

## **UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**

### **ESTUDIOS PREVIOS**

Estructuración Técnica, Legal y Financiera de un mecanismo de vinculación de capital privado para la contratación de las obras de modernización de la planta física de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y acompañamiento durante los procesos de selección del (los) privado(s) que lleve(n) a cabo la Ejecución de las Obras Requeridas

Bogotá, D.C., Julio de 2009

# **ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE LA ESTRUCTURACIÓN TÉCNICA, LEGAL Y FINANCIERA DE UN MECANISMO DE VINCULACIÓN DE CAPITAL PRIVADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE MODERNIZACIÓN DE LA PLANTA FÍSICA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS Y PARA EL ACOMPAÑAMIENTO DURANTE LOS PROCESOS DE SELECCIÓN DEL (LOS) PRIVADO(S) QUE LLEVE(N) A CABO LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS MENCIONADAS.**

**Dependencia:** Vicerrectoría Administrativa.      **Fecha:** Julio de 2009

## **1. MARCO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS.**

De conformidad con las previsiones contenidas en artículo 69 de la Constitución Política de Colombia “Se garantiza la autonomía universitaria. Las universidades podrán darse sus directivas y regirse por sus propios estatutos, de acuerdo con la ley.”

Como corolario de lo anterior la Ley 30 de 1992 en sus artículos 3° y 28 reconocen la autonomía universitaria, dándole a las universidades “el derecho a darse y modificar sus estatutos, designar sus autoridades académicas y administrativas, crear, organizar y desarrollar sus programas académicos, definir y organizar sus labores formativas, académicas, docentes, científicas y culturales, otorgar los títulos correspondientes, seleccionar a sus profesores, admitir a sus alumnos y adoptar sus correspondientes regímenes, y establecer, arbitrar y aplicar sus recursos para el cumplimiento de su misión social y de función institucional.”

Es así como a través del Acuerdo 003 del 08 de abril de 1997, emanado del Consejo Superior Universitario, se expidió el Estatuto General de la Universidad como ente universitario autónomo con personería jurídica, con capacidad para organizarse, gobernarse, nombrar sus propias autoridades y “gozar y disponer de los bienes y rentas que conforman su patrimonio, con el fin de programar, aprobar, modificar, y ejecutar su propio presupuesto en los términos definidos en la ley y normas pertinentes”

El presente documento contiene los ESTUDIOS PREVIOS, elaborados por la **UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**, en adelante **LA UNIVERSIDAD**, de la contratación de un estructurador técnico, legal y financiero que realice la asesoría y el acompañamiento jurídico, técnico, financiero y económico en los procesos de contratación de las obras de modernización de la planta física de la Universidad. Se han elaborado teniendo en consideración los mecanismos de la actividad contractual que buscan servir a los fines estatales y a la adecuada, continua y eficiente prestación de los servicios a cargo de la Universidad, a la protección y garantía de los derechos de los potenciales proponentes y los de terceros.

## **2. RÉGIMEN LEGAL DE LA CONVOCATORIA Y DEL CONTRATO.**

Al proceso y al contrato que de aquel se derive, le serán aplicables las normas contenidas en la Constitución Política, la Ley 30 de 1992, el Acuerdo 008 de 2003 del Consejo Superior Universitario, la Resolución 014 de 2004, la Resolución No. 10 de 2006, la Resolución No 482 de 2006 emanada de la Rectoría de la Universidad y el Acuerdo No 001 de 2007 proferido por el Consejo Superior Universitario. En cuanto sean compatibles con la finalidad y los principios del Acuerdo 08 de 2003 y Resolución No. 014 de 2004, las normas que rigen los procedimientos y actuaciones en la función administrativa serán aplicables en las actuaciones contractuales y a falta de éstas, regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

Por tratarse de un contrato, con cuantía superior a Quinientos Uno (501) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) la selección se realizará mediante el mecanismo de Convocatoria Publica para la presentación de ofertas, que consiste en la formulación pública, por parte de la Universidad, para que en igualdad de oportunidades, los interesados presenten sus ofertas para seleccionar entre ellas la más favorable a los propósitos y objetivos institucionales.

### **3. PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA.**

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas, garantiza que la escogencia de sus contratistas se efectuará siempre de conformidad con la normatividad que regula la materia.

Para el efecto, en el proceso contractual los interesados tienen garantizado su derecho a conocer y controvertir los informes, conceptos y decisiones que se rindan y adopten para lo cual se establecen etapas que permiten el conocimiento de dichas actuaciones y otorgan la posibilidad de expresar observaciones. Con ello se establece control adicional sobre el proceso contractual y constituye evidente previsión de moralidad administrativa.

Todas las actuaciones de la Universidad dentro de sus procesos contractuales son públicas y los expedientes que las contengan estarán abiertos al público. La Universidad expedirá las copias que cualquier persona le solicite, a costa del interesado, incluyendo copia de las ofertas, respetando la reserva de que gocen legalmente algunos documentos.

