

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

ANEXO 1
INFORME TÉCNICO DE JUSTIFICACIÓN PARA INICIATIVAS PÚBLICAS
(CONTENIDO MÍNIMO)

PARTE I - DATOS GENERALES DE LA UNIDAD ORGANIZACIONAL
DONDE SE ORIGINA LA DEMANDA DE CONCESIÓN

Unidad Organizacional:

Nombre de la Máxima Autoridad a Cargo:

Fecha de Presentación (Día Mes Año)

PARTE II - IDENTIFICACION DE LA INICIATIVA

1. Nombre o denominación de la iniciativa
2. Área de Influencia
3. Identificación del problema. Necesidad insatisfecha, el problema a solucionar o la potencialidad a desarrollar
4. Mejoras que reporta la iniciativa
 - a) Al área o zona de influencia
 - b) A la estructura urbana en general:
 - c) A la prestación de un servicio público municipal (si corresponde):

PARTE III - SITUACION ACTUAL Y OBJETIVOS

1. Diagnóstico de la situación actual.- Presentar un breve diagnóstico que detalle las condiciones actuales que el proyecto pretende afectar. Especificar con precisión el problema central identificado. Determinar las principales causas que lo generan, así como sus características cuantitativas y cualitativas.
2. Objetivos.- Describir el objetivo general o propósito del proyecto así como los objetivos específicos, los cuales deben reflejar los cambios que se espera lograr con la inversión.



PARTE IV - ASPECTOS TECNICOS

1. Análisis de la demanda.- Estimar la demanda actual, identificando la demanda no satisfecha y las principales determinantes que inciden en ella. Proyectar la demanda a lo largo del horizonte de vida del proyecto, describiendo los supuestos utilizados.
2. Análisis de la oferta.- Identificar y describir la oferta actual.
3. Ingeniería del proyecto.- Según sea el caso, definir las especificaciones técnicas del proceso de producción, tecnología de producción y la cadena de

valor en cada una de las etapas de producción, los estándares de producción, el balance de masa y el balance de energía proyectados según el plan de ventas, describir el layout y la organización del proceso de producción.

4. Cuantificar los requerimientos de inversión (activos fijos, capital de trabajo y activos intangibles) y los costos de producción, administración y comercialización. Dimensionar y costear el tipo de infraestructura (edificios, maquinaria y personal) necesario para operar la concesión, el plan de producción y de requerimientos y costos de la materia prima, insumos, recursos humanos, materiales y otros que se necesitarán, los proveedores clave, las formas de entrega, costos y otros.
5. Desarrollo de estudios de diseño de ingeniería, diseño de componentes propuestos (infraestructura, equipamiento, sistemas eléctricos, sistema sanitario, sistema pluvial, otros). Se debe incluir cálculos a detalle respaldados por: memorias de cálculo, cómputos métricos, análisis de precios unitarios, presupuestos, planos y otros.
6. Descripción de especificaciones técnicas para cada componente de infraestructura, equipamiento, sistemas eléctricos, sistema sanitario, sistema pluvial, otros.
7. Análisis de costos y precios con base en cotizaciones respaldadas por proveedores.
8. Ingresos y Costos e Inversión.- Identificación y estimación de inversiones, ingresos, así como de los costos (de operación, mantenimiento, etc.) a lo largo del horizonte de evaluación del proyecto.
9. Evaluación económica y financiera del proyecto con base en los flujos de efectivo incremental.
10. Análisis de Sensibilidad.- Determinar los factores que pueden afectar los flujos de beneficios privados y costos. Analizar la rentabilidad de la inversión ante posibles variaciones de los factores que afectan los flujos de beneficios privados y costos.
11. Impacto ambiental.- Mencionar los probables impactos positivos y negativos del proyecto en el ambiente y el planteamiento general de acciones de mitigación. El proyecto de inversión tendrá que cumplir con la Ley del Medio Ambiente y su reglamentación.



