

Sistema “TOST” para el desarrollo de proyectos de eficiencia energética

Documento Técnico

FEBRERO 2012



Autores: Ignacio Aragone Rivoir
Antonio Marinetto

 **IGU** | PUBLIC
PRIVATE
INFRASTRUCTURE
& UTILITIES

1. INTRODUCCIÓN

A nivel mundial, la dependencia energética va en aumento, de la mano del crecimiento de la población en el planeta, el progreso en el grado de desarrollo de las sociedades y las nuevas necesidades de la comunidad en general. Desde la década de 1.980, el consumo ha crecido un 40%, y según estimaciones, crecerá un 50% más hasta el 2030. A su vez, las emisiones de CO₂ a la atmósfera crecieron un 33% desde la revolución industrial, y lo hacen cada vez más rápido.

Sin perjuicio del crecimiento de la concienciación internacional respecto de la preservación de los recursos naturales y del medio ambiente; y aún con todas las implicaciones negativas derivadas del uso de energía a partir de fuentes no renovables, los expertos coinciden en que implementar cambios en la matriz energética que signifiquen una mayor base de generación mediante fuentes renovables por sobre las no renovables, en términos generales a nivel mundial, llevará décadas y su fiabilidad debe ser cuidadosamente evaluada, antes de proceder al abandono de las fuentes seguras (aunque más contaminantes) actuales.

Por otra parte, es muy importante poner de manifiesto que, aunque el potencial de las energías renovables es muy alto, el consumo (o más bien, la “forma de consumo”) actual de la energía en buena parte del planeta es excesivo, por lo que se impone, como primer y esencial paso hacia un cambio seguro de la matriz energética, incluir en ésta el “no-gasto” o sea el ahorro como fuente más importante de disponibilidad de energía, preservando así de forma segura la relación entre la suficiencia de la oferta de generación y la preservación del medio natural.

Se torna, pues, imprescindible fomentar un nuevo escenario energético en el que se impulse especialmente el ahorro y la eficiencia energética, bajo la premisa de que “LA MEJOR ENERGIA RENOVABLE ES LA QUE SE AHORRA Y NO SE GENERA”.

Así pues, alcanzar mayores resultados en materia de eficiencia energética constituye –o debiera constituir- un objetivo prioritario para cualquier economía y, en general, para todas las naciones.

Podemos definir la Eficiencia Energética como:

“la reducción del consumo de energía, manteniendo los mismos niveles de servicio y confort, sin disminuir la productividad comercial / industrial, ni afectar negativamente la calidad de vida, protegiendo el medio ambiente, asegurando el abastecimiento y fomentando un comportamiento sostenible en su uso”.

En el caso, el nombre de “ECO-EFICIENCIA” empleado por IGU, provee también el concepto de producción de Certificados de Carbono (MDL), derivada del ahorro energético, en los países que califican para ello.

La eficiencia energética puede alcanzarse básicamente a través de:

- a) nuevas conductas o hábitos;
- b) nuevos mecanismos y procedimientos; y
- c) nuevas tecnologías en materia de generación a partir de fuentes renovables y en materia de optimización y ahorro en aprovechamientos y consumos energéticos.

Para que un proyecto sea “*bankable*” frente a un financiador se deben cumplir determinados requisitos de aseguramiento del ingreso percibido en concepto de uso de la energía por parte de las empresas contratantes y la estructuración de un adecuado esquema de garantías. Por tanto, la estructuración de un proyecto de Ecoeficiencia Energética debe lograr el cumplimiento de los requisitos y garantías citados, para ser aplicable en el mercado. A ello se deben sumar incentivos para quien consume la energía, de forma que el proyecto, además de *bankable*, sea “atractivo” en el mercado.

1. EL SISTEMA “TOST”

2.1 Encuadre conceptual

Como se ha expuesto anteriormente, en cada modelo de proyecto que IGU desarrolla, tiene un especial peso el aspecto de la estructuración, dado que de la misma depende en gran medida la factibilidad de dichos proyectos, sea porque se hacen posibles o porque se hacen soportables por las entidades o comunidades a las que se dirigen.

Al efecto, las estructuraciones de IGU están muy cercanas a las tradicionales de carácter público-privado, tanto por lo conceptual, como por el hecho de que muchos de sus proyectos son de interés social y se cuenta para ellos con diversos apoyos y fórmulas de participación del citado sector público.