Por otro lado, en cumplimiento del principio de transparencia, todos los actos administrativos que expida la Universidad en la actividad precontractual, contractual o con ocasión de aquella o de esta, salvo los de mero trámite, se motivarán en forma detallada y precisa, al igual que los informes de evaluación, el acto de adjudicación y la declaratoria de desierto del proceso, si esto último ocurriere. La Universidad garantiza que no actuará con desviación o abuso de poder, y que ejercerá sus competencias exclusivamente para los fines previstos en la ley.

### **4. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.**

Atendiendo los mandatos previstos en la Constitución Política, corresponde a las entidades públicas garantizar el cumplimiento de los principios orientadores de la función pública administrativa contemplados en el artículo 209, como son la igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Es así como dentro de los fines no sólo del Estado sino de la contratación estatal se encuentra el garantizar el interés general y la eficiente prestación de los servicios a cargo de los entes estatales, respetando los derechos y deberes de los contratistas como colaboradores en el logro de los propósitos estatales.

En este orden de ideas y guiados por las previsiones consagradas en el artículo 67 constitucional: *“La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social; con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica, y a los demás bienes y valores de la cultura...”* y en el artículo 2° de la Ley 30 de 1992 que prevé: *“La educación superior es un servicio público cultural, inherente a la finalidad social del Estado”*, se desprende la misión de la Universidad, la cual es, formar a la persona a partir de la construcción del conocimiento y la investigación. Para el cumplimiento de sus objetivos

misionales, la Universidad requiere contar con la infraestructura y los recursos necesarios que permitan garantizar el logro de estos fines.

En desarrollo de lo anterior, mediante Acuerdo No. 04 del 4 de diciembre de 2008, el Consejo Superior Universitario (CSU) adoptó el Plan Trienal de Desarrollo 2008-2010, definiendo como su política sexta, el desarrollo físico y tecnológico, y su correspondiente proyecto, cuyo primer eje de desarrollo plantea “mejorar la infraestructura física y tecnológica adecuada con el tamaño y cobertura actual de la Universidad”.

Así mismo, por Resolución No. 015 de 2009, el CSU decidió adoptar el Plan Maestro de Desarrollo Físico, estableciendo que “La Infraestructura de Equipamientos Educativos de la Universidad será coherente e integral con la proyección institucional y académica contenida en el (Plan Estratégico de Desarrollo 2008-2016. “Saberes, Conocimientos e Investigación de Alto Impacto para el Desarrollo Humano y Social”) específicamente con la Política 6, fundamental para la planificación y planeación entre el Sistema General de Sedes existentes y Equipamientos Educativos nuevos en la ciudad-región.

Como se observa, en el marco de las funciones establecidas en la entidad y los objetivos y plan de acción en concordancia con lo establecido tanto en el Plan Decenal de Desarrollo y en el Plan Trienal de Desarrollo, se plantea la necesidad de la Modernización de la Planta Física, como una política derivada de tales planes que debe materializarse en proyectos para realizar algunas obras inaplazables de infraestructura educativa, tales como la Aduanilla de Paiba, la Ciudadela El Porvenir, y desarrollos en las sedes de La Macarena A y B, en el Venado de Oro y la Sede Central, y otros descritos en el Plan Maestro de Desarrollo Físico aprobado por el Consejo Superior Universitario.

## **5. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR.**

**OBJETO DEL CONTRATO:** Contratar el Consultor que realice la Estructuración Técnica, Legal y Financiera de un mecanismo de vinculación de capital privado para la contratación de las obras de modernización de la planta física de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y acompañamiento durante los procesos de selección del (los) privado(s) que lleve(n) a cabo la Ejecución de las Obras Requeridas.

El desarrollo del objeto del Contrato a celebrar se divide en tres (3) fases, así:

1. La primera fase corresponde a la Estructuración Técnica, Financiera y Legal del (los) proyecto(s) a ejecutar.
2. La segunda fase relacionada con el acompañamiento en el proceso de selección del (los) privado(s) que lleve(n) a cabo la Ejecución de las Obras Requeridas y
3. La tercera fase relacionada con el acompañamiento durante la iniciación de la ejecución de los contratos y hasta la verificación del cierre financiero del (los) proyecto(s).

**OBLIGACIONES ACTIVIDADES DEL CONSULTOR:** El Consultor deberá desarrollar las siguientes actividades en cada una de las fases de desarrollo del objeto contractual.

**FASE I: Estructuración Técnica, Legal y Financiera.** El proceso de estructuración comprende todo el análisis de información previa y la estructuración misma del proyecto.

