eficiencia de O&M	0% ≈9\$/segundo año para el mantenimiento rutinario y ≈3\$/segundo año para los costes del ciclo de vida)	7% - 12%
Riesgos retenidos por el sector público	100%	≈20%
Duración de la construcción	36 meses	24 meses

Definiciones de los modelos de financiación y suministro

	Iniciativa tradicional	APP
Contratación	Múltiples plazos a corto plazo	Un contrato integrado de diseño, construcción, financiación, explotación y mantenimiento
Financiación	Público	Pago de hitos + financiación privada
Pago	Pagos periódicos durante la construcción Pagos periódicos contratistas de O&M	Pago parcial del hito Pagos por disponibilidad
Criterio de evaluación	El precio de construcción más bajo	Mejor valor por dinero (combinación de los costos del ciclo de vida y otros objetivos públicos relevantes, por ejemplo, la calidad del diseño o el plazo de ejecución)

Comparación cualitativa de los modelos de suministro



Ejercicio: pros y cons de cada iniciativa o modelo

	Modelo tradicional	APP
Pros	• Método conocido y probado • Control total sobre los detalles del diseño • Financiación atractiva	• Calendario de entrega acelerado y seguridad en el precio • Selección basada en las mejores cualidades como un todo • Disminuye los costes de D&C • Promueve la innovación • Transferencia de riesgos • Eficiencia en costos de O&M • Seguridad presupuestaria a largo plazo (certidumbre)
Cons	• Matrimonio forzado de diseñador y constructor • El precio es el único factor de selección • Entrega más lenta y mayor coste • No hay ahorro de costes en el ciclo de vida • El gobierno absorbe todo los riesgos • Incertidumbre	• Mayor complejidad transaccional • Menos control sobre los detalles del diseño • Proceso de contratación más largo • Mayor coste del capital privado

Resumen del análisis cualitativo

Modelo tradicional

La mayor flexibilidad a lo largo de la vida del Proyecto, pero con el mayor costo, ajustando el riesgo retenido para el sector público y con la menor transferencia de riesgo y seguridad de costos a largo plazo.

APP

Tiene un buen rendimiento en la mayoría de los factores de valor cualitativos y se espera que dé lugar a una mejor relación valor por dinero para los contribuyentes que el modelo tradicional



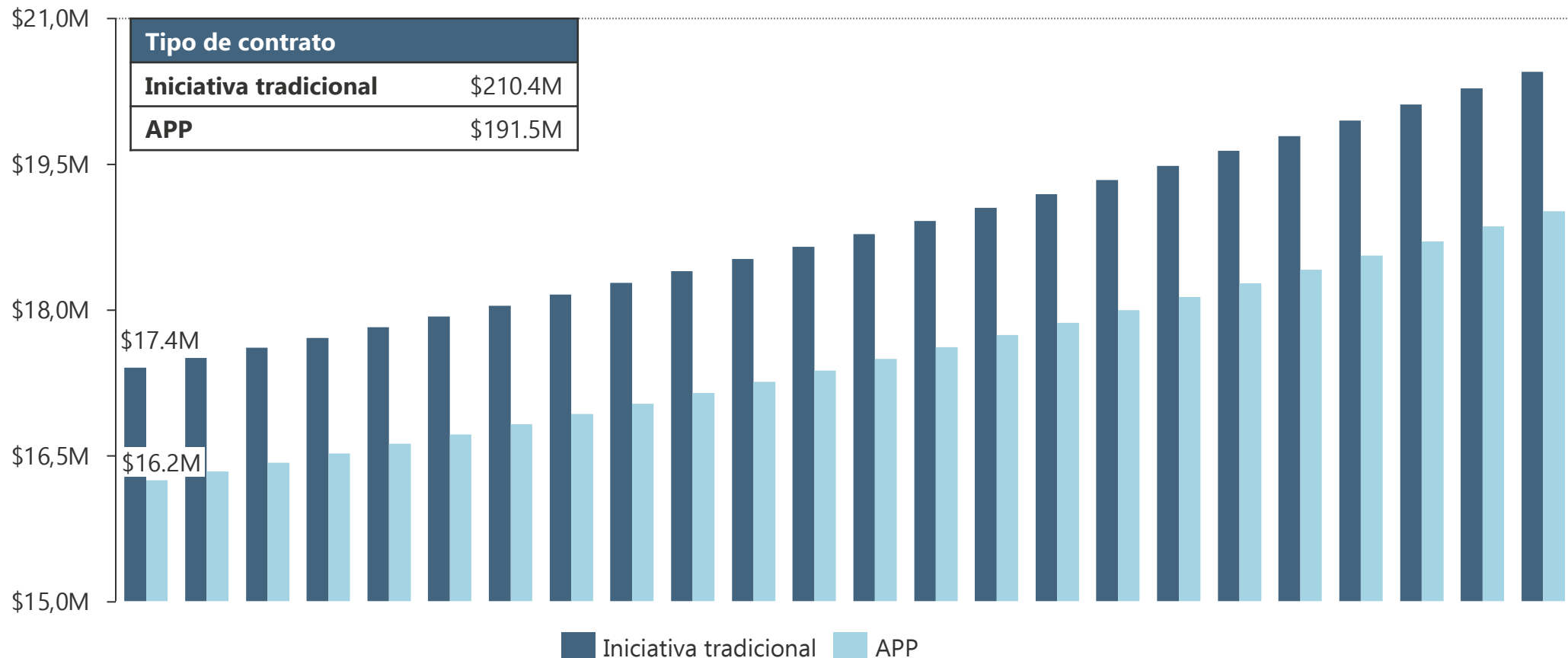
Enfoque de los flujos de caja estimados: Análisis cuantitativo

- Impulsado por los supuestos clave sobre los flujos de caja y el calendario de cada uno de los escenarios
- Las supuestos se basan en nuestra experiencia, investigación y conversaciones con el gobiernos, entre otras cosas:
 - Estimaciones de costes de referencia con la iniciativa tradicional;
 - Supuestos de O&M;
 - Supuestos de financiación; y
 - Eficiencias, asignación de costos,
 - El pago de hitos aproximado disponible para reducir la necesidad de financiación privada.
- Como resultado de los supuestos anteriores, todos los costes se expresan como pagos por disponibilidad durante el período de operación del proyecto



Comparación de flujos de caja y valor presente neto

Coste nominal anual ajustado al riesgo durante el periodo de operación del proyecto



Elisa Donadi

+1 (202) 812 - 5761

elisa.donadi@rebelgroup.com

1015 15th St NW, suite 600
Washington, DC, 20009
EE.UU.

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

