

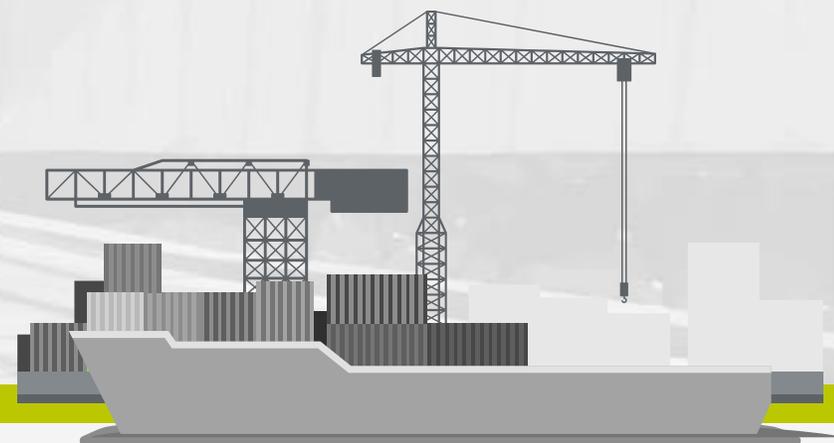


IKONS
Estructura Capital
Transaction Advisors

MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

**JUAN CARLOS JUNCA
SALAS**

CALI, AGOSTO 2019



Avda. La Dehesa 181,
Oficina 507
Lo Barnechea – Santiago de Chile
+ 56 (2) 2206 6760 + 56 (2) 2206 5491

Boulevard Manuel Ávila Camacho 88: Despacho 101
Lomas de Chapultepec V Sección CP 1100,
Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México
+ 52 (55) 5187 4845 + 52 (55) 3878 2988

4201 Cathedral Avenue,
Apt 418E, NW
Washington DC, USA ZIP 20016
+ (202) 631-7797

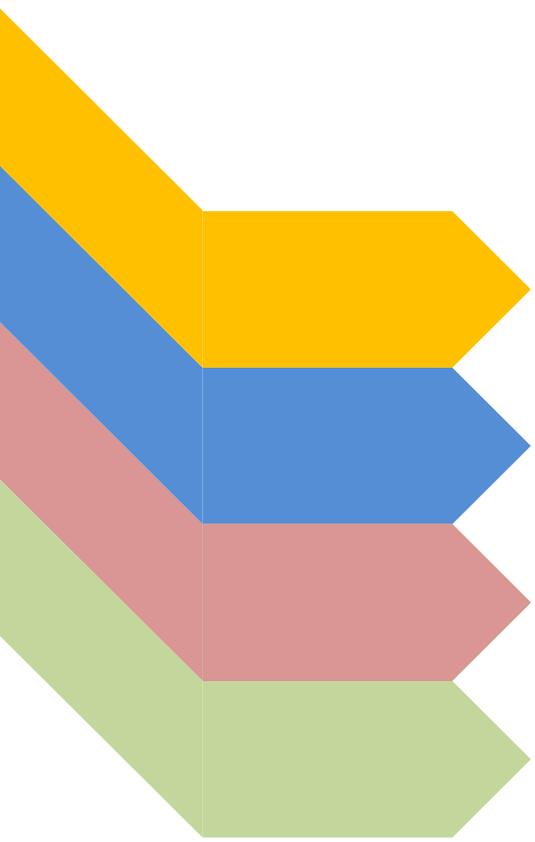
Calle 77 N° 13-47 Oficina 504
Centro de Negocios 77
Bogotá, Colombia.
+57 316 746-8238



■ ■ ■ PREMISAS

1. No hay más petróleo. 6,2 años de reservas
2. Las ciudades son las que compiten, No los países
3. **Funding** (tarifas / recursos públicos / impuestos / bienes fiscales / fondo) Vs **Financing** (deuda / Equity)