Por ello, se aplican muy frecuentemente a los proyectos ciertos recursos de estructuración y mitigación de riesgos derivados de los conceptos tradicionales de la denominada “Participación Público-Privada” (PPP), aunque las dos partes involucradas en un proyecto sean privadas (en cuyo caso se habla de la PPP como “Participación Privado – Privada”)

Para el caso de los proyectos de eficiencia energética, IGU ha desarrollado, a su vez un nuevo concepto de estructuración de proyectos en las PPPS, que se ha denominado como “TOST” (*Transfer, Operate, Save, Transfer*) el cual permite desarrollar una extensa plataforma de acciones en dicho sector, con beneficios

netos para todos los actores involucrados en su sistema y cuyas características estructurales se exponen a continuación.

En el ámbito de desarrollo de proyectos ligados a los sectores de infraestructuras económicas, dentro de los cuales se encuentra el sector de la energía, es frecuente referenciar a los diferentes sistemas utilizados, a partir de las iniciales del tipo de actividades que componen el proceso de ejecución y desarrollo de cada proyecto u operación, a partir del cumplimiento por las partes involucradas, de los conceptos esenciales de la relación contractual que los enmarcan.

A partir de este criterio, en la práctica internacional de las PPP son bien conocidas las denominaciones de sistemas como el BOT (“*build-operate-transfer*”), TBOT (“*transfer-build-operate-transfer*”), BOO (“*build, own, operate*”), DBFO (“*design-build-finance-operate*”), OLT (“*own, lease and transfer*”), o TOLT (“*transfer, own, lease and transfer*”), entre otras variantes.

Tal como se puede apreciar, tales referencias apuntan a enmarcar los diferentes proyectos en función del tipo de actividades comprendidas en cada caso. No se trata, entonces, de “modelos contractuales” en sí mismos; pues proyectos de una u otra denominación en función de las actividades que comprende, pueden desarrollarse a partir de diferentes alternativas contractuales. Pero sí, como se ha expuesto, de las componentes o fórmulas de gestión mediante las cuales se aplican los contratos otorgados, que las regulan.

Para explicar mejor el punto, tomemos, como ejemplo, el caso de desarrollo de un proyecto de red de transmisión eléctrica a cargo del sector público, pero involucrando la participación privada, como fórmula de gestión indirecta de cumplimiento del cometido público, con el objeto principal de:

- construir una red,
- incorporar bienes y activos adicionales necesarios para la operación de la red,
- operar o gestionar la red, durante un período de tiempo
- mantener las infraestructuras bienes y/o equipos afectados a la actividad;
- y
- financiar las inversiones correspondientes.
- revertir la red construida o mejorada al contratante, al final del período de operación contratado.

Si se tratara de un proyecto completamente nuevo –también denominado “*green field*” en la jerga al uso internacional-, aplicando la terminología precedentemente expuesta, el proyecto calificaría como BOT (*Build, Operate, Transfer*), donde el privado:

- a) construye (“*build*”) las redes y aporta los equipamientos correspondientes, financiando su desarrollo;

- b) opera o gestiona (“*operate*”) la red, incluyendo su mantenimiento; y
- c) al final del contrato correspondiente con el Estado, debe transferir las infraestructuras y activos comprendidos en la operación al mismo (“*transfer*”).

Dependiendo del tipo y características de la operación, esta transferencia al final del contrato, puede referir a la transferencia de propiedad de bienes del privado hacia el Estado, o bien, del derecho de uso sobre bienes del Estado afectados al desarrollo del proyecto (cuando los bienes construidos por el privado son, desde el momento de que se incorporan al proyecto, bienes de propiedad pública; en cuyo caso, el privado no tiene la propiedad sobre los mismos, sino sólo su derecho de uso)

Si por el contrario, el proyecto consistiera en la ampliación de una red preexistente, a las actividades precedentes, cabría que agregar una “T” inicial, que correspondería a la “transferencia” del derecho de uso sobre los activos públicos, que el Estado realizaría a favor del privado a efectos de que éste pueda desarrollar el proyecto, ampliando o mejorando lo que se le transfiere. Se trataría, entonces, de un proyecto tipo “*brown field*” que, siguiendo la terminología antes expuesta, se denominaría como “TBOT” (*Transfer, Build, Operate, Transfer*). Las diferencias en los contratos son notorias, al tener que hacerse cargo el privado de una red pública existente y de sus compromisos y niveles de servicio.

