



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional



Afi Consultores de
las Administraciones Públicas

JESSICA en Andalucía:

Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos



11 de febrero de 2010

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

Índice

- ➔ Introducción: ¿Por qué necesitamos una nueva vía de financiación de proyectos urbanos?
- ➔ Concepto clave: Fondo de Desarrollo Urbano
- ➔ ¿Cómo se estructura JESSICA en Andalucía?
- ➔ Características de obligado cumplimiento para recibir fondos JESSICA
- ➔ Pasos a seguir para definir un proyecto enmarcado en un Plan Integrado de Desarrollo Urbano
- ➔ Caso práctico
- ➔ Conclusiones: Ventajas de JESSICA frente a otros instrumentos de financiación
- ➔ Próximos pasos

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

I. ¿Por qué necesitamos una nueva vía de financiación de proyectos urbanos?

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

I. Introducción: ¿Por qué necesitamos una nueva vía de financiación de proyectos urbanos?

➔ El actual **entorno macroeconómico**, ya está condicionando el nivel de inversión que el conjunto de administraciones va a realizar en las ciudades

Además, no hay que perder de vista el horizonte 2014...

➔ Año en el que la percepción de Fondos Europeos comenzará probablemente a ser más reducida

... y tener en cuenta que...

➔ Los proyectos de renovación o regeneración urbana tienen, por lo general, alta rentabilidad social pero baja rentabilidad financiera.

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

I. Introducción: ¿Por qué necesitamos una nueva vía de financiación de proyectos urbanos?

Esto hace necesario...

➔ **La puesta en marcha de JESSICA**, (*Apoyo europeo conjunto para la inversión sostenible en el ámbito urbano*), que **abre un nueva vía en la Comunidad Autónoma de Andalucía para la financiación de inversiones en el marco urbano.**

➔ JESSICA se perfila como un instrumento que **permite cofinanciar inversiones** en el ámbito local fomentando la inversión privada en proyectos de renovación y desarrollo urbano.

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

II. Concepto clave: Fondo de Desarrollo Urbano (FDU)

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

II. Concepto clave: Fondo de Desarrollo Urbano

¿Qué es un Fondo de Desarrollo Urbano?

- ✓ Es un fondo de inversión que, o bien, estará dotado de personalidad jurídica propia o representará un “bloque de financiación separado” dentro de una institución financiera.
- ✓ Los recursos de un FDU están dedicados a invertir en proyectos generadores de ingresos localizados en un entorno urbano y que estén incluidos en un Plan Integrado de Desarrollo Urbano Sostenible (PIDUS).

En Andalucía:

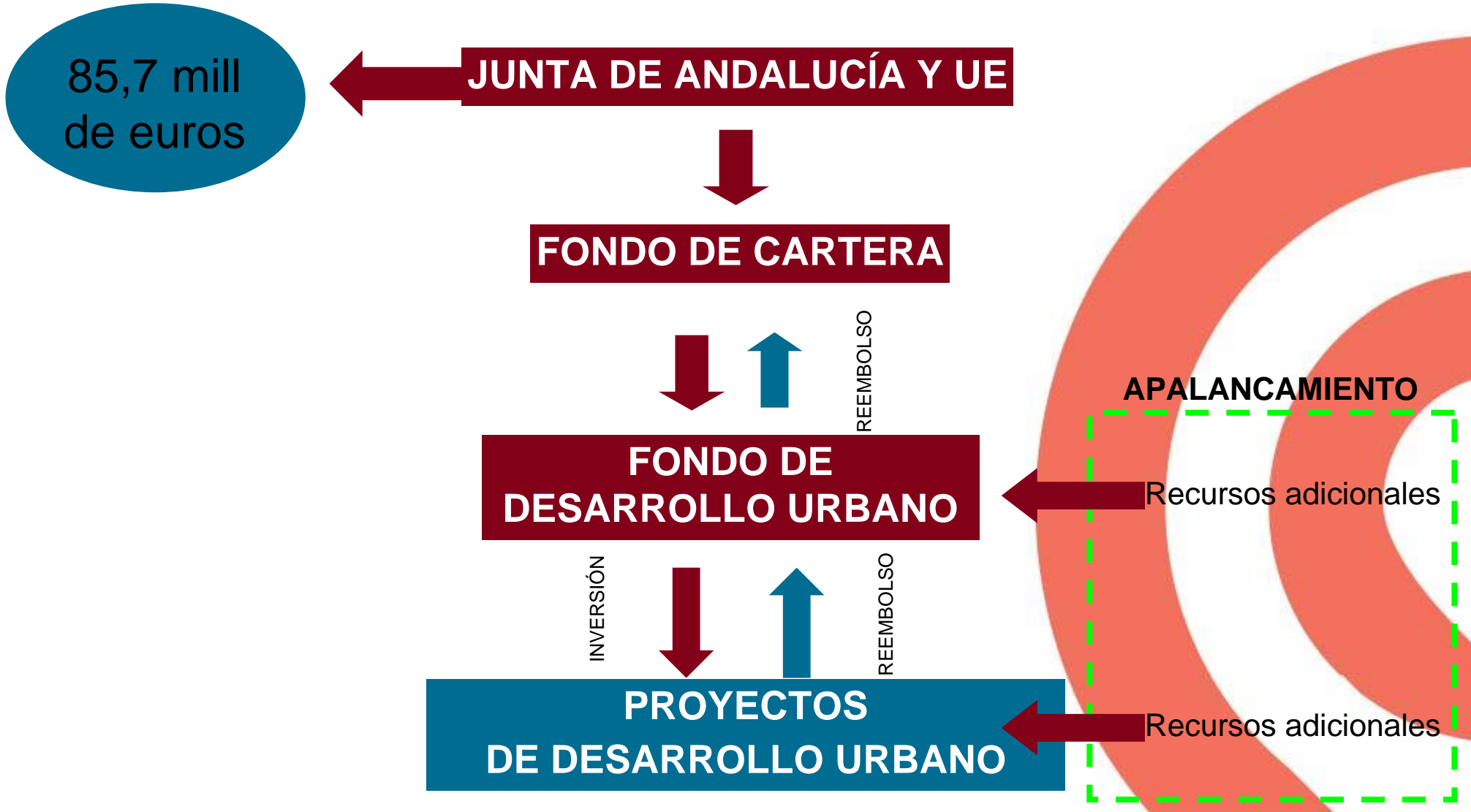
- ✓ Se crearán, de momento, 1 ó 2 FDU, en función de las ofertas de las entidades financieras u otras empresas que se presenten al concurso que lanzará el Banco Europeo de Inversiones (BEI), como gestor del Fondo de Cartera de JESSICA para Andalucía.
- ✓ La elección de las entidades que se constituirán como FDU estará en función, entre otras, de la cantidad de recursos que se comprometan a aportar, adicionales a los provenientes del Fondo de Cartera (o sea, de los recursos del FEDER).

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

III. ¿Cómo se estructura JESSICA en Andalucía?

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

III. ¿Cómo se estructura JESSICA en Andalucía? (I/III)



Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

III. ¿Cómo se estructura JESSICA en Andalucía? (II/III)



Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

III. ¿Cómo se estructura JESSICA en Andalucía? (III/III)

JESSICA aportará

Ciudades de más de
50.000 habitantes



Un límite máximo
de 15 millones de euros por
proyecto

Ciudades de menos de
50.000 habitantes



Un límite máximo
de 5 millones de euros por
proyecto

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

Todos los proyectos que soliciten financiación JESSICA deberán cumplir los siguientes requisitos

Requisitos básicos para recibir financiación de JESSICA

1. Tiene que ser un proyecto de renovación o desarrollo urbano en un sector elegible bajo los criterios del FEDER para Andalucía
2. El proyecto debe estar incluido en un Plan Integrado de Desarrollo Urbano Sostenible (PIDUS)
3. La inversión debe generar ingresos, de forma que puedan devolver los fondos JESSICA

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

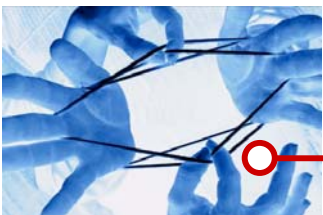
Tipos de proyectos elegibles a financiación JESSICA



Proyectos de infraestructuras urbanas, incluyendo calles y otros espacios públicos, estaciones de transporte público, parkings, transporte público limpio, etc



Proyectos de rehabilitación de edificios históricos, como los destinados a la conservación y mejora del patrimonio histórico/ cultural, proyectos destinados a fines turísticos o de servicios.