AGENDA

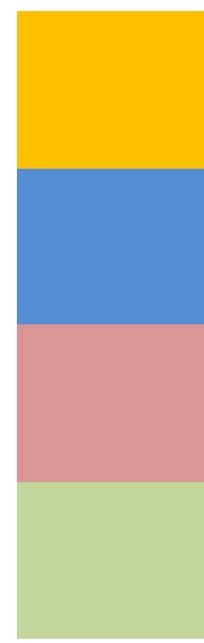


ASOCIACIONES PUBLICO PRIVADAS - APP

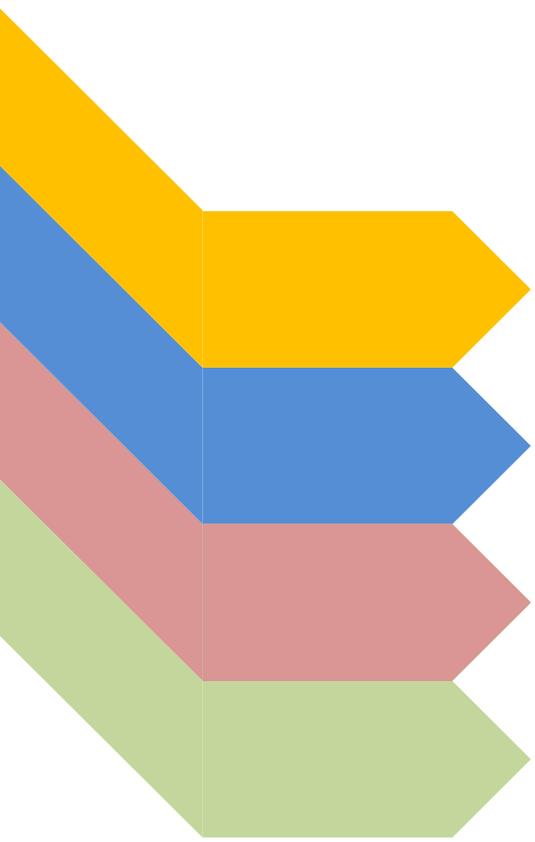
FONDO DE INFRAESTRUCTURA

INSTRUMENTOS CAPTURA DE VALOR DEL

**SUELO
EJEMPLOS APLICADOS**



AGENDA

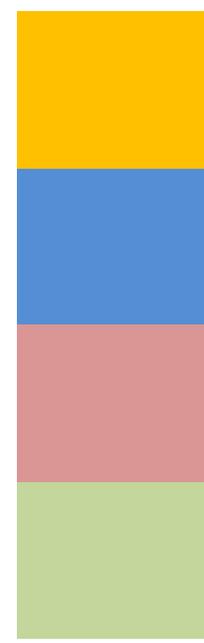


ASOCIACIONES PUBLICO PRIVADAS - APP

FONDO DE INFRAESTRUCTURA

INSTRUMENTOS CAPTURA DE VALOR DEL

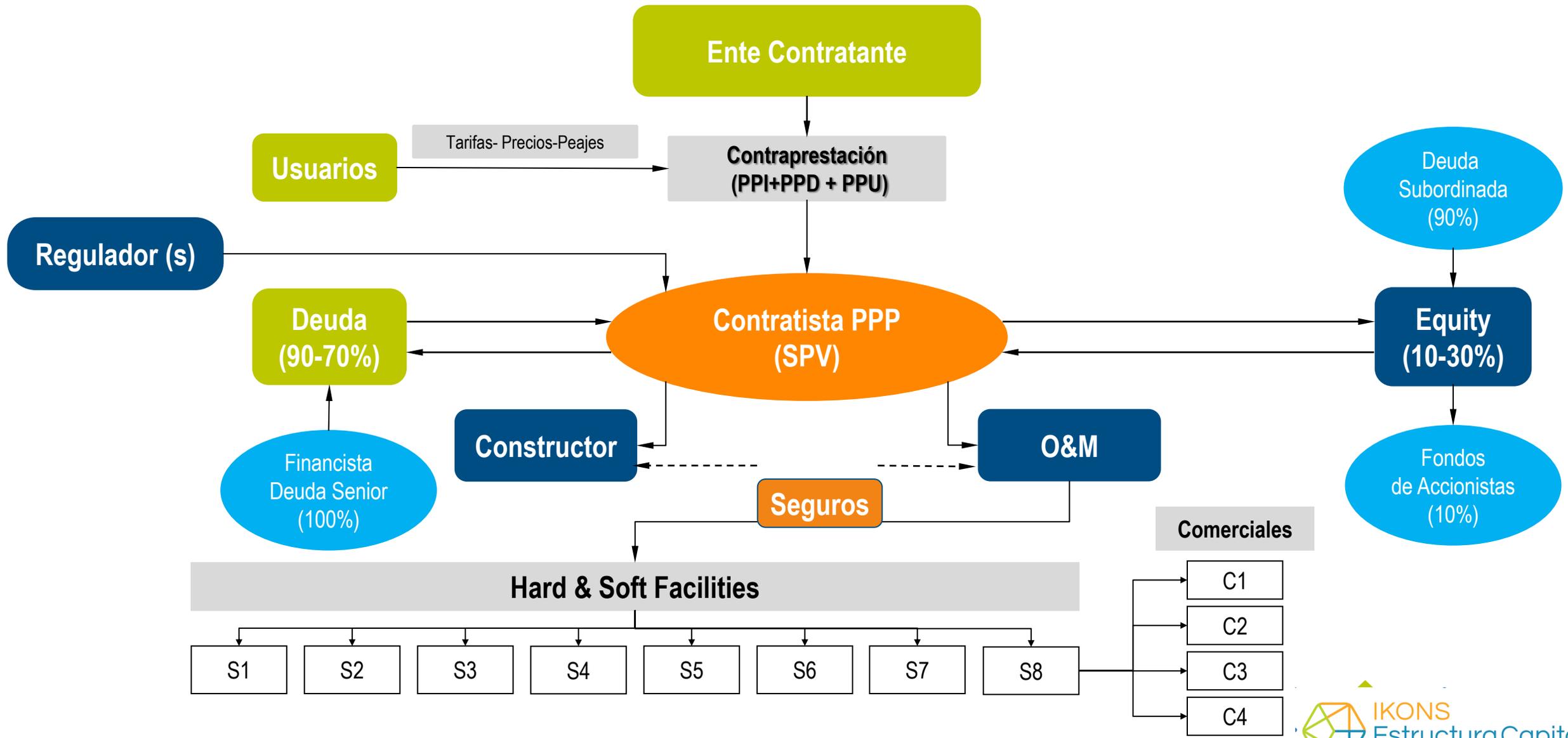
SUELO
EJEMPLOS APLICADOS



ESQUEMA APP VS ESQUEMA TRADICIONAL

Concepto	Tradicional (OPT)	APP
Tipo de Contratación	Contrato con un constructor privado por Obra Pública (utilidad y GG)	Contrato con un Inversionista Desarrollador por Servicios (utilidad)
Vigencia	Contrato Anual o BIANUAL	Contrato de Largo plazo (periodo promedio 30 años)
Alcance	Desarrollo de Infraestructura Inicial (unbundling)	Diseño, financiamiento, construcción, equipamiento, mantenimiento y operación del bien que se prestará en disponibilidad así como diversos servicios adicionales. (bundling)
Financiamiento	Mínimo – Anticipos – WK – Corporate Finance	Project Finance (Equity/Deuda)
Tipo de Gasto	Inversión (deuda)	Puede ser llevado a gasto corriente bajo un enfoque de servicios
Conservación y mantenimiento	Alta probabilidad de deterioro por falta de recursos, gestión e incentivos	Mantenimiento contractualmente asegurado en el largo plazo (15 a 30 años)
Pagos	Precios unitarios y cubicaciones que se pagan según avances de obra y anticipos	Pagos por disponibilidad (PPD), Pagos por uso (PPD) y Tarifa Unitaria de Servicios solo cuando las inversiones iniciales se encuentre terminado y el servicio operativo (deducciones)
Riesgos	Retenidos por el sector público	Algunos retenidos por el sector público, otros transferidos al sector privado, y otros compartidos
Parámetros	Especificaciones técnicas (normas) y operacionales	Especificaciones funcionales Indicadores de desempeño (SMART)
Evaluación	VANS (Evaluación socioeconómica) TIRS >10% (12%) (6%) (9%)	VANS, Elegibilidad, Valor por Dinero a través del Comparador Público-Privado, PJA