PARTE V - ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

1. Derecho de Concesión propuesto, como porcentaje de los ingresos brutos previstos. Periodo de pago y condiciones de pago.
2. Plazos para la Concesión.
 - 2.1. Plazo solicitado para la fase de inversión
 - 2.2. Plazo solicitado para la operación
3. Fuentes de ingreso para el proyecto
4. Fuentes de financiamiento de la inversión y operación
5. Indicadores de Rentabilidad Resultantes

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

ANEXO 2
CONTENIDO DEL INFORME DE JUSTIFICACIÓN PARA INICIATIVAS
PRIVADAS

(CONTENIDO MÍNIMO)

1. MARCO JURÍDICO DEL PROYECTO
 - 1.1. Marco normativo nacional
 - 1.2. Marco normativo municipal
 - 1.3. Planificación municipal
2. DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO
 - 2.1. Identificación de necesidades
 - 2.2. Análisis de la demanda
 - 2.3. Análisis de la oferta
 - 2.4. Análisis de la competencia
 - 2.5. Análisis del entorno y social
3. PROPUESTA DE SOLUCIÓN
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
 - 4.1. Nombre del proyecto
 - 4.2. Objetivos
 - 4.2.1. Objetivo General
 - 4.2.2. Objetivos específicos
 - 4.3. Localización
 - 4.4. Estado de situación legal del derecho propietario (si corresponde)
 - 4.5. Propuesta de producto o servicio, beneficios e impactos
 - 4.6. Identificación de posibles impactos ambientales
 - 4.7. Análisis económico - financiero
 - 4.7.1. Flujo de caja detallado
 - 4.7.2. Indicadores financieros
 - 4.7.3. Análisis de sensibilidad
 - 4.8. Beneficio y beneficiarios
5. Conclusiones y Recomendaciones



ANEXO 3

INFORME DE LA PROPUESTA TÉCNICA, MODELO DE NEGOCIO PARA INICIATIVAS PRIVADAS (CONTENIDO MÍNIMO)

El presente contenido es un documento de orientación para la preparación y presentación de estudios de diseño de iniciativas privadas que comprometen financiamiento privado destinado a proyectos de que incluyen inversiones, administración, operación y mantenimiento de infraestructura, equipamiento y otros.

Su aplicación completa o parcial dependerá del tipo y características de proyecto y de los actores privados que pretenden adjudicarse una concesión del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP).

Parte 1: Síntesis de la Concesión

1. Identificación del Proyecto

- a) Determinación del nombre de la Concesión, considerando la acción a ejecutar, el tipo de proyecto en cuestión y la localización precisa donde se implementará el mismo.
- b) Descripción técnica del valor público (incremental de beneficio para el municipio) que se generará a consecuencia de la ejecución de inversiones y/o servicios concesionados.

2. Identificación de opciones técnicas para la prestación de los servicios, análisis de ventajas, desventajas y riesgos.

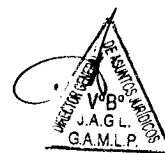
- a) Identificación y descripción de soluciones técnicas posibles considerando, según corresponda, los componentes de: a) infraestructura y equipamiento; b) fortalecimiento institucional; c) educación ciudadana; d) adaptación al cambio climático; e) gestión de riesgos; f) gestión ambiental; g) otros.
- b) Análisis cualitativo y cuantitativo de ventajas, desventajas y riesgos. Para la valoración y calificación de alternativas se debe definir y justificar criterios de comparación tales como costo de inversión, tiempo de ejecución, impactos ambientales, riesgos, viabilidad facilitada por los actores y otros.

3. Para la opción seleccionada, definición de los objetivos, beneficios y usuarios que se favorecen con la prestación de servicios.



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

- a) Definición del objetivo general del proyecto en términos de prestación de servicios, describiendo cambios esperados (situación actual y situación futura):
 - b) Definición de los objetivos específicos del proyecto, detallando los componentes a implementar función a las soluciones identificadas para infraestructura, gestión de riesgos, medidas de adaptación al cambio climático, gestión ambiental, desarrollo comunitario y fortalecimiento institucional.
4. Cuantificación de los requerimientos de inversión y operación y el financiamiento para la opción seleccionada:
- a) Los costos de Inversión estimados para la opción técnica seleccionada
 - b) Los ingresos y costos de operación de los servicios
 - c) Los ingresos y costos para el GAMLP
 - d) Posibles fuentes de financiamiento para las fases de pre inversión e inversión
 - e) % de pago al GAMLP por derecho de concesión, año de inicio y número de años de pago
5. Aspectos determinantes para la viabilidad del proyecto
- a) Emisión de criterio técnico en relación a posibles afectaciones debidas al cambio climático al área de influencia la zona del proyecto.
 - b) Emisión de criterio técnico en relación a las vulnerabilidades debido a riesgos naturales, ambientales, institucionales, operativos y sociales.
 - c) Emisión de criterio técnico en relación al escenario de contaminación ambiental o establecimiento de pasivos ambientales, situación actual y expectativas para la situación futura.
 - d) Emisión de criterio técnico en relación al estado o situación legal del derecho propietario de los predios en los que se implementará el proyecto, derechos de vía y otros. Descripción de las medidas requeridas, cumplidas y los cursos de acción a seguir en caso de existir problemas de orden legal, económico o riesgo social y la solución de posibles conflictos, en caso de afectación a terceros.