Reacondicionamiento de instalaciones industriales en desuso, incluyendo las operaciones de demolición y descontaminación

Instalaciones y oficinas para Investigación y Desarrollo, PYMEs o empresas que desarrollen su actividad en sectores innovadores (estrategia de Lisboa)



Proyectos de creación de empleo, incluyendo iniciativas para la creación de

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

Tipos de proyectos elegibles a financiación JESSICA: ejemplos

Proyecto piloto	Acciones contempladas	Encaje Jessica
Mejora de la movilidad en el entorno urbano	Permeabilidad del transporte público en el casco urbano: red de microbús	Movilidad sostenible
	Construcción de red de aparcamientos disuasorios	
	Nuevos espacios públicos de ocio	
Impulso de nuevos espacios dinamizadores de la actividad económica	Ampliación de un Palacio de Congresos y regeneración de su entorno urbano	Rehabilitación/ patrimonio
Espacios de emprendimiento e I+D+i en agrocidades	Centro de innovación de transportes	Espacios/empresas I+D+i
	Rehabilitación del edificio en el centro de la ciudad	
Regeneración urbana e impulso de las actividades turísticas	Jardín botánico	Regeneración urbana
	Remodelación del frente portuario	
	Remodelación estético funcional de la plaza de la ciudad	
	Revitalización y mejora del eje vertebrador y comercial de la ciudad	
	Movilidad sostenible	
Dinamización económica de ciudades medias en Andalucía	Remodelación de la Plaza del centro de la ciudad	Rehabilitación/ patrimonio
	Puesta en valor los recursos patrimoniales de las ciudades de tamaño medio	

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

Todos los proyectos que soliciten financiación JESSICA deberán cumplir los siguientes requisitos

Requisitos básicos para recibir financiación de JESSICA

1. Tiene que ser un proyecto de renovación o desarrollo urbano en un sector elegible bajo los criterios del FEDER para Andalucía
2. El proyecto debe estar incluido en un Plan Integrado de Desarrollo Urbano Sostenible (PIDUS)
3. La inversión debe generar ingresos, de forma que puedan devolver los fondos JESSICA

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

¿Qué es un “Plan Integrado de Desarrollo Urbano Sostenible” (PIDUS)? (I/II)

- ✓ Un PIDUS es un conjunto de actuaciones interdependientes encaminadas a lograr una mejora duradera de las condiciones físicas, económicas, sociales y medioambientales de una ciudad o ámbito urbano determinado.
- ✓ La pertenencia del proyecto a un PIDUS es IMPRESCINDIBLE para recibir la financiación JESSICA...
- ✓ ...pero la flexibilidad de JESSICA permite presentar como PIDUS:
 - ✓ Planes **integrados elaborados** bajo la iniciativa **Urbana o su equivalente para las pequeñas y medianas ciudades**.
 - ✓ Planes **urbanos de naturaleza estratégica**, como por **ejemplo la Agenda 21**. Estos documentos deberán estar **complementados** con **planes sectoriales** con un contenido más operativo (planes de usos del suelo, planes de movilidad, etc.) que los provea de integración intersectorial.
 - ✓ Planes de **renovación urbana que cuentan con una agencia específica** para gestionarlo.
 - ✓ **Planes impulsados por un proyecto emblemático**, siempre que incluyan la renovación/desarrollo de su entorno urbano.
 - ✓ Otras planificaciones pueden también ser consideradas si el proyecto no encaja en ninguna de las cuatro opciones anteriores, pero el FDU realizará un análisis específico para determinar si se cumplen los criterios de un plan integrado.