Ahora, si bien cada categoría de sistema de desarrollo de proyectos suele corresponderse con un tipo particular de modelo contractual, lo cierto es que, en determinados casos, para desarrollar un mismo tipo de proyecto a partir de dicha calificación, puede utilizarse más de un modelo contractual. Así por ejemplo, para desarrollar un proyecto tipo “BOT” o “TBOT”, según el caso, como el antes referido en materia de transmisión eléctrica, podría utilizarse un contrato de concesión o un contrato de obra tipo “llave en mano” o “*turnkey contract*” que, además de la construcción, involucra la operación y mantenimiento en nombre y por cuenta del contratante, en un modelo de “prestación directa de la Administración mediante contrato con terceros” que se diferencia de la Concesión en el conjunto de responsabilidades y riesgos que conlleva el otorgamiento de una “prestación indirecta”, es decir, sin participación directa de la Administración, por parte del contratista.

Pero en otros casos, la mención a la denominación del tipo de proyecto se asocia directamente con una exclusiva modalidad contractual. Tal es el caso de, por ejemplo, los sistemas OLT (“*own, lease and transfer*”), o TOLT (“*transfer, own, lease and transfer*”) antes referenciados, que se aplicarían para los casos de leasing financiero aplicado al desarrollo de proyectos de infraestructura; al modelo convencional en el primer caso, y al modelo denominado “*sale & lease-back*”, en el segundo, donde la “T” inicial indica la transferencia, de propiedad en este caso, que hace el Estado al privado respecto de los activos comprendidos en la operación de leasing, los cuales son suyos hasta el momento en que el proceso

de *lease* acaba; a diferencia de los casos anteriores, en los que el privado, si bien tiene otorgado un derecho de uso del bien para operar, no es nunca dueño del mismo, aunque sea él quien lo construye y financia.

2.2 El sistema TOST aplicado al desarrollo de proyectos de eficiencia energética

Siguiendo la línea de lo precedentemente expuesto, el concepto del Sistema “TOST” diseñado y elaborado por IGU para su aplicación al ámbito de desarrollo de proyectos de eficiencia energética, comprende las siguientes actividades:

- Una primer Transferencia del Derecho de uso (*Transfer*) de una instalación (activos) de propiedad del Contratante (Público o Privado) en beneficio del Gestor Energético Integral, que es el Contratista del proyecto. Esta transferencia se hace a efectos de que éste pueda administrar los activos desde la perspectiva exclusiva o única de llevar a cabo actividades en materia de gestión energética y tecnificación de la instalación que usa, para generar ahorros al Contratante, manteniendo el nivel de servicio y confort en el que se entregan los servicios al Gestor, constituye ello el Objeto Contractual.
- La Operación (*Operate*) o Gestión Integral del sistema energético del Contratante, por parte del Contratista, a partir de lo anterior, a efectos de alcanzar los objetivos contractuales estipulados. Como parte de dicha gestión, el Contratista realizará inversiones en determinados activos, tecnologías y procedimientos a emplear en el marco de su gestión; no obstante, habida cuenta de que no tienen una mayor entidad respecto de la operación en sí, no justifica incluir en la denominación, una “B” de “*build*” en la misma; quedando, por tanto, la incorporación de activos por parte del Contratista, subsumidas en la actividad de operación o gestión del sistema energético, que es el que reviste la mayor importancia en el caso que se analiza conceptualmente. A esta actividad, entonces, hace referencia la inicial “O” (“*Operate*”) asumiendo en ello “mejora y operación”, en la denominación propuesta.
- Generación, como Objeto Contractual, de Ahorro Energético (*Save*) y de los beneficios resultantes del mismo, por parte del contratista como consecuencia de la mejora y operación o gestión integral del sistema energético del Contratante, y sobre el cual, el Contratista obtendrá su remuneración (y la financiación de las actividades de cohesión y desarrollo social de las fundaciones) y el Contratante sus correspondientes beneficios económicos. De allí, entonces, la “S” (“*save*”) de la denominación, lo cual reviste un importancia esencial en el Contrato, por cuanto este ahorro debe, antes de ser repartido entre las partes contratantes, subvenir al pago de las inversiones efectuadas, sin que se le exija al Contratante aporte alguno por las mismas.