### **a) Estructuración Técnica:**

- 1) Estructurar el Componente Técnico del Plan de Obras de infraestructura en aras de mejorar las condiciones físicas y espaciales de la Universidad Distrital, para alcanzar los objetivos y productos de todos los proyectos que posibiliten la vinculación de capital privado para su desarrollo.
- 2) Desarrollar la Base de Datos de Precios Unitarios para el cálculo de presupuesto de cada proyecto.
- 3) Desarrollar las Especificaciones de Construcción Base para el proceso constructivo de cada proyecto.
- 4) Desarrollar el Cronograma Base de actividades de acuerdo con los tiempos pactados para la implementación de la respectivas Obras.
- 5) Desarrollar el esquema Técnico y Editar en documentos magnéticos la licitación para el proceso de selección del Contratista de los proyectos de infraestructura, de acuerdo con los estudios existentes y/o ajustados.
- 6) Apoyar desde la componente Técnica la gestión financiera y jurídica para la realización del análisis de las diferentes posibilidades de financiación y gestión legal.

#### **b) Estructuración Financiera:**

- 1) Realizar los análisis de las diferentes posibilidades de financiación, teniendo en cuenta i) las experiencias recientes en la financiación bajo la modalidad de participación público – privada que se escoja para el proyecto en cuestión; ii) los mercados financieros existentes, y las posibilidades de los mercados de capitales, iii) la consecución de créditos con la banca multilateral y iv) otros disponibles en el mercado.
- 2) Recomendar las estrategias de financiación que se propongan, teniendo en cuenta el mercado actual.
- 3) Elaborar el modelo financiero de los diferentes proyectos que se definan. Para el desarrollo de esta actividad el consultor deberá apoyar: i) el análisis de las proyecciones financieras (balance general, flujo de caja, estado de pérdidas y ganancias, principales indicadores financieros, entre otros), teniendo en cuenta y ii) de las diversas fuentes de financiación, tanto internas como externas, rentabilidad esperada del proyecto y del inversionista, que se proponga.
- 4) Determinar la estructura financiera del (los) proyecto(s).
- 5) Realizar los análisis de sensibilidad.
- 6) Elaboración de la metodología de evaluación de las Ofertas.

#### **c) Estructuración Legal:**

- 1) Elaboración de los Pliegos de Condiciones para la licitación del proyecto. En desarrollo de ésta actividad, el consultor deberá tener en cuenta especialmente los siguientes aspectos: i) Condiciones generales y especiales de la licitación; ii) Requisitos de los Oferentes; iii) Requisitos de las Ofertas; iv) Cierre de la licitación; v) Parámetros de evaluación y calificación de las Ofertas y vi) Adjudicación.
- 2) Elaboración de la minuta tipo del contrato del proyecto. En desarrollo de esta actividad, el consultor deberá tener en cuenta especialmente los siguientes aspectos: i) Responsabilidades y obligaciones del Oferente y la entidad contratante; ii) Procedimientos que se seguirán para la debida ejecución del contrato; iii) Objeto y requisitos de la ejecución del contrato; iv) Etapas de ejecución del contrato y término de ejecución; v) Causales de terminación o suspensión del contrato y procedimientos de liquidación y vi) Valor del contrato y forma de pago.
- 3) Elaborar otros documentos, tales como: i) aquellos necesarios para adelantar la apertura, trámite, evaluación y adjudicación de la licitación; ii) memorandos de información; iii) acuerdos y convenios administrativos y de cualquier índole, que se requieran celebrar con los diferentes entes territoriales; iv) todos los documentos necesarios, encaminados a la firma del Contrato, incluyendo

la minuta del mismo y v) todos los demás, que sean necesarios, encaminados a la revisión de los contratos o documentos de crédito aportados para el cierre financiero.

**FASE II: Acompañamiento del Proceso Licitatorio.** En esta fase se deberán efectuar las siguientes actividades:

- 1) Apoyará a la Universidad y estará en contacto permanente con los Interesados en dicho proceso.
- 2) Realizará rondas de preguntas, preparará las respuestas a las mismas, preparará adendas, adiciones o modificaciones a los pliegos y otros documentos del proceso.
- 3) Apoyará a la Universidad durante el proceso de Adjudicación, y en particular apoyará en los documentos necesarios para ello, tales como el Acto Administrativo de Adjudicación.
- 4) Apoyará a la Universidad durante las audiencias públicas necesarias.
- 5) Apoyará a la Universidad hasta llegar a la firma de los contratos.

**FASE III: Acompañamiento en la verificación del Cierre Financiero del Proceso Licitatorio.** En esta fase se deberán efectuar las siguientes actividades:

- 1) Adelantará las actividades necesarias para facilitar el proceso de Cierre Financiero, apoyando y asesorando a la Universidad.
- 2) Apoyará a la Universidad en la aprobación del requisito de acreditación de Cierre Financiero, y supervisará su conformidad de acuerdo a los requisitos del proyecto.