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

IV. Características de obligado cumplimiento para recibir financiación JESSICA

Todos los proyectos que soliciten financiación JESSICA deberán cumplir los siguientes requisitos

Requisitos básicos para recibir financiación de JESSICA

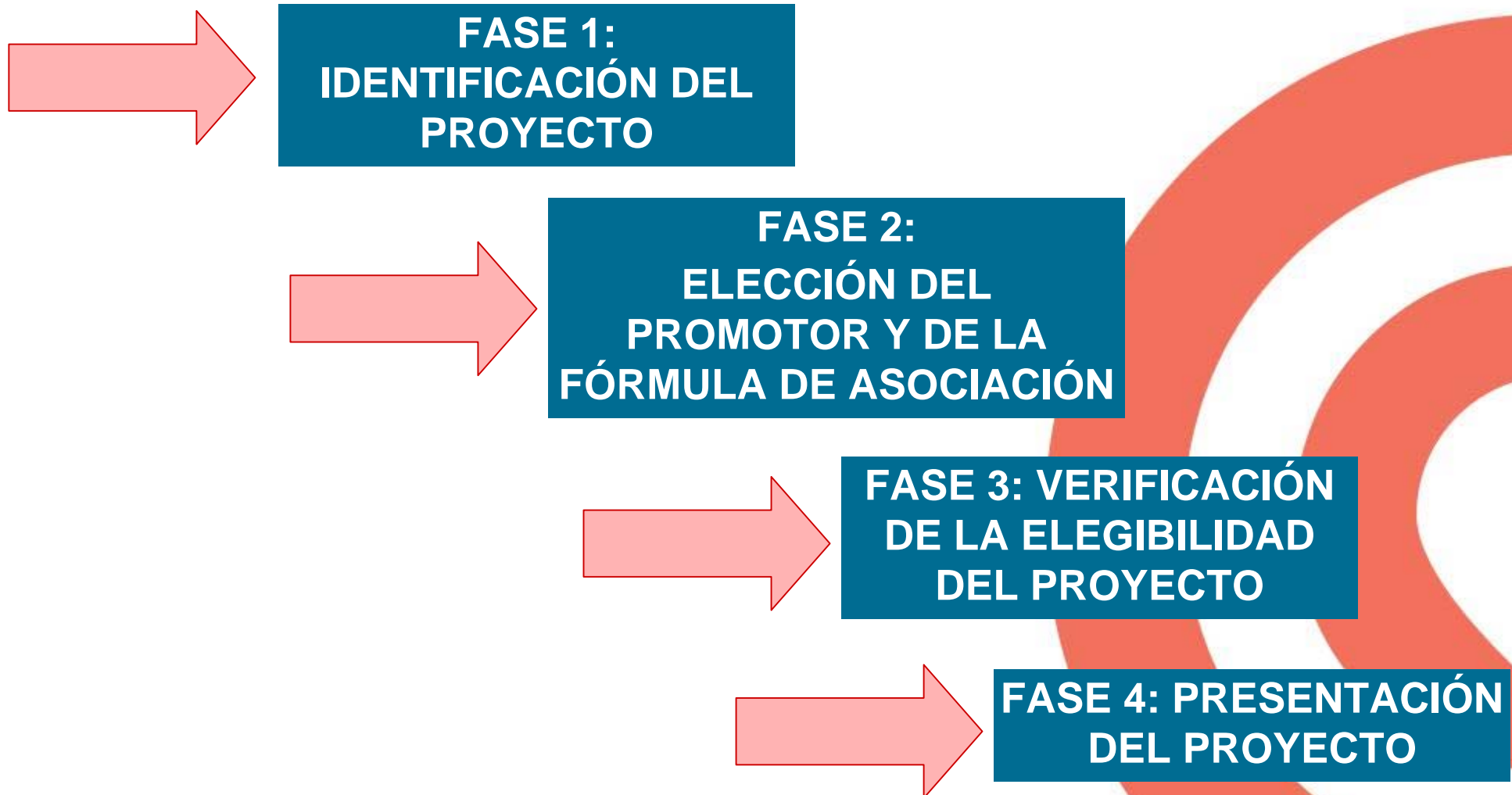
1. Tiene que ser un proyecto de renovación o desarrollo urbano en un sector elegible bajo los criterios del FEDER para Andalucía
2. El proyecto debe estar incluido en un Plan Integrado de Desarrollo Urbano Sostenible (PIDUS)
3. La inversión debe generar ingresos, de forma que puedan devolver los fondos JESSICA

