

XIII CONGRESO IBEROAMERICANO DE REGULACIÓN ECONÓMICA, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Diseño regulatorio y experiencia internacional en la estructuración de **proyectos de APP** en el sector inmobiliario



Expositor: Ignacio Aragone

Quito - 22 de Noviembre de 2018

ASIER

&IGU PUBLIC
PRIVATE
INFRASTRUCTURE
& UTILITIES

&IQ

Caracterización general

- Salvo excepciones, prácticamente todos los países de las Américas tienen hoy marcos regulatorios razonables aplicables a proyectos de APP.
- Ecuador, si bien fue uno de los países pioneros en estructurar proyectos bajo la Ley de Modernización del Estado (1993) y su Decreto Reglamentario (1994), aprobó en los últimos años un nuevo marco con la Ley Orgánica de Incentivos para las APP y su Decreto Reglamentario (Decreto Ejecutivo 1040 de 2016). Se trata de un régimen normativo de carácter “marco”, que recoge las mejores prácticas internacionales, y constituye un buen punto de partida para perfeccionar el funcionamiento del sistema con la introducción de ajustes y nuevos desarrollos en el área regulatoria e institucional
- El marco normativo refiere expresamente en su aplicación a proyectos del sector inmobiliario. Punto interesante de esta y otras regulaciones recientes, comparado con regulaciones de más larga data que referían la herramienta a infraestructuras básicas.
- Dentro de este sector, acorde con la experiencia internacional existen diferentes segmentos de estructuración de proyectos, cada uno con características y particularidades muy específicas. Algunos ejemplos son:

PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL



EDIFICIOS PÚBLICOS



MERCADOS Y CENTROS COMERCIALES

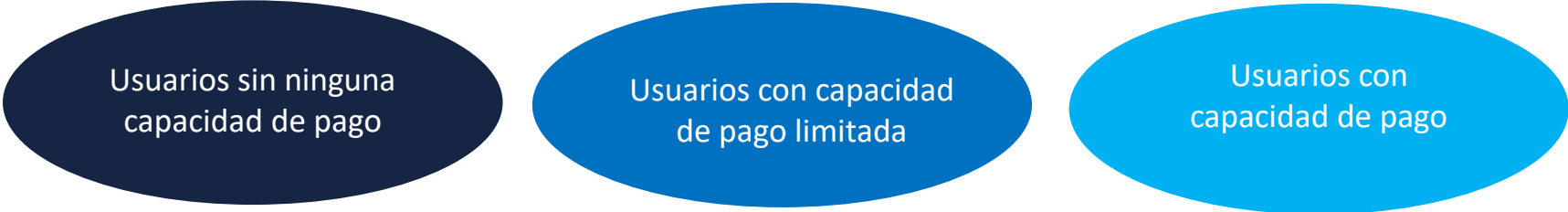


CENTRO DE CONVENCIONES



Vivienda Social

- De acuerdo con la experiencia internacional existen 3 diferentes escenarios para implementar programas de vivienda social, desde la perspectiva de la consideración de la capacidad de pago de los beneficiarios:



Usuarios sin ninguna capacidad de pago

Usuarios con capacidad de pago limitada

Usuarios con capacidad de pago

- Cada segmento tiene sus particularidades y requiere de acciones específicas en la estructuración de los proyectos. El problema cuando no existen objetivos claros.....
- En el caso de usuarios sin capacidad de pago, más allá de soluciones estándares hay soluciones imaginativas cuando existen limitaciones desde el punto de vista de acceder a los recursos financieros para implementar los proyectos
- En segmentos con capacidad de pago limitada o ampliada, las acciones no pasan exclusivamente por la articulación de los proyectos en sí, sino que se requieren medidas en diferentes ámbitos: generación de líneas de financiamiento para constructoras y para usuarios, aportaciones del Estado, estructuras de garantías, régimen de incentivos fiscales, metodologías constructivas, etc..
- Es fundamental según indica la experiencia articular adecuadas metodologías de trabajo para aprovechar la ventana de oportunidad para el inicio y cierre de los proyectos. Las fallas suelen ser recurrentes...