**PRODUCCIÓN DE INFORMES Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS:** El Consultor producirá cuatro (4) informes a lo largo de la asesoría y realizará las presentaciones a quien se considere necesario. Los informes serán los que a continuación se señalan:

- 1) Informe 1: Plan de Trabajo y actividades detalladas a realizar. Este informe se entregará una semana después de haberse suscrito el Acta de Inicio del Contrato.
- 2) Informe 2: Este informe se entregará finalizada la Fase I, cuatro (4) meses después de iniciado el Contrato.
- 3) Informe 3: Este informe se entregará finalizada la Fase II, siete (7) meses después de iniciado el Contrato.
- 4) Informe 4: Este informe se entregará finalizada la Fase III, diez (10) meses después de iniciado el Contrato.

**PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del contrato es diez (10) meses contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio del Contrato.

**LUGAR DE EJECUCIÓN:** Las actividades se desarrollarán en la ciudad de Bogotá D.C.

**VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor del contrato se compone de un valor fijo y de una comisión de éxito de la siguiente manera:

**a) Valor Fijo:** Para el pago del Valor Fijo se cuenta con un Presupuesto Oficial de Doscientos Setenta y Nueve Millones Seiscientos Cuarenta y Un Mil Doscientos Pesos M/Cte (\$279.641.200.00) incluido IVA, que se pagará así:

**Pago Anticipado:** Cuarenta por ciento (40%) del presupuesto oficial una vez se haya suscrito el Acta de Inicio del Contrato.

**Segundo Pago:** Treinta por ciento (30%) del valor del contrato una vez se haya presentado el Informe No. 2.

**Tercer Pago:** Quince por ciento (15%) del valor del contrato una vez se haya presentado el Informe No. 3.

**Cuarto Pago:** Quince por ciento (15%) del valor del contrato una vez se haya presentado el Informe No. 4.

**Nota:** El valor Fijo de la Propuesta Económica de los proponentes no podrá exceder el Valor del Presupuesto Oficial anteriormente señalado para el Valor Fijo. Dicho valor tampoco podrá ser inferior al 90% de dicho Presupuesto Oficial. En caso de presentarse cualquiera de las dos situaciones enunciadas, la propuesta será rechazada.

**b) Comisión de Éxito:** Se cancelará una Comisión de Éxito equivalente al uno punto cinco por ciento (1,50%) del valor estimado del(los) contrato(s) adjudicado(s). Este valor no será objeto de evaluación en la Oferta Económica. La Comisión de Éxito será pagada por el(los) contratista(s) y/o concesionario(s) adjudicatario(s) al Consultor Estructurador del (los) proyecto(s), razón por la cual, éste componente no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal que afecte el presupuesto de la Universidad. La suma resultante de aplicar el uno punto cinco por ciento (1.50%) sobre el (los) valor(es) del (los) contrato(s) de obra y/o concesión y/o cualquier otro mecanismo de vinculación de capital privado, no incluye IVA y, por lo tanto, deberá agregarse.

**MULTAS:** Cuando se presenten incumplimientos parciales, la Universidad impondrá una sanción a título de multa al Consultor, de conformidad con lo estipulado en el Contrato, y con el fin de apremiarlo al cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Oferta y en el Contrato.

Para ello en primer orden, requerirá por escrito al Consultor y le otorgará un plazo de cinco (5) días para que éste de las explicaciones del caso. El valor de la multa será el equivalente al uno por mil (0,001) del valor del Contrato, por cada día de mora del consultor en el cumplimiento de sus obligaciones. En ningún caso el valor de las multas impuestas al consultor superará el diez por ciento (10%) del valor fijo del Contrato.

**PENA PECUNIARIA:** En caso de incumplimiento definitivo por parte del consultor de cualquiera de las obligaciones contraídas con el Contrato o de declaratoria de caducidad, al consultor se le impondrá a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor fijo del Contrato, suma que la Universidad hará efectiva mediante el cobro de la Garantía Única De Cumplimiento o, a su elección, de los saldos que adeude al consultor, si los hubiere; si esto no fuere posible, se cobrará por vía judicial. La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios.

**LIQUIDACIÓN FINAL:** Se realizará de común acuerdo por las partes contratantes, a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes a la terminación del Contrato. En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias y poder declararse a paz y a salvo.

En caso de ser necesario, se exigirá al consultor la extensión o ampliación de las Garantías con el fin de amparar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la liquidación del Contrato. Si el consultor no se presenta a la liquidación o no se llega a un acuerdo sobre el contenido de la misma, la liquidación se hará unilateralmente por el ordenador del gasto para lo cual dejará constancia en un acta.

**EXCLUSIVIDAD Y CONFIDENCIALIDAD:** El Consultor se obliga con la Universidad, a prestar su asesoría de manera exclusiva, renunciando desde ya y de manera irrevocable, a asesorar, en forma directa o indirecta a través de otras sociedades a otras partes involucradas en el proceso.