ESTRUCTURA GENERAL DE UNA APP

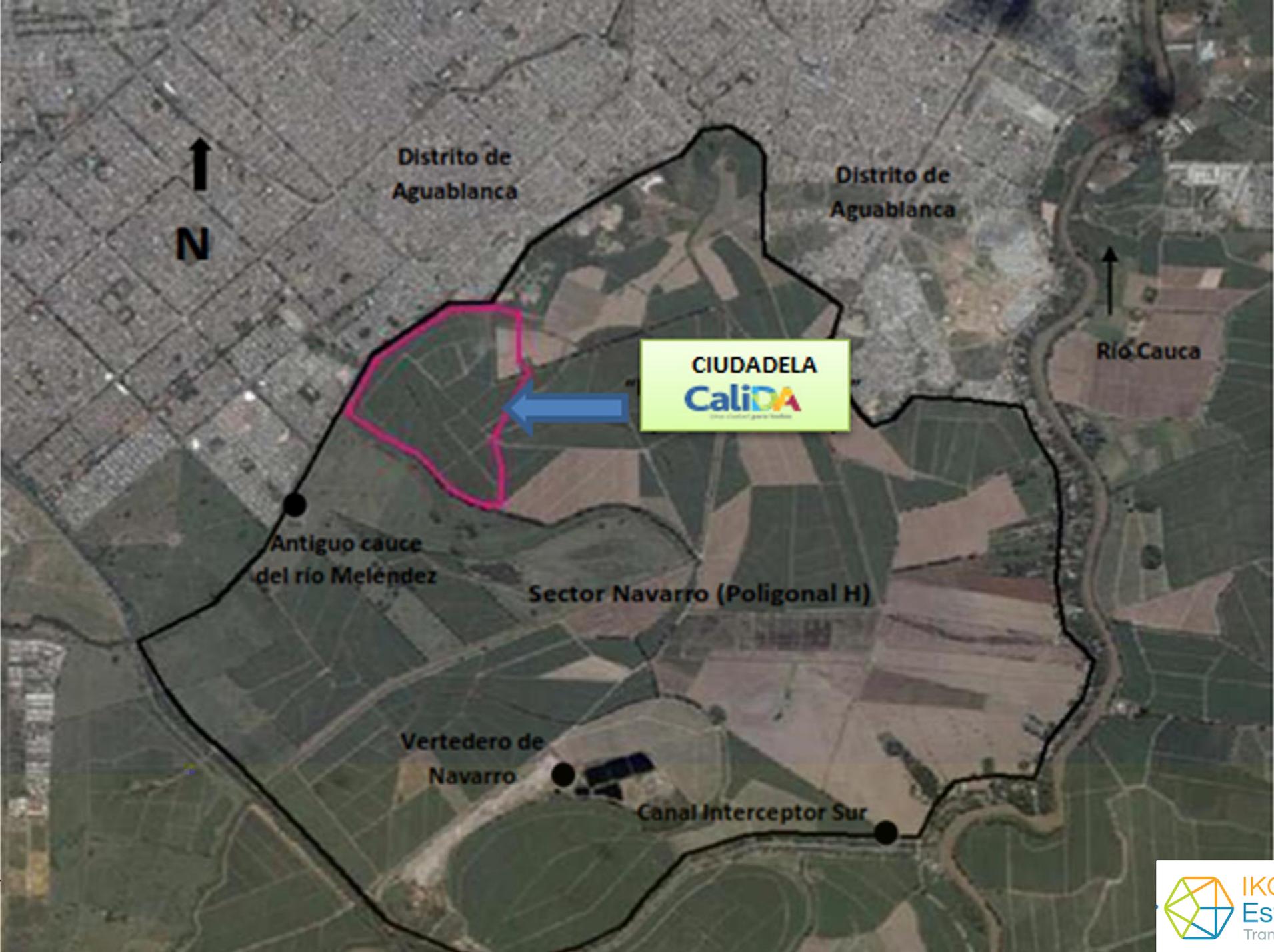


EJEMPLO: APP PARA DESARROLLO DE VIS

Un esquema flexible permite optimizar el perfil de riesgo y viabilidad del proyecto







Distrito de
Aguablanca

Distrito de
Aguablanca

Río Cauca

CIUDELA
CalidA

Antiguo cauce
del río Meléndez

Sector Navarro (Poligonal H)

Vertedero de
Navarro

Canal Interceptor Sur



IKONS
EstructuraCapital
Transaction Advisors

MISN CIUDADELA CALIDA

Intervención integral y ordenada de más de 67 Ha. de suelo urbano que podría ejecutarse por vía de APP como un MISN



Más de siete mil nuevas soluciones de vivienda para enfrentar el déficit habitacional que afronta Cali. El déficit se estimó en 143 mil unidades a 2013. El 82% de éstas corresponde a vivienda nueva, cuyo déficit aumenta anualmente en 6.340 unidades.*

*Informe de Calidad de Vida en Cali, 2013. Cali Cómo Vamos. Julio de 2014.
www.calicomovamos.org.co

EQUIPAMIENTOS

A NIVEL DE VECINDARIO

- C.A.L.I.
- C.D.I.
- CASA DE LA CULTURA
- INSPECCION DE POLICIA
- CENTRO DE DESARROLLO ZONAL
- BIENESTAR FAMILIAR
- PARQUES RECREACIÓN PASIVA

A NIVEL SECTORIAL

- CENTRO DE SALUD
- ESTACIÓN DE BOMBEROS
- INSTITUCIÓN EDUCATIVA PRIMARIA
- INSTITUCIÓN EDUCATIVA SUPERIOR

- ✓ Colegio 2800 alumnos
11.000 MM COP
- ✓ CAI capacidad 50
policías 3.000 MMCOP

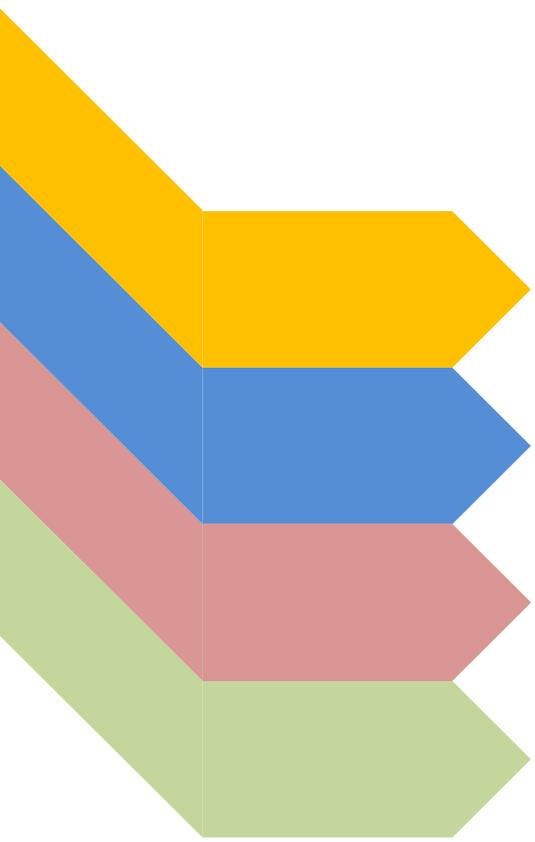
Los amplios espacios, zonas verdes y un diseño similar al de un proyecto estrato cuatro o cinco, contrastan con la cruda realidad que las cerca de diez mil familias que habitan en la ciudadela tienen que enfrentar cada día. La falta de vías de acceso y salida, el embotellamiento de domingos y festivos, la baja presión del agua, la ausencia de cupos escolares y la inseguridad, son los problemas más visibles de un megaproyecto que es mostrado como ejemplo en el país.