- Al finalizar el contrato, tendrá lugar, obligatoriamente, la devolución o “transferencia” (*Transfer*) del derecho de uso otorgado por la contratante en beneficio del contratista, con más todas las inversiones y aportaciones metodológicas realizadas por el Contratista, bajo el régimen estipulado en el contrato a dichos efectos; y de ahí, la segunda “T” (“*transfer*”), final de la denominación “TOST”.

Para regular esta figura de gestión, el modelo o tipo contractual planteado para los proyectos de eficiencia energética por IGU, se denomina “Contrato de Gestión Integral Energética”, al cual se hará referencia en el numeral siguiente.

2. EL CONTRATO DE GESTIÓN INTEGRAL ENERGÉTICA Y SU APLICACIÓN AL SISTEMA “TOST” DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS

El instrumento de referencia puede definirse del siguiente modo:

Contrato conforme al cual, el Contratante comete al Contratista (el denominado “Gestor Energético Integral” o “IEM” por sus siglas en inglés) la realización de un marco integral de actividades correspondientes a la gestión de su sistema energético en uno o más establecimientos a su cargo, con el objetivo de alcanzar determinadas metas de eficiencia y ahorro energético predefinidas en el contrato, durante un período determinado y a cambio de una remuneración o contraprestación a percibirse por el contratista, consistente en una participación -a modo de porcentaje- sobre el monto de ahorro alcanzado como resultado de dicha gestión. Las inversiones a realizar para lograr este fin, deben ser de cuenta del Contratista.

Sobre la base de dicha definición, se desarrollan a continuación sus principales características:

- A. Tipificación o naturaleza jurídica del contrato: el contrato califica, en términos generales, bajo la modalidad general de un contrato de arrendamiento de servicios, o “*management contract*”.
- B. Plazo contractual: Estos contratos se plantean en un escenario estándar o referencial de plazo de 10 años, prorrogables y/o ajustables en el marco de la negociación contractual conforme a las características y circunstancias de cada caso, entre otras, el desarrollo de inversiones requeridas.
- C. Partes principales del contrato: Las partes principales del contrato son el *Contratante* y el *Contratista*. En este tipo de proyectos, pueden ostentar la calidad de Contratante cualquier persona pública o privada, titular de cualquier tipo de instalación comercial, industrial, administrativa o de

servicios en general (centros de salud, de educación, plantas fabriles, edificios públicos, establecimientos hoteleros, iluminación pública, etc.), que tenga consumos energéticos actuales o proyectados en el corto plazo, en cantidad suficiente como para justificar el proyecto.

Por otra parte, las instituciones que actúen en carácter de Contratante, deben reunir una serie de requisitos mínimos en materia de antecedentes y seguridad de pago de la energía, a ser definidos con carácter general en ciertos aspectos, y con carácter particular en otros; de acuerdo al régimen establecido en el marco de estructuración de estos proyectos.

El rol de Contratista, en estos casos, es asumido por un “Desarrollador”, a través de una “entidad vehículo” (*SPV – “Special Purpose Vehicle”*) constituida en cada país en el cual se presta este tipo de servicios. En estos casos, el Desarrollador puede actuar junto a *partners* o subcontratistas, locales o extranjeros, conforme a las características de cada proyecto y/o servicios o actividades comprendidas en los mismos.

D. Objeto del Contrato: A través de este Contrato, el Contratista:

- i) Asume frente al Contratante la obligación de atender el pago del suministro de energía eléctrica en los establecimientos comprendidos en el proyecto; sea en carácter de generador o de adquirente de la energía en el mercado, a través de los mecanismos admitidos legalmente en cada caso.
- ii) Provee equipos, bienes y aplicaciones tecnológicas o procedimentales y capacitación/ manualización a los empleados del Contratista, en el uso responsable del recurso energético, para mejorar la eficiencia energética en los consumos eléctricos de las instalaciones objeto del proyecto. El proyecto puede contemplar también la introducción de modificaciones a las instalaciones del Contratante, en cuanto ello sea necesario para este mismo fin, así como la adaptación de elementos causantes de consumos ineficientes de energía.
- iii) Cuando así corresponda, la contratista tramitará certificados de CO₂ (*Carbon Credits*) en el marco de las disposiciones dimanantes del Protocolo de Kyoto (MDL), así como eventuales subvenciones, pagos o subsidios que, en su caso, resulten procedentes. En estos casos, el beneficio reportado por la venta de estos Bonos de Carbono, se repartirá entre Contratista y Contratante en la misma proporción que el ahorro energético que se logre por medio de las medidas y tecnologías de eficiencia energética.