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto Elegible por un FDU

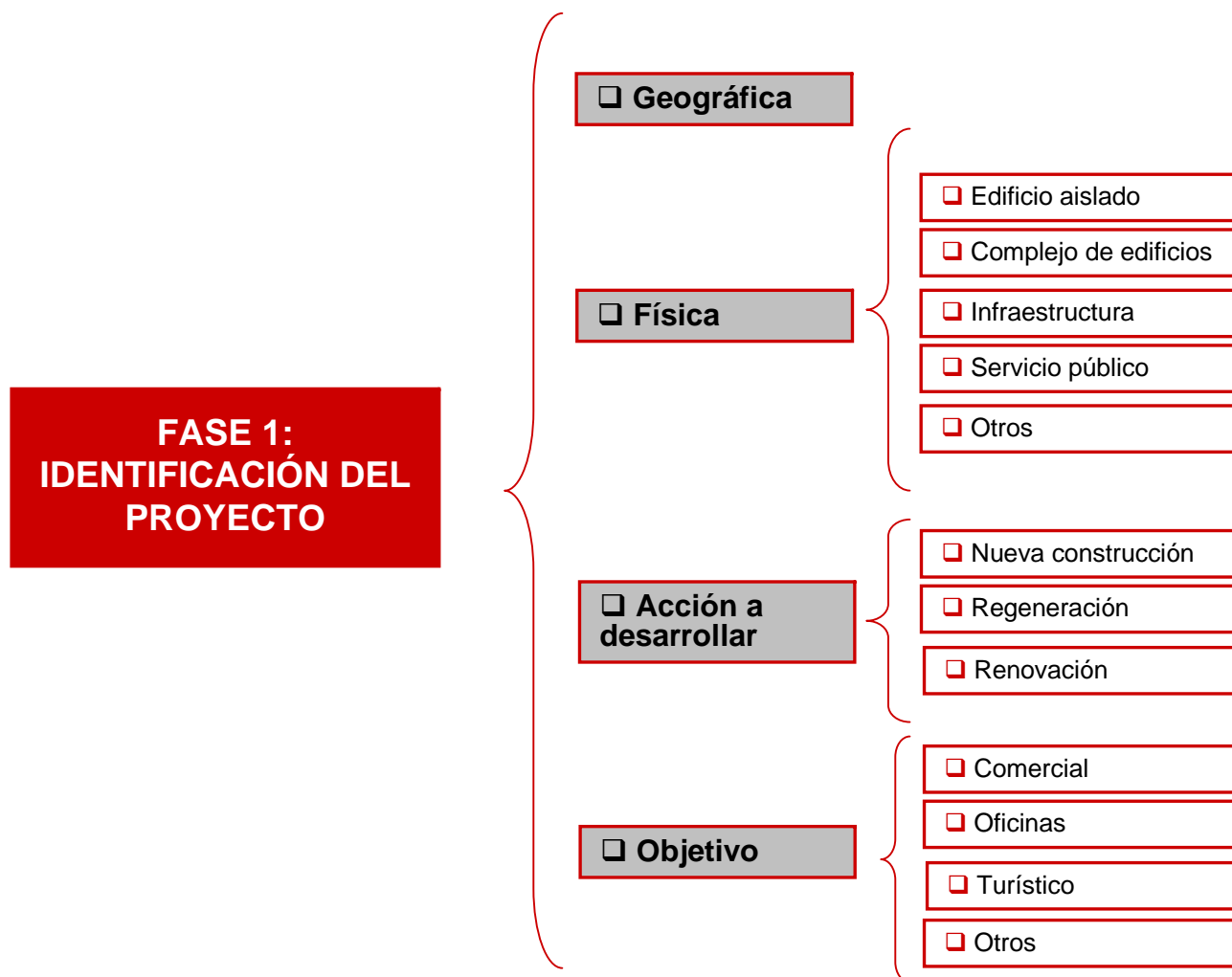
Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto elegible por un FDU