Aspecto del macroproyecto Ciudad Verde en Soacha

Fuente: <http://www.periodismopublico.com/Los-Macroproblemas-de-Ciudad-Verde>

AGENDA

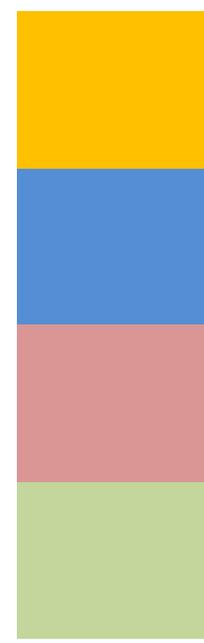


ASOCIACIONES PUBLICO PRIVADAS - APP

FONDO DE INFRAESTRUCTURA

INSTRUMENTOS CAPTURA DE VALOR DEL

SUELO
EJEMPLOS APLICADOS



FONDO DE INFRAESTRUCTURA

- ❑ Se creó el Fondo FICH el 3 de mayo de 2016
- ❑ La infraestructura vieja financia la infraestructura nueva
- ❑ Su objetivo será la construcción, ampliación, reparación, conservación, explotación, desarrollo, financiamiento e inversión en proyectos de infraestructura, incluidos servicios anexos a los mismos.
- ❑ *“Esta es la iniciativa de APP más importante desde que se creó el sistema de concesiones. Lo que estamos haciendo es crear un fondo de infraestructura que se financia de una manera bastante innovadora, a partir del valor que tiene el Estado en las concesiones en el futuro”.*
- ❑ Fondo de USD9.000
- ❑ Utilizar los valores residuales de las concesiones en licitación, como una forma de financiar los proyectos a través de instrumentos como *zero coupon bond*.

FONDO DE INFRAESTRUCTURA

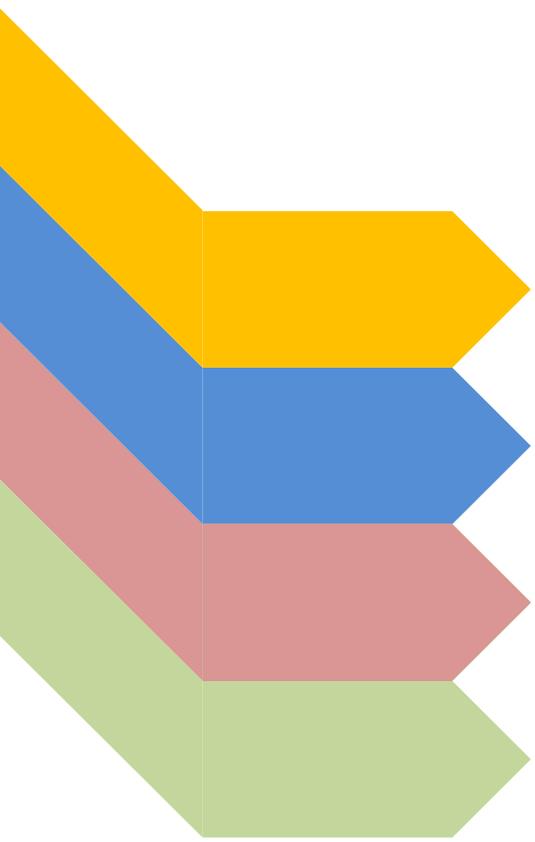
❑ RETOMANDO LA IDEA DE LOS VALORES RESIDUALES O EL VALOR ECONÓMICO DE LAS CONCESIONES PREEXISTENTES

❑ La idea de utilizar los derechos de las concesiones para constituir el patrimonio del Fondo resultaba ser una iniciativa inédita ya que ningún país había utilizado el valor residual económico de su propia infraestructura para estructurar un fondo para infraestructura que garantizara inversión en el largo plazo.

❑ Ejemplo:

- Línea Ferrocarril -Puerto valor construcción USD600
- Vida Útil de 60 años. Concesión a 30 años
- USD360 se pagan con tarifas uso de la infraestructura
- Faltan USD240. Concesionaria emite un Bono a 30 años garantizado por el Fondo de Infraestructura.
- EL bono es de renta fija comprador por los Fondos de Pensiones
- El fondeo para los 240 millones de dólares viene determinado por la nueva licitación de la concesión de la operación del proyecto que ahora desde el año 31 al año 6.
- Se adjudica a quien pague más por la explotación de la infraestructura

AGENDA

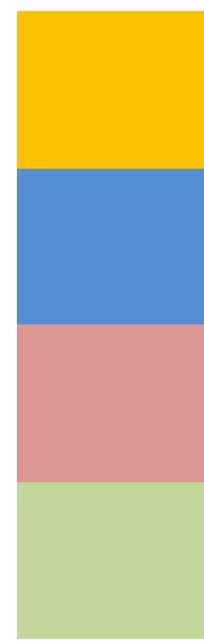


ASOCIACIONES PUBLICO PRIVADAS - APP

FONDO DE INFRAESTRUCTURA

**INSTRUMENTOS CAPTURA DE VALOR DEL
SUELO**

EJEMPLOS APLICADOS



INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR

- ❑ Desarrollo de Gestión integral territorial
- ❑ La generación de valor es un proceso desarrollado por el municipio, mediante su competencia de ordenar el territorio.
- ❑ Esta interviene en los siguientes componentes: el suelo, la vivienda, la estructura de transporte (malla vial), el espacio público, los servicios públicos y los equipamientos urbanos. Para que un proyecto de desarrollo urbano sea sostenible, necesita una financiación sostenible.
- ❑ Los instrumentos de generación y captura de valor permiten que los municipios accedan a otras formas de financiar su infraestructura de proyectos.
- ❑ Con esto, los municipios generan valor cuando utilizan sus procesos de planificación, como el POT, el PDM y los instrumentos que se derivan de ellos, para aumentar el valor del suelo y utilizarlo en el desarrollo de proyectos territoriales .

INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR

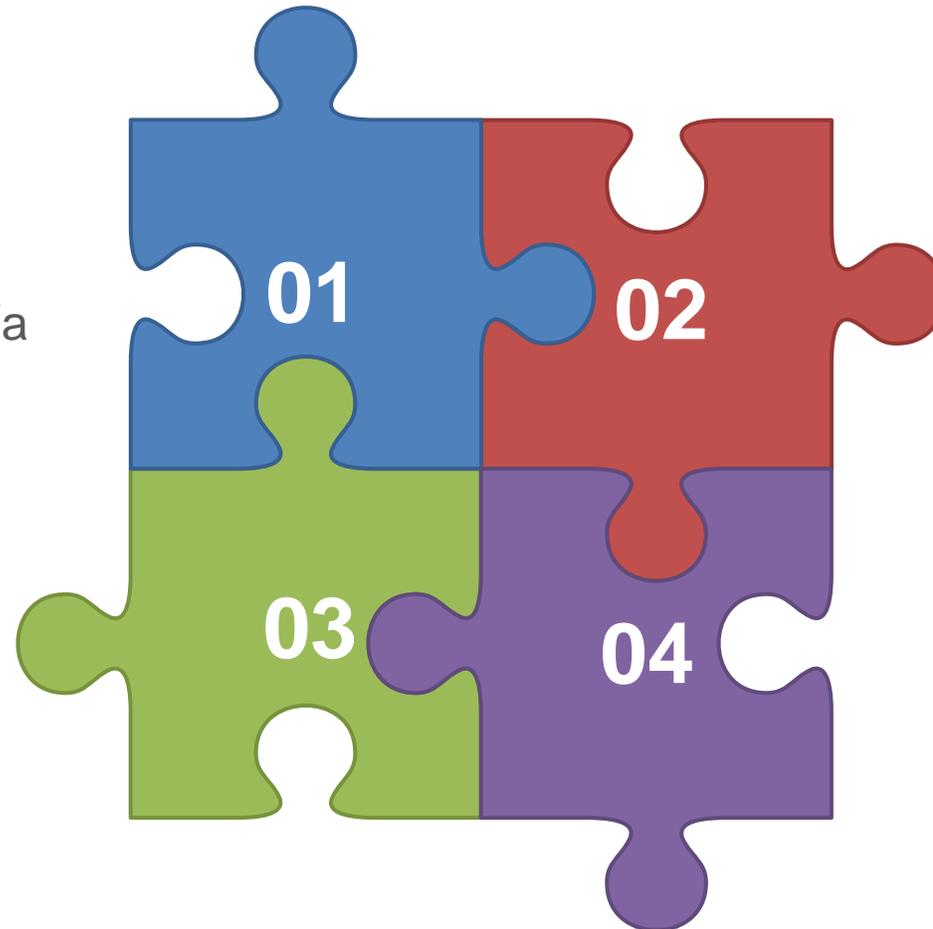
- Los municipios pueden capturar el valor del suelo a través de diferentes instrumentos, de los cuales son los más útiles para la gestión municipal, los se presentan a continuación:

Tributarios Urbanísticos

- Participación en Plusvalía
- Contribución por Valorización

Gestión Pública

- Pignoración de rentas
- Manejo diferenciado del predial



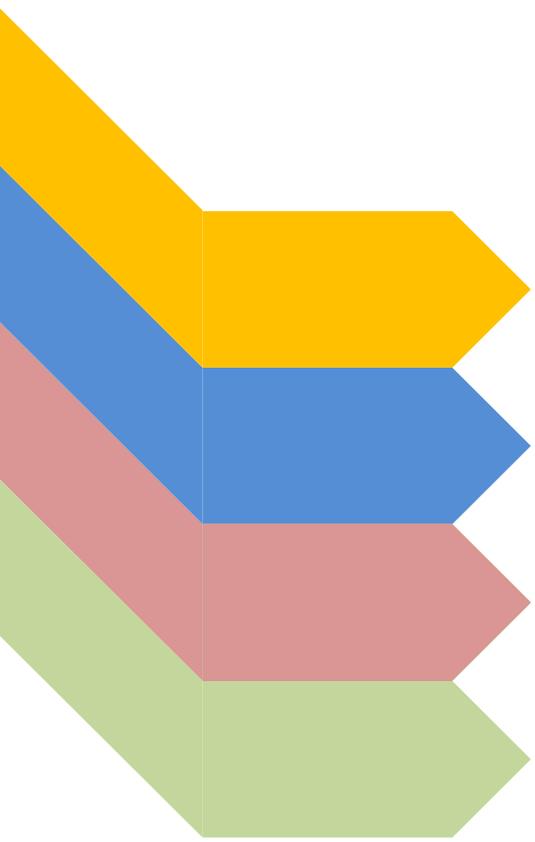
Urbanísticos

- Manejo diferenciado de edificabilidades
- Venta Transferencia

Gestión con Particulares

- Reparto de cargas y beneficios
- Aprovechamiento económico del asarrio público
- Gestión pi