Parte 2: Descripción de la Empresa el Producto o los Servicios

Debe considerar:

1. Descripción del concepto de negocio - incluye la descripción de productos o servicios (bien de consumo final, intermedio, complementario, sustituto, otros) y el valor agregado que se ofrece a los usuarios/consumidores/ciudadanos.

2. Productos o servicios va a ofrecer, cómo se llaman los productos/servicios, descripción del valor distintivo, imagen que desea generar.
3. Identificación del mercado objetivo al que se le va a ofrecer estos productos/servicios: dónde se ubican, el segmento al que se va dirigir.
4. Explicación del porque los usuarios/consumidores/ciudadanos pagarían por los productos/servicios, cuál es el beneficio para ellos al hacerlo, cuál es la expectativa al adquirir el producto, cuál es el valor que les genera.

Parte 3: El Mercado

Debe considerar:

1. Definición de las necesidades del “segmento de mercado” y su perfil, tomando en consideración las necesidades y el perfil de cada segmento, responder a que tipo de decisiones estratégicas se van a tomar en cuanto a precio, marca, plazo de entrega, calidad, nivel de servicio.
2. Tamaño de mercado. Dimensionar el mercado total y el segmento a atender y proyectar el comportamiento de cantidades/volúmenes y precios. Determinar la tendencia de aumento o disminución del tamaño de mercado objetivo en los próximos años, explicar el comportamiento y justificar las tendencias. Determinar es el número estimado de clientes en el mercado objetivo, cuánto se estima el consumo total en el mercado objetivo en cada año (en unidades y en unidades monetarias).
3. El producto/servicio y la oferta de valor. Considerar las características como: marca, diseño, modalidades de atención y otros. Definir cuál es el producto/servicio y cuáles son sus características principales; cómo se llamará el producto o servicio a ofrecer; cómo el producto o servicio mejora a la competencia, si no lo hace cómo está previsto comunicar esto a los usuarios/consumidores/ciudadanos; cómo se manejará la relación con los usuarios/consumidores/ciudadanos comparado con la competencia si es que hubiese.
4. El análisis de la industria y la competencia. Describir el tamaño y crecimiento de la industria y distribución – cómo se identifica claramente la industria en que el negocio operará; analizar los competidores principales, su descripción, y cómo se diferencian unos de los otros; cuán probable es la aparición de nuevos competidores; que cambios se esperan en el entorno que puedan afectar la industria (factores económicos o políticos, factores medioambientales, innovaciones tecnológicas).
5. Mercadeo y ventas. Determinar la estrategia general de precios (precios basados en la competencia, costo más margen, por lo alto o lo estrecho, a pérdida, orientado al mercado, de introducción, discriminatorio, otros); cómo se hará conocido el producto o servicio en el mercado; cómo se distribuirá el producto o servicio en el mercado; a cuánto ascenderán las ventas anuales (en volumen y unidad moneda) para el período de concesión.



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

6. Mercado proveedor: analizar el tamaño de la industria donde se proveen materiales e insumos (volumen y moneda); analizar el mercado de la mano de obra especializada que necesitará el negocio (cantidad y moneda); analizar como se ha comportado la producción en el mercado de proveedores en los últimos años y cuáles son las tendencias.