Las actividades que, concretamente, quedan comprendidas en cada caso constarán en un documento anexo a cada contrato denominado “Medidas

de Eficiencia Energética” (MMEE), en las que constará su descripción, los objetivos de ahorro a conseguir, las acciones y procesos a desarrollar: inversiones, transformaciones, manualizaciones o capacitaciones correspondientes.

Tal como se ha señalado en la Introducción de este documento, cada proyecto de este tipo estructurado por IGU, conlleva el desarrollo de un Programa de Cohesión y Desarrollo Social (PCDS) a definirse en cada caso, organizado a partir del 50% del beneficio total obtenido por IGU por el desarrollo de cada proyecto, quien lo aporta a su Fundación, en carácter de donación, sin perjuicio de otras contribuciones que puedan generarse u obtenerse de terceros a dichos efectos. Este PCDS, en el caso de los proyectos de eficiencia energética, se desarrolla como parte del programa de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) del Contratante, mejorando así su retorno socio-económico por el proyecto

- E. Régimen de bienes: en el marco de este tipo de proyectos coexisten 2 tipos de bienes, en función del criterio de su propiedad:
- a. bienes de propiedad del Contratante, que durante todo el plazo contractual mantienen dicha condición; no obstante lo cual, éste comete su gestión al Contratista, a efectos del desarrollo de las acciones correspondientes en materia de eficiencia energética; y
 - b. bienes de propiedad de la Contratista, que se incorporan o afectan al desarrollo del contrato, y que, durante el plazo contractual, la Contratante recibe su mera tenencia, pero no su dominio o propiedad, que continuará siendo de IGU o de terceros, conforme fuere su régimen de propiedad. Respecto de estos bienes mencionados, se pacta contractualmente su transferencia gratuita desde el Contratista al Contratante, al final del plazo contractual.
- F. Sistema de remuneración: Está organizado sobre la base de una coparticipación o reparto del beneficio obtenido como consecuencia de las medidas de eficiencia energética aplicadas por el Contratista, entre éste y el Contratante. Concretamente, este sistema funciona de la siguiente manera:
- a. Se define en primer lugar, el costo del suministro eléctrico actual de la Contratante, mediante la que se denomina “Línea Base” del proyecto, al inicio del contrato de gestión integral. Esta línea se determina mediante tecnologías desarrolladas por IGU a partir de los consumos efectuados por el contratante dentro de un plazo determinado, con una alta confiabilidad.
 - b. Tras ello, se determinan los beneficios económicos brutos del proyecto (esto es, la diferencia entre el importe anterior y los pagos realmente efectuados, una vez realizados los ajustes oportunos) y, a

los mismos, se descontarán los costes incurridos para obtener los beneficios económicos netos. Entre dichos costes se incluyen la amortización de la inversión efectuada a cargo del Contratista, los costes financieros, el pago de la gestión y de la tecnología aplicada y del personal técnico adscrito al proyecto, por parte de la Contratista.

- c. Luego, procede el reparto de los beneficios netos entre las partes, que se realiza sobre la siguiente base: 30% para la Contratante, 60% para la Contratista, y el 10% restante, se reserva para la cobertura de costos de comercialización y de desarrollo de nuevas tecnologías aplicables en materia de eficiencia energética (I+D). De la parte de la Contratista, un 50% se dona automáticamente a la Fundación para el desarrollo del PCDS como RSC de la Contratante, que, de esta forma, recibe un 30% más del ahorro, en forma de dicho programa de RSC de su organización

- G. Régimen de riesgos: El Contratista asume los riesgos comerciales derivados de su actividad como Gestor Energético Integral. Particularmente, garantiza mensualmente al Contratante las utilidades derivadas de un mínimo de ahorro energético del cinco por ciento (5%), medido en KW no consumidos, con respecto al valor de la línea base determinada en el proyecto. Para cada período trimestral, se liquida el ahorro real obtenido contra este anticipo, en los términos y condiciones previstos a los efectos en el respectivo contrato.