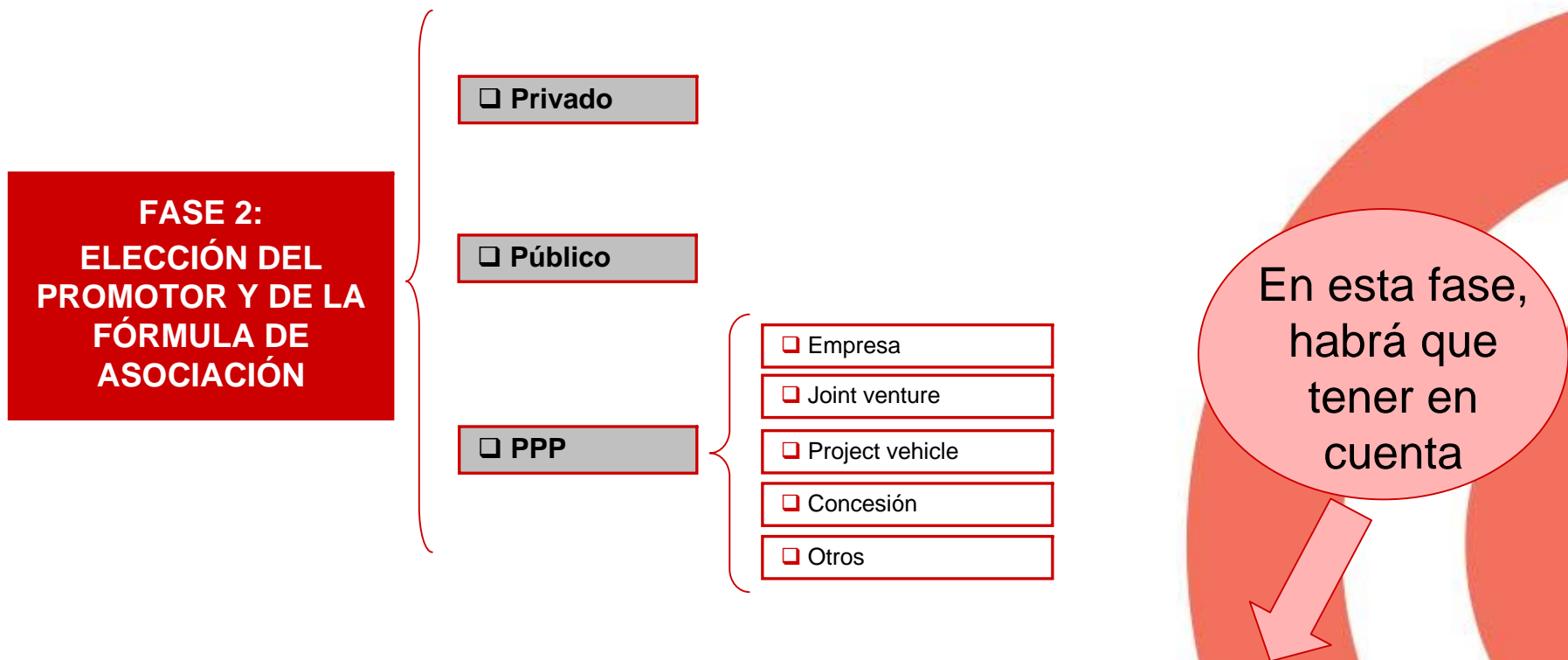
Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto elegible por un FDU



Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto elegible por un FDU



- ✓ Al amparo de la regulación **comunitaria y de la futura normativa española**, la **selección de socios privados deberá ajustarse a la normativa pública de contratos**, respetando las normas que garantizan el cumplimiento de los principios de **publicidad, concurrencia, igualdad, transparencia y no discriminación**.
- ✓ La nueva sociedad creada por la Junta de Andalucía, “Sociedad de Gestión, Financiación e Inversión Patrimonial”, puede ser una herramienta de apoyo adicional para estructurar las PPP’s

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto elegible por un FDU

CRITERIOS DE NO CONSOLIDACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA DE LOS PROYECTOS SEGÚN SEC 95

- 1** La unidad que se endeuda está orientada al mercado: al menos el 50% de sus costes de explotación se cubren con ingresos corrientes
- 2** La unidad que ejecuta la inversión asume el riesgo de construcción y al menos uno de los dos siguientes:
 - Riesgo de demanda
 - Riesgo de puesta a disposición
- 3** La inversión realizada permanecerá en el balance de la unidad ejecutora

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto elegible por un FDU

FASE 3: VERIFICACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO

Calidad del proyecto

Condiciones técnicas y ambientales aceptables. Presupuesto ajustado

Interés socio-económico

Generación de ingresos

Capacidad de repago del préstamo/devolución equity

Capacidad de devolver los fondos al FDU

Planificación integrada

En el perímetro de URBANA o similar
 Incluido en algún plan urbano de naturaleza estratégica (por ej. Agenda 21)

Área de acción de una Agencia de Desarrollo Urbano?