Parte 4: Tamaño localización

Debe considerar:

1. Determinación del tamaño del negocio con base en el estudio del mercado objetivo, las restricciones tecnológicas, la disposición de materia prima, el mercado proveedor (materiales, insumos y mano de obra), la competencia y la disponibilidad de los recursos financieros y las alternativas de organización posibles. Eventualmente será necesario hacer un análisis de maximización del tamaño.
2. Determinación de la micro localización. Se deben analizar aspectos tales como medios y costos de transporte, disponibilidad y costo de mano de obra, cercanía de las fuentes de abastecimiento, factores ambientales, cercanía del mercado, costo y disponibilidad de terrenos, topografía de suelos, disponibilidad de agua, energía y otros suministros, comunicaciones, condiciones climáticas y de salubridad y políticas ambientales y de ecológicas, estructura impositiva y legal, posibilidad para la disponibilidad de desechos, planes reguladores municipales y de ordenamiento urbano y otros similares. Eventualmente será necesario hacer un análisis de optimización de la localización, con aplicación de los métodos disponibles.

Parte 5: Ingeniería del Proyecto

1. Ingeniería del proyecto. Según sea el caso, definir las especificaciones técnicas del proceso de producción o atención de los servicios, tecnología de producción y la cadena de valor en cada una de las etapas, los estándares de producción o provisión de servicios, los balances técnicos de masa y energía proyectados según el plan de ventas, la distribución y la organización del proceso de producción o de prestación de servicios.
2. Cuantificar los requerimientos de inversión (activos fijos, capital de trabajo y activos intangibles) y los costos de producción, administración y comercialización. Dimensionar y costear el tipo de infraestructura (edificios, maquinaria y personal) necesario para operar la concesión, el plan de producción y de requerimientos y costos de la materia prima, insumos, recursos humanos, materiales y otros que se necesitarán, los proveedores clave, las formas de entrega, costos y otros.
3. Desarrollo de estudios de diseño de ingeniería, diseño de componentes propuestos (infraestructura, equipamiento, sistemas eléctricos, sistema sanitario, sistema pluvial, otros). Se debe incluir cálculos a detalle



respaldados por: memorias de cálculo, cómputos métricos, análisis de precios unitarios, presupuestos, planos y otros.

4. Descripción de especificaciones técnicas para cada componente de infraestructura, equipamiento, sistemas eléctricos, sistema sanitario, sistema pluvial, otros.
5. Análisis de inversiones y costos operacionales, con base en cotizaciones respaldadas por proveedores.

Parte 6: Organización

Debe considerar:

1. Estructura organizacional en función al tipo de empresa conformada o existente para operar la concesión. La estructura de organización, principales cargos en cada área, breve descripción de sus funciones/responsabilidades.
2. Equipo gerencial y gobierno corporativo, las habilidades son necesarias en la compañía, indicadores de desempeño de la empresa y de cada área y metas de cada indicador definido.

Parte 7: Inversiones, resultados, financiamiento y rentabilidad

Debe considerar:

1. Definición de la situación actual y su proyección desde el punto de vista financiero. Para la situación actual, construcción del estado de resultados y los flujos de efectivo operativo, flujo de inversiones y flujo de capital de trabajo.
2. Definición de costos de oportunidad del potencial concesionario.
3. Análisis de opciones de financiamiento para la inversión y el capital de trabajo.
4. Definición de la situación con proyecto y su proyección desde el punto de vista financiero. Para la situación con proyecto, construcción del estado de resultados y los flujos de efectivo operativo, flujo de inversiones y flujo de capital de trabajo, cálculo de flujos incrementales para el proponente.
5. Análisis de rentabilidad con base en la los flujos incrementales proyectados.
6. Análisis de liquidez anual en base a fuentes y usos de fondos del proyecto.
7. Análisis de escenarios y análisis de sensibilidad.
8. Análisis de riesgos. Identificar los riesgos más importantes que pueden afectar al negocio y su rentabilidad, describir las medidas de mitigación y las herramientas de monitoreo a los principales factores de riesgo.



Parte 8: Plan de Implementación

Aplicar un diagrama de barras describiendo en detalle las fases de pre-inversión, inversión y operación, remarcando las actividades claves para la preparación de

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

diseños a detalle, aprobaciones, construcciones, equipamiento, puesta en marcha, comisionamiento y estabilización y el proceso de elaboración del producto o servicio que se espera lanzar al mercado.