AGENDA



ASOCIACIONES PUBLICO PRIVADAS - APP

FONDO DE INFRAESTRUCTURA

INSTRUMENTOS CAPTURA DE VALOR DEL

SUELO
EJEMPLOS APLICADOS

Plan parcial el pedregal (en implementación)



Ciudad: Bogotá

Objeto de planificación DOTS: centro de negocios (nodo de atracción de empleo), espacio público, estación subterránea para buses SITP con capacidad para 38 buses padrones y dos estaciones para el Sistema Integrado de Transporte Público.

Instrumento de generación de valor: operación urbana vía Plan parcial de renovación urbana.

Instrumento de captura de valor: participación en plusvalía - reparto de cargas y beneficios.

Este plan propone el reordenamiento de todo el barrio El Pedregal, mediante emplazamiento de un centro empresarial y comercial, acompañado del mejoramiento de las vías locales, del aumento del espacio público, del mejoramiento de las vías arterias y sus interconexiones de dotación de los equipamientos de transporte, infraestructuras y acciones necesarias para su óptimo funcionamiento.¹

Monto de la intervención	COP \$136.000 millones de 2014
Magnitud de la captura de valor	COP \$136.000 millones de 2014
Porcentaje del proyecto DOTS financiado por captura de valor	100%

Macroproyecto centralidad vive centro (en formulación)



Ciudad: Montería

Objeto de planificación DOTS: la incorporación de manejos urbanísticos, como el aumento de la edificabilidad a través de renovación urbana por reactivación, busca consolidar la estructura urbana existente y garantizar un proceso de mejora del espacio público, manejo de estructura peatonal, atracción de proyectos privados y conexión al sistema de movilidad fluvial del río Sinú.

Instrumento de generación de valor: realización de infraestructura pública - operación urbana vía actuación urbana integral.

Instrumento de captura de valor: manejo diferenciado del predial (a 10 años), de los predios afectados en el territorio.

El desarrollo e implementación de un proyecto urbano integral permite que, a partir de cinco proyectos urbanos, se reconfigure el centro de la ciudad y se dé soporte urbano al proyecto Línea Azul, en el río Sinú.²

Monto de la intervención	COP \$79.687 millones de 2018
Magnitud de la captura de valor	COP \$38.028 millones de 2018
Porcentaje del proyecto DOTS financiado por captura de valor	47,72%

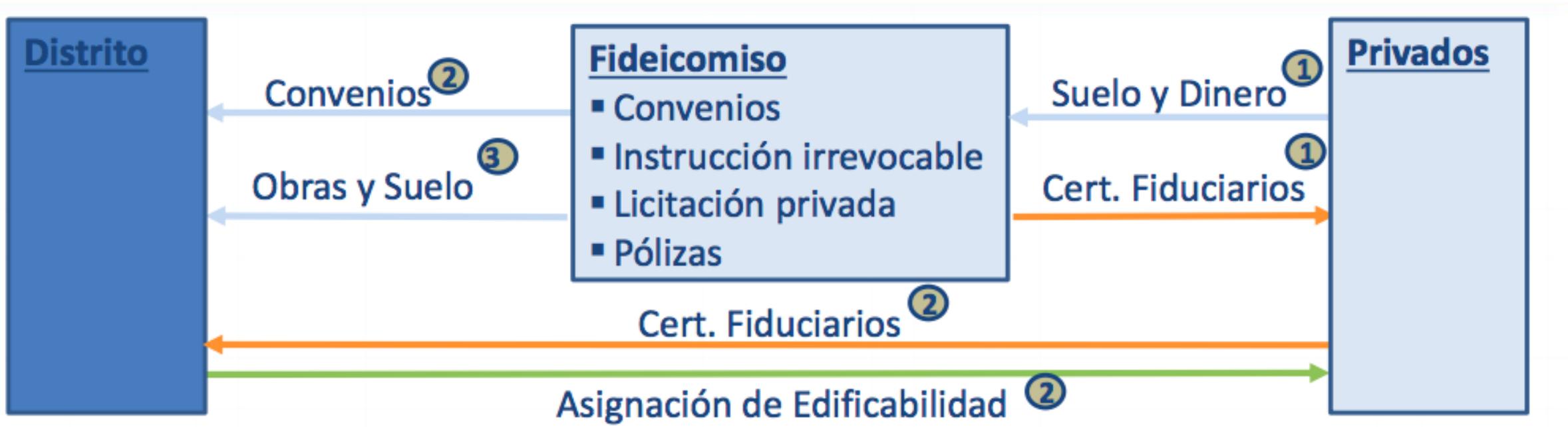
¹ Descripción (tomado de www.sdp.gov.co)