Planes dirigidos por un "proyecto insignia" que incluya la renovación de su entorno?

Destino de la inversión

Infraestructuras y servicios básicos

Espacios comerciales, turismo, servicios y espacios para oficinas

Apoyo a Pymes y empresas innovadoras

Proyecto con objetivos medioambientales, culturales

Otros



Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

V. Pasos a seguir para definir un Proyecto elegible por un FDU

**FASE 4:
PRESENTACIÓN DEL
PROYECTO**

El FDU definirá con detalle cómo deben presentársele los proyectos, posiblemente a través de una plantilla

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

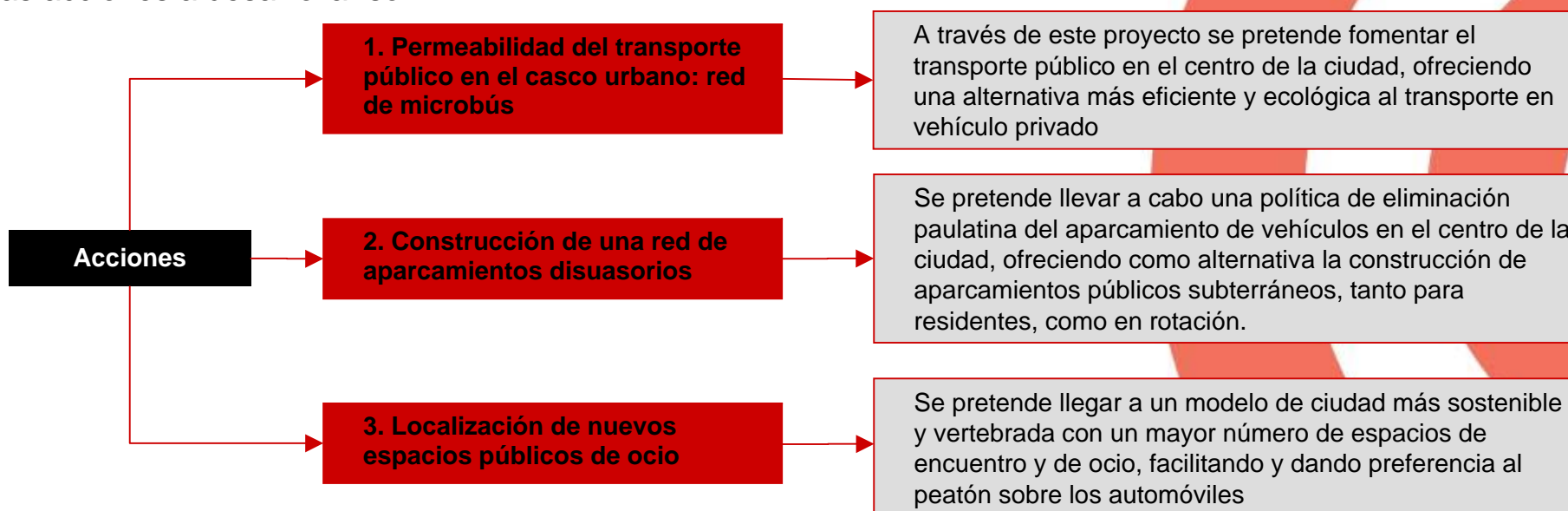
VI. Caso práctico

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VI. Caso práctico

Encaje JESSICA: Plan Integrado

- ✓ La mejora de la movilidad y de las condiciones de accesibilidad a las zonas de actividad o áreas de centralidad urbana es una de las prioridades que se debe plantear una ciudad a la hora de caminar hacia un nuevo modelo de desarrollo.
- ✓ En este sentido la ciudad está elaborando un Plan de Accesibilidad que tiene por objetivo realizar un diagnóstico que permita determinar las actuaciones que mejoren las condiciones de transporte en la ciudad. Este plan debe formar parte de una estrategia urbana integrada (idealmente un plan integrado) a presentar.
- ✓ Las acciones a desarrollar son:



Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VI. Caso práctico

Estructuración financiera del proyecto

➤ Ayuntamiento :

- Cesión de los terrenos para la construcción de los nuevos aparcamientos (valor estimado 600.000 euros), más 50.000 euros.