Existirá estricta confidencialidad sobre la totalidad de la información financiera, técnica, legal y operativa y de cualquier otra índole que sea recibida por el Consultor. Por lo tanto, una vez concluidas las labores de las que trata el presente estudio de conveniencia, se devolverá toda la información recibida durante el tiempo de la asesoría. Así mismo, el Consultor manifiesta su disposición en caso de ser requerido, de incorporar dentro del Contrato de Consultoría, una Cláusula que regule los términos de la Exclusividad y Confidencialidad.

**CONTROL Y VIGILANCIA DEL CONTRATO:** La Supervisión y Control estarán a cargo del Vicerrector Administrativo o la persona a quien se delegue en forma escrita.

## **6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.**

Como ya se ha mencionado la modalidad de selección del Consultor que desarrolle el objeto que se quiere contratar será la de una “**Convocatoria Pública para la presentación de Ofertas**” de conformidad con lo señalado en el artículo 24 del Acuerdo 008 de 2003 del CSU. Es claro que se trata aquí, de la contratación de una estructuración técnica, legal y financiera, previa a la contratación de las obras requeridas, que permita viabilizar la realización de dichos proyectos, permitiendo a su vez, el estudio o diagnóstico de la factibilidad de vincular capital privado a la ejecución de los pretendidos proyectos de infraestructura.

Es claro que la Estructuración técnica, legal y financiera del(los) proyecto(s) que se pretende(n) dar en concesión o bajo cualquiera forma de participación público privada, involucra la realización de estudios necesarios para la ejecución de un proyecto de inversión, estudio que a su vez involucra etapa de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad de un proyecto específico, razón por la cual en marco conceptual y metodológico par adelantar la pretendida contratación, es precisamente la selección de un consultor, previa la convocatoria pública para la presentación de ofertas.

Con fundamento en lo anterior, la Universidad considera necesario proceder a celebrar un Contrato de Consultoría con el oferente que presente el ofrecimiento más favorable a la Universidad, según lo establecido en los Términos de Referencia destinados a regir la convocatoria destinada a contratar los servicios de consultoría.

## **7. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO.**

Para el desarrollo del proyecto se ha identificado la necesidad de contar con profesionales en el área financiera, técnica y jurídica. En ese sentido se ha planteado contar con un equipo directivo, que deberá ser relacionado en la oferta, para cada una de las áreas anteriormente mencionadas. De otro lado, se plantea la necesidad de contar con un equipo de profesionales adicionales que deberán acompañar al equipo directivo en la realización del estudio. Igualmente se han contemplado otros costos como los administrativos y de impuestos. Es importante mencionar que no se ha contemplado ningún tipo de utilidad, ni factor multiplicador dado que dicha utilidad se dará en el caso de que el proyecto sea exitoso y se encuentra contemplado en la Comisión de Éxito.

En ese sentido la Universidad ha visto conveniente que el Consultor acompañe en el proceso de selección de las ofertas y en el proceso de mercadeo que debe realizarse en este tipo de proyectos para culminar exitosamente con la adjudicación, pero en especial en lo referente a que los proyectos sean financiables.



Es por eso que se ha planteado que para dicho acompañamiento se tase un valor de Comisión de Éxito que será pagado únicamente en el caso en que el proyecto sea suscrito y posteriormente obtenga el cierre financiero.

Para determinar el porcentaje de comisión es importante mencionar que este tipo de transacciones u operaciones contractuales se han venido empleando para todos aquellos proyectos a ser desarrollados por el sector público, en los que se incluyen esquemas de financiación o de transacciones de venta. El Porcentaje escogido parte del análisis de las transacciones que se han dado últimamente y teniendo en cuenta la complejidad del proyecto a estructurar.

En el mercado, y específicamente en entidades públicas nacionales tales como el INCO y AEROCIVIL especialmente, se ha determinado el esquema de remuneración del Consultor que lleve a cabo la estructuración de los negocios, estableciendo para ello un valor fijo y básico, que asegura los costos directos e indirectos del encargo mismo, y una Comisión de Éxito asociada con el beneficio obtenido para la entidad pública contratante y para todos los proyectos estructurados. Los porcentajes de Comisión de Éxito reconocidos por las entidades mencionadas, oscilan entre el 1% y el 3%, dependiendo de la complejidad del proyecto o proyectos a estructurar, y teniendo como base y fundamento de valoración, el mayor o menor grado de complejidad de información técnica y financiera, con que cuente la entidad contratante.