Edificios Públicos – los “Centros de Gobierno”

- Es una problemática frecuente que las diferentes dependencias del sector público tienen oficinas o dependencias en diferentes puntos de una ciudad cuando pudieran estar reunidas en una misma área.
- Esas oficinas por lo general son alquiladas, y los espacios físicos no necesariamente son los adecuados para las necesidades.
- Existen también casos de entidades públicas que tienen edificios o instalaciones inadecuados y necesitan ser reformadas o rediseñadas
- Estas entidades pueden reconvertir pagos por concepto de alquileres en pagos de cuantía similar para adquisición de nuevas instalaciones o edificios, bajo estructuras tipo APP.
- De la mano de desarrollo y equipamiento de instalaciones, pueden combinarse acciones en materia de eco-eficiencia energética. Existen antecedentes interesantes al respecto.
- Los desarrollos de oficinas o instalaciones públicas pueden combinarse con desarrollos de aprovechamiento privado, de modo tal de abatir los pagos que por tal concepto tenga que realizar el Estado en materia de adquisición de nuevos inmuebles (por ejemplo, combinar centros de gobierno con áreas de mall o shopping center, o construir instalaciones para áreas comerciales como actividades complementarias a instalaciones públicas en pasos fronterizos, etc., entre otras alternativas)
- Es extremadamente importante establecer adecuados diseños contractuales con asignaciones de responsabilidades de las partes en este tipo de desarrollos.

Mercados y centros comerciales

- Existen en diferentes ciudades los llamados “mercados agrícolas”, “mercados centrales”, “mercados de artesanías”, o similares
- Buena parte de las veces estas instalaciones están deterioradas, necesitan inversiones que las Municipalidades no pueden hacer, ni tampoco es posible recuperar con los ingresos por concepto de canon o arrendamiento cubiertos por los puesteros
- Es posible diseñar nuevos desarrollos a partir de estructuras de APP en donde el contratista privado adquiere el derecho de uso y explotación del área destinada a las instalaciones y áreas contiguas para desarrollos comerciales complementarios.
- En el diseño de este tipo de proyectos, es fundamental articular diferentes intereses, algunos de alto impacto social, y algunos de los cuales pueden resultar contradictorios entre sí (el interés del Estado en que se cobre lo menos posible a los puesteros por alquiler y servicios, y al mismo tiempo, de obtener el canon por arrendamiento más alto por otorgar el derecho de uso y explotación del predio)
- El perfil de los desarrolladores puede ser variado en función del alcance de servicios y actividades comprendidas, según indica la experiencia

Centro de convenciones y eventos

- Este tipo de instalaciones pueden llegar a ser un “sello distintivo” de una ciudad, y cuando están bien gestionadas generar un flujo de actividades e ingresos comerciales bien interesante para la misma en diferentes niveles y actores directa o indirectamente involucrados con estos desarrollos.
- Usualmente han sido proyectos construidos por obra pública y gestionados por entidades públicas o cuasi-públicas. Se han dado concesiones para la gestión, pero buena parte de las veces el modelo de negocios no ha sido eficiente. Otras veces se han planteado como negocios integrados (construcción y explotación comercial), no obstante los resultados no han sido del todo satisfactorios
- Es posible desarrollar este tipo de proyectos por APP, no obstante, hay que plantearlos desde una perspectiva diferente. ¿una APP para construcción y otra APP para operación? Los operadores por lo general no son inversores. Participan con contratos de gestión. Y las constructoras no tienen mayor interés en permanecer involucradas en fase de explotación.
- El perfil del operador es determinante en la estrategia de desarrollo de estos centros, desde el punto de vista de asegurar una demanda razonable y disminuir riesgo comercial.
- En el escenario de minimizar riesgos comerciales, es posible implementar diferentes medidas tales como ampliación del rango de negocios del sector privado (por ejemplo, incorporación de áreas comerciales, combinación de este proyecto con un centro gubernamental, aseguramiento de una utilización mínima de parte de entidades públicas, entre otras

IGNACIO ARAGONE RIVOIR

Socio Director -

Legal Advisory Services

ignacio.aragone@iguworld.com

+598 94 278 730

www.iguworld.com



firma miembro de