² Descripción (tomado de FINDETER - CIUDAT)

LAGOS DE TORCA



LAGOS DE TORCA



Procesos

- ① Depósitos condicionados a punto de equilibrio (infraestructura mínima)
 - Punto de equilibrio (inicio de obras)
- ② Habilitación de las URAs
- ③ Entrega obras

■ Derecho y administración pública
□ Derecho y administración privada

AUTOPISTA URBANA DE BOGOTÁ

Características

Anillo vial: 80,86 Km

Inv. estimada USD 2.300M

Tramos:

Autonorte CI 170 – CI 92

K30 – CI 13

CI 13 – ALO NORTE

ALO NORTE – CI 170

CI 170 a COTA

CI 170 – ALONORTE – CHIA

CL 170 – K7 (túnel conejera)

K7 CI170 Tunel a la Calera-

(ALO Nortr sin Transmilenio al principio).

Se puede incluir:

Toda la Ave, Boyacá con Transmienio

CI al centro Tunel

CI 63 al oriente (factibilidad)

Conexiones ALO perimetral oriental

Toda la Cale 127 (Fact)

Ave Guaimaral



Muchas Gracias

Avda. La Dehesa 181,
Oficina 507
Lo Barnechea – Santiago de Chile
+ 56 (2) 2206 6760 + 56 (2) 2206 5491

Boulevard Manuel Ávila Camacho 88: Despacho 101
Lomas de Chapultepec V Sección CP 1100,
Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México
+ 52 (55) 5187 4845 + 52 (55) 3878 2988

4201 Cathedral Avenue,
Apt 418E, NW
Washington DC, USA ZIP 20016
+ (202) 631-7797

Calle 77 N° 13-47 Oficina 504
Centro de Negocios 77
Bogotá, Colombia.
+57 316 746-8238

Tributarios urbanísticos

01

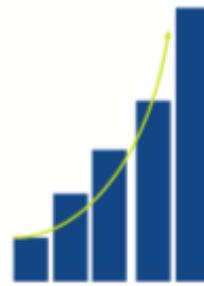
Participación en plusvalía



La participación en plusvalía consiste en la captación de un porcentaje del aumento del valor de la propiedad debido a acciones urbanísticas desarrolladas por el municipio que modifican el uso o el aprovechamiento de este. La recuperación de dicho porcentaje depende del incremento del valor del suelo, debido a los cambios de clasificación, uso, edificabilidad o por obras públicas.

02

Contribución por valorización

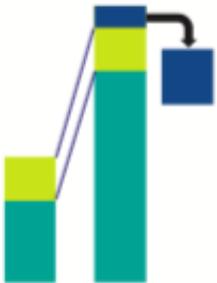


La contribución por valorización se traduce en un tributo generado por el gobierno a los propietarios dentro de una zona de afectación ya determinada, con el fin de financiar el costo de una obra pública.

Urbanísticos

01

Manejo diferenciado de la edificabilidad A través de la venta



Mediante de la venta de derechos de edificabilidad adicional se puede lograr un mejor aprovechamiento de una zona determinada. El municipio puede vender dichos derechos a cambio de la ejecución de las obras necesarias o del pago en dinero para financiar los costos de esta infraestructura.

02

Manejo diferenciado de la edificabilidad A través de transferencias



En zonas con características de conservación, por condiciones patrimoniales o ambientales, los potenciales edificatorios que no sea posible consolidar, pueden trasladarse a otras que tengan oportunidades. Los recursos de esta operación se invierten en el sector generador.

Gestión pública

01

Pignoración de rentas con soporte a recursos futuros

La pignoración de las rentas es una herramienta de garantía real que permite entregar a manera de soporte o prenda, el incremento futuro del recaudo de algunos tributos que se pueden beneficiar del mejoramiento de las condiciones urbanas de un territorio, como soporte para operaciones de crédito.



02

Manejo diferenciado del impuesto predial

Proyectar el aumento del predial que genera una acción urbanística en el territorio y acordar su uso a través de pago anticipado por parte de los contribuyentes, su uso como garantía de crédito o uso de figuras parafiscales para soportar el pago de la misma acción.



Gestión con particulares

01

Reparto de cargas y beneficios

Participación de otros territorios al pago de cargas relacionadas con un proyecto (a saber, espacio público, equipamiento, suelos, malla vial, vivienda y servicios públicos) que genera unos beneficios compartidos.



02

Aprovechamiento económico del espacio público

Instrumento de transacción entre el Estado y un privado para el desarrollo de proyectos en el espacio público, en los que el aprovechador, motivado por los recursos económicos que deriva de un negocio específico en el espacio público, lo desarrolla, sostiene o recupera. Se utiliza para actividades publicitarias o comercio en espacio público.

03

Gestión público privada

Se llevan a cabo inversiones en infraestructura urbana como espacio público o equipamientos por medio de asociación entre el sector público y el privado. Este último se hace cargo del proceso integral de diseño, construcción, financiamiento y operación de un servicio asociado, y recibe como contraprestación el pago de un canon preestablecido. Se maneja en creación de espacios públicos para su uso en actividades publicitarias o