Ahora bien, en materia de responsables por esta remuneración, se ha definido, casi en condiciones de "Costumbre Mercantil", que la Comisión de Éxito con la cual se remunera el éxito logrado al Estructurador del(los) proyecto(s), es pagada por el(los) contratista(s) y/o concesionario(s) que resulte(n) adjudicatario(s), el cual deberá incluir dentro de sus propios análisis económicos y financieros, esta variable. Bajo esta modalidad de remuneración, se asegura, de un lado, la garantía de los mayores esfuerzos por parte del Estructurador, por lograr una excelente estructuración técnica, legal y financiera, que tenga entre los posibles oferentes total aceptación, en la medida en que se trate de un(os) proyecto(s) atractivo(s), económicamente hablando. Adicionalmente, asegura por parte del Estructurador, que se logren las mejores alternativas de financiación, asociadas a la comercialización del(los) proyecto(s), toda vez que de la solidez de los modelos financieros elaborados, dependerá la financiación de las obras a ser ejecutadas, por parte de la banca. En conclusión, dicha comisión se define para este tipo de proyectos como el valor o monto que será reconocido al consultor por "colocar" el proyecto, entendiéndose por colocar, que el proyecto se haya adjudicado a un oferente.

No obstante lo anterior, para efectos de la determinación del presupuesto oficial, el cual estará determinado únicamente por el Valor Fijo de la Consultoría, en el siguiente cuadro se anexa el detalle del costo realizado por la entidad:

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS								
PRESUPUESTO DEL PROYECTO: ESTRUCTURACION DE LAS OBRAS DE MODERNIZACIÓN DE LA PLANTA FÍSICA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS.								
PLAZO DEL CONTRATO: 12 MESES								
ITEM	Valor Unitario	Fase I		Fase II		Fase III		SubTotal
		Duración	Dedicación	Duración	Dedicación	Duración	Dedicación	
<b>COSTOS DIRECTOS DE PERSONAL</b>								
Director del Proyecto	7.000.000	4	100%	3	50%	3	50%	49.000.000
Subdirector Financiero	6.500.000	4	100%	3	50%	3	50%	45.500.000
Subdirector Técnico	5.000.000	4	50%	3	50%	3	30%	22.000.000
Subdirector Jurídico	6.500.000	4	100%	3	50%	3	40%	43.550.000
Profesional Técnico	4.000.000	4	50%	3	50%	3	20%	16.400.000
Auxiliar Jurídico	2.000.000	4	100%	3	20%	3	20%	10.400.000
Auxiliar Financiero	2.000.000	4	100%	3	20%	3	20%	10.400.000
Auxiliar Técnico	2.000.000	4	100%	3	20%	3	0%	9.200.000
Auxiliar Administrativo	800.000	4	35%	3	25%	3	15%	2.080.000

**OTROS COSTOS DIRECTOS**

Equipos Cómputo y Otros	1.800.000	4	100%	3	50%	3	60%	13.140.000
Reproducción Documentos	1.500.000	4	100%	3	70%	3	50%	11.400.000
Comunicaciones	800.000	4	100%	3	100%	3	100%	8.000.000
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>								<b>241.070.000</b>
<b>IVA</b>								<b>38.571.200</b>
<b>VALOR TOTAL</b>								<b>279.641.200</b>

Es preciso anotar nuevamente, que durante el proceso de estructuración se deberán definir las obras de modernización en una gestión coordinada con las dependencias de la Universidad que se vean involucradas en dicho proceso. El Consultor también deberá formular en su análisis, alternativas de estructuración que sean financiables y cuya colocación de recursos -para los proyectos- sea del interés de los proveedores de capital. Para dicho efecto, y teniendo en cuenta la gestión coordinada a la que se ha hecho referencia, el consultor deberá realizar las siguientes actividades:

- Se deberá identificar y sondear a potenciales interesados en el Proyecto, y en especial aquellos proveedores de capital y crédito para los mismos.
- Es importante anotar que la promoción del proyecto deberá realizarse antes de la apertura del proceso licitatorio con el fin de determinar los posibles inversionistas y analizar cambios que puedan efectuarse en la estructuración con el fin de procurar por la mayor participación durante la licitación. Todo lo anterior con el fin de obtener los beneficios de la competencia.
- Apoyará a la Universidad y estará en contacto permanente con los Interesados en dicho proceso.
- Preparará adendas, adiciones o modificaciones a los Términos de Referencia y otros documentos del proceso
- Adelantará las actividades necesarias para facilitar el proceso de Cierre Financiero, apoyando y asesorando a la Universidad.

## 8. ANÁLISIS DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN Y EXTENSIÓN DE LOS RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS.

El Contratista – Consultor en desarrollo de las obligaciones establecidas a su cargo, deberá constituir a su costa y a favor de la Universidad una Garantía Única de Cumplimiento la cual podrá consistir en Póliza de Seguros expedida por una Compañía de Seguros, legalmente autorizada para funcionar en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, que contemplará los siguientes amparos:

- a) AMPARO DE CUMPLIMIENTO:** El cumplimiento general del Contrato, el pago de las multas, de la pena pecuniaria y demás sanciones que se le impongan, por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor fijo del Contrato y con una vigencia igual al plazo del mismo, es decir diez (10) meses, y seis (6) meses más.
- b) SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** El pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el Consultor haya de utilizar para la ejecución del trabajo, por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor fijo del Contrato y con una vigencia igual al plazo del mismo es decir diez (10) meses, y tres (3) años más.
- c) CALIDAD DEL SERVICIO.** La calidad del servicio prestado, por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor fijo del Contrato y con una vigencia igual a su plazo, es decir diez (10) meses, y tres (3) años más.