El Contrato de Gestión Integral regula los eventos de riesgos extraordinarios que puedan generar perjuicios a cualquiera de las partes, de modo tal que se establece un marco de compensaciones y posibles renegociaciones contractuales, conforme a las prácticas internacionales estándares en la materia.

- H. Mecánica de incentivos contractuales: Para el Contratante, constituye un importante incentivo el llevar a cabo una importante mejora de eficiencia que le genere beneficios netos en materia de ahorro de consumos, sin tener que destinar recursos humanos y financieros propios al montaje del sistema. La tercerización a través de este mecanismo le permite trasladar los riesgos de esta gestión a un tercero (el Contratista) que, al conocer el negocio, puede administrarlos mejor, hace a su cargo las inversiones y, al final del plazo, transfiere todos los activos al Contratante.

El Contratista, por su parte, obtiene los beneficios derivados de su gestión, sobre la base de una intervención de alta especialización para generar tales beneficios. Los resultados obtenidos como consecuencia de dicha actividad, permiten desarrollar nuevas inversiones en tecnologías tendientes a la mejora de la eficiencia energética.

A su vez, para el financiador, tal como se verá más adelante permite la posibilidad de intervenir en la financiación de proyectos con una adecuada

rentabilidad y riesgo mínimo, conforme a las características de la estructura de transacción prevista para estos proyectos.

3. PROCEDIMIENTO DE ESTRUCTURACIÓN DE UN CONTRATO DE GESTIÓN INTEGRAL ENERGÉTICA

A continuación se describe el proceso a partir del cual se estructura un proyecto tipo *TOST* en materia de eficiencia energética a través de un Contrato de Gestión Energética Integral, conforme a la metodología establecida por IGU y entidades co-participantes en el desarrollo del sistema.

- a. Un proceso de estructuración de estas características tiene su punto de partida en la suscripción de un Acuerdo de Intenciones (MoU o “*Memorandum of Understanding*”) entre IGU, en su rol de “Proponente” y la institución pública o privada interesada en el desarrollo del proyecto; el cual contiene una serie de aspectos estándares en este tipo de operaciones conforme a la práctica internacional en procesos de estructuración, y específicos propios de cada proyecto en particular. El MoU, entre otras cuestiones, prevé las actividades a realizar, siempre a cargo de IGU, para preparar el Contrato de Gestión Energética Integral por las partes, las obligaciones que asume cada parte en dicho proceso, las condiciones básicas bajo las cuales cabría estructurar e implementar el proyecto, y el cronograma de trabajo aplicable al caso.

Tal como se ha dicho antes, un amplio espectro de instituciones puede asumir la condición de institución contratante en estos casos, tales como Ministerios, Municipalidades, Empresas Públicas en general, tratándose de entidades del sector público, y plantas fabriles, establecimientos industriales y agroindustriales, edificios destinados a servicios terciarios tales como hospitales, centros de enseñanza, hoteles, centros comerciales, edificios de oficinas, grandes tiendas, etc.

Para aplicar a este tipo de proyectos, las instituciones potencialmente contratantes, deben reunir determinadas características básicas a efectos de ser consideradas “elegibles” a tales efectos. Para iniciar el procedimiento, deberán completar unas informaciones mínimas por parte del propietario de la instalación, para un conocimiento básico del Proponente.

- b. Tras la firma del MoU corresponde la realización de una Auditoría Energética a cargo del Proponente, respecto a las instalaciones en el o los establecimientos del propietario, comprendidos en el proyecto. Esta auditoría tendrá por finalidad establecer las características de instalaciones y equipos actualmente en uso por el contratante, niveles de consumo promedios, medidas a aplicar para el ahorro de energía e inversiones requeridas, entre otras cuestiones.

Esta auditoría se realiza por Auditoras Independientes de amplia trayectoria y solvencia técnica en la materia.

Sobre la base de dicha auditoria, se determinará por parte de IGU, en el proceso de negociación del Contrato de Gestión Integral Energética, el llamado “Programa de Ecoeficiencia Energética” (PEE) aplicable al caso. Este Programa incluirá las MMEE propuestas por IGU y/o el Desarrollador, certificadas por una Entidad Certificadora Internacional y pre-aprobadas por los proveedores de los equipos a instalar y del financiamiento disponible para IGU en el marco de desarrollo de este tipo de proyectos.