✓ Socio Privado:

- Participación en el Capital Social, construcción de las inversiones y posterior explotación de aparcamiento.

✓ Entidad Financiera

Inversores por proyecto (incluyendo valor de los terrenos)

Proyecto: Movilidad sostenible

	€	%
Ayuntamiento	650.000	7,6%
Socio Privado	2.362.625	27,4%
Entidad Financiera	5.594.875	65,0%
TOTAL	8.607.500	100,0%

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VI. Caso práctico

Plan de Viabilidad del proyecto: Resultados SIN JESSICA

RESUMEN DE INPUTS E INDICADORES	
Inversión	8.607.500
Flujos de Explotación	10.308.525
Endeudamiento EEFF	5.594.875
Endeudamiento Jessica	0
% RRPP	35,00%
% Deuda	65,00%
TIR Proyecto después de Impto	3,08%
Periodo de recuperación de la deuda	12
Periodo proyectado	15

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VI. Caso práctico

Plan de viabilidad del proyecto: CASO BASE CON FONDOS JESSICA

Inversores por proyecto (incluyendo valor de los terrenos)

Proyecto: Movilidad sostenible

CON JESSICA MEDIANTE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS

	€	%
Ayuntamiento	650.000	7,6%
Socio Privado	2.362.625	27,4%
Entidad Financiera	3.844.875	44,7%
Fondos Jessica	1.750.000	20,3%
TOTAL	8.607.500	100,0%

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VI. Caso práctico

Rentabilidad del proyecto y de los financiadores

		Caso Base	JESSICA
Proyecto	<i>TIR</i>	3,08%	3,08%
	<i>Pay Back</i>	12	12
	<i>Inversión</i>	8.607.500	8.607.500
Socios privados (dividendos + promoción)	<i>TIR</i>	9,59%	10,09%
	<i>Pay Back</i>	10	9
	<i>Fondos</i>	2.362.625	2.362.625
Jessica	<i>TIR</i>	n.a.	2,50%
	<i>Pay Back</i>	n.a.	4
	<i>Fondos</i>	0	1.750.000
EEFF	<i>TIR</i>	6,00%	6,00%
	<i>Pay Back</i>	5	3
	<i>Fondos</i>	5.594.875	3.844.875

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VI. Caso práctico

HF	
Fondos Jessica a gestionar	85.700
Fondos Comerciales invertidos	259.660
Total Fondos invertidos en proyecto	341.410



- La reinversión de los fondos recuperados permite al Fondo de Cartera financiar proyectos de manera continuada. En el modelo, los fondos disponibles por el Fondo de Cartera para invertir, a partir del año 5 ascienden a casi 30 millones, lo que representa casi el 35% de los fondos iniciales.

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VII. Conclusiones: Ventajas de JESSICA respecto a otras vías de financiación


Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VII. Conclusiones: Ventajas de JESSICA respecto a otras vías de financiación

➤ Tomando como base los proyectos analizados, JESSICA ofrece las siguiente ventajas:



Permite acelerar la realización de proyectos de renovación y desarrollo urbano



Los recursos aportados por JESSICA son más baratos y con condiciones más ventajosas



Apalancamiento → JESSICA incita a la aportación de fondos privados



Los promotores contarán con apoyo técnico a lo largo de todo el proceso



Flexibilidad en la gestión de los recursos financieros



Fondos reembolsables → se pueden reinvertir indefinidamente

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VIII. Próximos pasos

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

VIII. Próximos pasos

Febrero: Puesta en marcha de la Oficina JESSICA Andalucía

Marzo: Selección de las entidades que se constituirán como FDU

Junio/julio : Apertura del plazo para la presentación de proyectos

Jessica en Andalucía: Una nueva vía para la financiación de proyectos urbanos

Contacto

Carlos Ruiz Beneyto
Responsable Fondo JESSICA Andalucía
BEI

Tel.: (34)- 955064932

C/Juan Antonio Vizarrón s/n, Edificio Torretriana (D. Gral de Fondos Europeos y Planificación, 4ª Planta), Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

c.ruizbeneyto@eib.org

César Cantalapiedra
AFI

Tel: (34) - 91 520.01.86

C/ Españolito, 19
28010 Madrid

e-mail: **ccantalapiedra@afi.es**