**Nota:** El Consultor deberá cumplir con todos los requisitos necesarios para mantener vigente la garantía a que se refiera el Contrato. Será a cargo del Consultor el pago oportuno de todas las primas y erogaciones de constitución y mantenimiento de la garantía. En caso de que haya necesidad de adicionar, prorrogar o

suspender la ejecución del contrato resultante, o en cualquier otro evento, el contratista se obliga a modificar la garantía única de acuerdo con las normas legales vigentes.

## **9. ANÁLISIS DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.**

Para efectos de llevar a cabo la evaluación objetiva de las propuestas presentadas, y atendiendo lo principios de la contratación establecidos en el Estatuto de Contratación de la Universidad, se ha llevado a cabo el siguiente análisis, que determinará la forma de Evaluación de las Propuestas:

Una vez la Universidad haya determinado que la oferta se ajusta a los requisitos generales exigidos en los Términos de Referencia, se deberá catalogar como CUMPLE JURÍDICAMENTE Y CUMPLE FINANCIERAMENTE y se deberá proceder a su evaluación y comparación.

La ponderación de los factores de evaluación de las propuestas técnicas se hará con base en un máximo de quinientos (500) puntos. Para proceder a tal evaluación, las propuestas deberán haber sido verificadas y habilitadas en sus aspectos jurídico y financiero.

### **a) Para la contabilización de la Experiencia Específica de la Firma se tendrá en cuenta lo siguiente:**

La experiencia de los socios de una Persona Jurídica se podrá acumular a la de esta, cuando la Persona

1	CONTENIDO JURÍDICO	VERIFICABLE	ADMITE/O INADMITE
2	CONTENIDO FINANCIERO	VERIFICABLE	ADMITE/O INADMITE
3	<b>DOCUMENTOS DE CONTENIDO TÉCNICO Y DE EXPERIENCIA</b>		
3.1	Experiencia Específica	300 PUNTOS	
3.2	Equipo de Trabajo	200 PUNTOS	
	<b>MÁXIMO</b>	<b>500 PUNTOS</b>	

Jurídica no cuente con más de cinco (5) años de constituida, y se hará en proporción a su participación en el capital social. Lo anterior se entenderá en el sentido de que la experiencia del socio certificada mediante un contrato contará a efectos del número de contratos solicitados, pero su cuantía solamente se tendrá en cuenta hasta por el monto de la participación del Socio en la Persona Jurídica. En caso de Consorcios o Uniones Temporales, la experiencia será la acumulación de las experiencias específicas de quienes los conforman.

Se calificará de la siguiente forma:

El oferente deberá presentar cinco (5) experiencias en Estructuración de proyectos de inversión en infraestructura. Entiéndase por estructuración de proyectos de Inversión elegibles como experiencia para este Proceso, los siguientes:

1. Ejecución de contratos o asesorías para el sector público o privado en Colombia para la estructuración o reestructuración técnica y/o legal y/o financiera de proyectos de participación público privada y/o concesión de infraestructura (edificaciones, vial, institucional, aeroportuaria y/o educativa).
2. Los proyectos deben haber sido terminados y debe contar con el respectivo soporte emitido por parte de la entidad o persona contratante.

3. Todos los proyectos reportados deben tener una inversión superior a \$100.000 millones de pesos de diciembre de 2008. Para efectos de la inversión de los proyectos, el proponente deberá anexar documentos que demuestren el valor estimado de la inversión de los mismos. Lo anterior en consideración a que los proyectos a estructurar para la Universidad ascienden aproximadamente a dicho valor.
4. Al menos dos (2) de los proyectos deben haber contemplado una inversión superior a \$200.000 millones de pesos de diciembre de 2008. Para efectos de la inversión de los proyectos, el proponente deberá anexar documentos que demuestren el valor estimado de la inversión de los mismos.
5. Al menos dos (2) de los proyectos deben haber contemplado la estructuración de los componentes financiero, técnico y jurídico de manera conjunta.
6. Al menos dos (2) de los proyectos deben haber sido exitosos, entendiendo por exitoso que el proyecto haya sido adjudicado a un proponente o se haya firmado el respectivo documento aclaratorio y/o modificatorio donde se consigne la restructuración del proyecto.
7. En caso de haber ejecutado el proyecto en Consorcio, Unión Temporal o cualquier otra forma de asociación, se tendrá en cuenta el 100% de la experiencia, si quien la acredita tuvo participación en el Consorcio, Unión Temporal o asociación, igual o superior al 50%. En caso contrario, el valor de la inversión y el valor de la transacción se multiplicará por el porcentaje de participación de quien acredita la experiencia.
8. El proponente deberá reportar la información de los proyectos en el Anexo No. 2 de los presentes términos de referencia. Las cinco (5) experiencias mencionadas deberán cumplir con las condiciones previstas anteriormente. Si alguno de los proyectos reportados no cumpliera con las condiciones exigidas, el proponente no será sujeto de calificación técnica. En caso que el proponente reporte más de cinco (5) proyectos, solo serán tenidos en cuenta los primeros cinco (5) que reporte.