- c. Sobre la base de los resultados de la auditoría, así como otras actuaciones a cargo de IGU, ésta preparará el PEE_a implementarse respecto de la instalación, con la especificación del ámbito del proyecto, valor de la inversión, medidas pasivas o activas de ahorro energético a implantar Manualización para el Uso Responsable del Recurso Energético y necesidades de capacitación del personal de la o las unidades comprendidas o afectadas por la implementación del Contrato de Gestión Energética Integral.

Previo a la presentación del PEE al contratante, IGU someterá el proyecto a consideración de la Certificadora internacional, la compañía aseguradora y el financiador, a efectos de las respectivas actuaciones a su cargo, conforme a lo indicado más adelante en este documento.

- d. Obtenidos los pronunciamientos positivos de la Certificadora, el Asegurador y Financiador, IGU presentará el PEE para consideración del Propietario. En tanto y cuanto de los resultados de la auditoría y PEE diseñado se constate el cumplimiento de los objetivos o indicadores generales predefinidos en el MoU inicialmente suscrito por las partes, corresponderá procederse a la suscripción del Contrato de Gestión Energética Integral. En caso de que el Propietario se negare a continuar en el proceso pese a dicha circunstancia, deberá compensar al Proponente mediante el pago del valor de las actuaciones preliminares llevadas a cabo en materia de Auditoría Energética y estructuración del PPE, que se establece en el MoU.

4. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

Para el desarrollo de este tipo de proyectos *TOST* se propone la conformación de un Fideicomiso de Administración o de una *ESCROW ACCOUNT* (cuenta fiduciaria) según los casos (en adelante el Fideicomiso) al cual se incorpora el proyecto bajo determinadas características básicas acordadas con el o los proveedores del financiamiento.

La conformación del Fideicomiso, permitirá estructurar un programa de estas características basado en una mayor economía de escala; en lugar de tener que ir organizando la financiación, proyecto por proyecto. En el caso, podría gestionarse una línea de financiamiento para atender todos los proyectos que, dentro del marco de un programa, cumplan con una serie de características, definidas a efectos de considerar los proyectos y sus respectivas instituciones, como “elegibles” a los efectos del sistema.

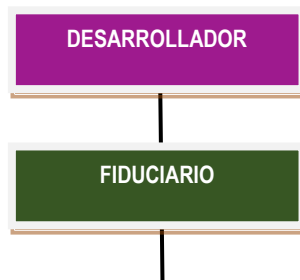
Así pues, el Fideicomiso tomaría los fondos de una o más instituciones financieras, bajo determinadas condiciones pre-negociadas para atender todo el programa. Los créditos tomados, se repagarían con el flujo proveniente del ahorro energético generado. En todo caso, cada proyecto tendría su *Escrow Account* de forma que no se solapen los ingresos y desembolsos, ni se produzcan subsidios cruzados entre ellos.

Como regla, y tal como se ha hecho referencia precedentemente, las MMEE que se apliquen serían, como mínimo, aquellas previamente certificadas por la Certificadora Internacional al efecto: Quiere decir, que se podrán realizar otras medidas complementarias a las certificadas, pero éstas se tendrán que realizar en cualquier caso y con carácter de MMEE mínimas.

Por otra parte, la existencia del ahorro como tal a partir de la implementación de dichas medidas, así como la realización de las transferencias correspondientes al costo de la Línea Base de energía a cargo del Contratante, estarían cubiertas aseguradas en su totalidad a través del seguro correspondiente u otro mecanismo de garantía suficiente a criterio del Financiador.

Los contratos de gestión integral se estructurarían a partir de un escenario de plazos e inversiones acorde a lo convenido con los financiadores (tipo de proyecto, tipo de MMEE susceptibles de ser implementadas, plazos máximos de los contratos, tope de financiamiento por proyecto o país para este tipo de proyectos, etc.).

El procedimiento antes descrito puede graficarse más claramente a partir del siguiente cuadro:





* * * * *



El presente documento contiene información de carácter general y no tiene por objetivo referir a información reservada o confidencial de ninguna institución, entidad o persona en particular