Para efectos de la calificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

Concepto	Requisitos	Puntaje
Experiencia Específica de la Firma	El proponente deberá presentar cinco (5) experiencias en estructuración de proyectos de inversión en infraestructura. El Proponente que cumpla con los requisitos de los proyectos obtendrá el puntaje mínimo establecido.	250
	Para obtener el puntaje máximo, el proponente deberá haber cumplido con los requisitos para el puntaje mínimo y además deberá acreditar en uno de los cinco (5) proyectos, que habiendo sido exitoso, tenga el mayor valor de transacción.  Entiéndase por transacción, la variable por la cual se adjudicó el proyecto o la variable objeto de restructuración. El valor de la transacción deberá estar reportado en el Anexo No. 2 y deberá estar debidamente certificada.	300

**b) Para la contabilización del Equipo de Trabajo se tendrá en cuenta lo siguiente:**

El Oferente será libre de definir los profesionales que trabajaran en la asesoría, sin embargo para efectos de calificación se evaluará al Director del Proyecto, el Subdirector Financiero, el Subdirector Técnico, el Subdirector Jurídico y el Profesional Técnico para la cual se deberá cumplir con lo siguiente:

EQUIPO DE TRABAJO.	FORMACIÓN PROFESIONAL	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍCA	PUNTAJE
<b>Director del Proyecto</b>	Ingeniero Civil, Ingeniero Industrial, Administrador de Empresas, Economista, Abogado, con especialización en carreras afines a las finanzas.	Mínima de ocho (8) años.	Diez (10) proyectos en los que haya realizado la dirección de proyectos que cumplan con las siguientes características: "Estructuración Técnica y/o Legal y/o Financiera para proyectos de infraestructura"	8 Puntos por Proyecto Presentado. (Máximo 80 puntos)
<b>Subdirector Financiero</b>	Ingeniero Civil, Ingeniero Industrial, Administrador de Empresas, Economista.	Mínima de tres (3) años.	Cinco (5) proyectos en los que haya realizado la estructuración o diagnóstico financiero y que cumplan con las siguientes características: "Estructuración Financiera para proyectos de infraestructura."	8 Puntos por Proyecto Presentado (Máximo 40 puntos)
<b>Subdirector Jurídico</b>	Abogado, con especialización en temas afines al derecho contractual, contratación estatal o derecho administrativo.	Mínima de ocho (8) años	El profesional deberá reportar cinco (5) proyectos en los que haya realizado la dirección jurídica de la estructuración o reestructuración jurídica para proyectos de infraestructura"	8 Puntos por Proyecto Presentado (Máximo 40 puntos)
<b>Subdirector Técnico</b>	Ingeniero Civil con especialización en ingeniería estructural, ingeniería hidráulica, o geotecnia.	Mínima de cinco (5) años	Ejercicio profesional de la ingeniería en la empresa pública o privada, como director, subdirector, gerente o coordinador de proyectos de diseño integral y/o construcción de edificaciones institucionales de educación, por lo menos en un (1) proyecto que sume como mínimo dos mil (2.000) metros cuadrados.	20 puntos
<b>Profesional Técnico</b>	Ingeniero Civil, Industrial o Arquitecto	Mínima de cinco (5) años	Ejercicio profesional de la ingeniería en la empresa pública o privada, como funcionario del nivel directivo y/o Asesor y/o ejecutivo o como contratista de prestación de servicios profesionales, que se haya desempeñado en actividades relacionadas con ejecución y/o supervisión de Proyectos de Infraestructura bajo la modalidad de Participación Pública Privada y/o Concesiones.  La experiencia específica requerida deberá acreditarse mediante la presentación de los actos de nombramiento y posesión o copia de los respectivos contratos, la cual deberá ser no inferior a tres (3) años.	20 puntos

Las experiencias del Subdirector Técnico y del Profesional Técnico podrán ser acreditadas por el mismo profesional, caso en el cual se entenderá que el mismo profesional ejercerá las labores de consultoría técnica dentro de las fases del contrato de consultoría descritas en los presentes términos de referencia.

**Nota:** Por cada proyecto se deberá presentar una ficha donde se incluya la información referente a la fecha de inicio y terminación, cargo del profesional en la asesoría y actividades principales desarrolladas. Igualmente deberá acompañar cada ficha con la certificación de la entidad contratante. En caso de que el profesional presente menos de los proyectos solicitados que cumplan las características mencionadas, la firma o asociación no será tenida en cuenta en la evaluación.