1A. ANEXO FINANCIERO

OBJETO

OTORGAR EN CONCESIÓN LA REALIZACIÓN DEL DISEÑO, LA FABRICACIÓN, EL SUMINISTRO, LA INSTALACIÓN, LA ACTUALIZACIÓN, EL MANTENIMIENTO, LA OPERACIÓN, EL TRASLADO Y LA REPOSICIÓN DEL MOBILIARIO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

DEPENDENCIA

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y DE ESPACIO PÚBLICO

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE DE 2019

TABLA DE CONTENIDO

1 Glosario: 3
2 Financiación del Concesionario 4
3 Contrato de fiducia mercantil 4
3.1 Condiciones generales: 6
4 Obligaciones del Concesionario 7
5 Principales insumos del modelo financiero 11
6 Remuneración del Concesionario 12

1 Glosario:

Código QR para una landing determinada: un código QR (del inglés Quick Response code, "código de respuesta rápida") es la evolución del código de barras. Es un módulo para almacenar información en una matriz de puntos o en un código de barras bidimensional. La matriz se lee en el dispositivo móvil por un lector específico (lector de QR) y de forma inmediata nos lleva a una aplicación en internet y puede ser un mapa de localización, un correo electrónico, una página web o un perfil en una red social.

Patrocinio en señales: Es el espacio permitido por la Ley 140 de 1994 para incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza en la información institucional en los Totems del SITP.

Programa de Cultura Ciudadana: programa que deberá implementar el Concesionario, si fue ofertado para obtener el puntaje de factor de calidad, bajo lineamiento y supervisión del Dadep y la interventoría, con el fin lograr que las personas utilicen de manera adecuada el mobiliario instalado, genere sentido de pertenencia y se reduzca el vandalismo.

Publicidad condicionada: anuncio o publicidad que reciba el usuario como requisito para acceder a una red wifi gratuita.

Publicidad digital: la publicidad digital es una herramienta para la promoción y divulgación de bienes y servicios por medio de internet.

Publicidad News informativos: son correos electrónicos que se envían a los usuarios que han registrado su información, para conectarse en un punto de internet.

Publicidad por cercanía o por georreferenciación: para el desarrollo de esta tipología el proveedor de red envía un mensaje a cada uno de los usuarios que se registren en la red, brindándoles información publicitaria sobre una marca o punto de venta específico, teniendo en cuenta su localización.

Publicidad exterior visual: se entiende por publicidad exterior visual el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas.

Ventas brutas: corresponden a la facturación por concepto de aprovechamiento económico del mobiliario urbano objeto de la concesión, sin descuento de ningún tipo como bonificaciones, reducciones, rebajas, entre otros. La base para calcular la retribución es el total de las ventas brutas, antes de IVA.

2 Financiación del Concesionario

El Concesionario tendrá la obligación de gestionar y obtener la financiación para todo lo relacionado con el contrato en términos de inversiones, costos, gastos y demás erogaciones que se requieran para la correcta y cumplida ejecución del negocio jurídico convenido. El Dadep no participará directa o indirectamente en las gestiones que realice el Concesionario para adquirir la financiación.

El Concesionario tendrá la obligación de asumir por su propia cuenta el costo total de las inversiones que se requieren para ejecutar a cabalidad el contrato, con cargo a los aportes de capital o cualquier otra fuente de financiación que a su juicio sea necesaria.

El Concesionario podrá utilizar para su financiamiento las estructuras financieras que considere adecuadas, entre otras, las siguientes:

a) El Concesionario podrá estructurar emisiones de valores para colocarlas en el mercado de capitales colombiano y/o extranjero utilizando como respaldo el Contrato.

b) Podrá desarrollar cualquier otro esquema financiero, tales como titularización, emisión de bonos y sindicaciones, entre otros.

Todos los costos que se desprendan de las figuras de financiación que el Concesionario utilice, como comisiones, tarifas, gravámenes, entre otros, serán asumidos por este y en ningún caso afectarán la retribución a favor del Dadep.

3 Contrato de fiducia mercantil

El Concesionario celebrará, dentro de los diecinueve (19) días siguientes a la firma del Contrato de Concesión, un contrato de fiducia mercantil irrevocable con una entidad fiduciaria debidamente autorizada por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Una vez suscrito el contrato fiduciario, a los cinco (5) días siguientes, en la fiducia se deben abrir las siguientes subcuentas y realizar los fondeos correspondientes de interventoría y programa de cultura ciudadana en caso de ser ofertado:

a) Interventoría: se abrirá con un fondeo inicial equivalente a la suma de seis (6) pagos mensuales del valor de la interventoría, abono que deberá ser efectuado cada seis (6) meses, treinta (30) días calendario antes de que se venza el período fondeado anteriormente, el cual tendrá por objeto exclusivo la recepción, administración y pago de los recursos destinados a la remuneración mensual de los honorarios del interventor del Contrato de Concesión. Se estima que el costo anual de la interventoría esté alrededor de ($1.577.083.173) mil quinientos

sesenta y siete millones ochenta y tres mil ciento setenta y tres de pesos IVA incluido a pesos de junio de 2019.

b) Subcuenta tribunal de arbitramiento: el concesionario deberá disponer en la subcuenta ochocientos millones de pesos ($800.000.000). De no ser suficiente, el concesionario asumirá la totalidad de los costos que implique la constitución y puesta en marcha de un tribunal de arbitramineto.

c) Programa de Cultura Ciudadana: dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a la suscripción del acta de inicio del Contrato de Concesión, el Concesionario presentará un plan para el desarrollo del Programa de Cultura Ciudadana, siempre que lo haya ofertado con su propuesta. El DADEP tendrá sesenta (60) días calendario para aprobarlo. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación, el Concesionario realizará el fondeo correspondiente al valor de su oferta como factor de calidad, siempre y cuando el proponente adjudicatorio lo haya hecho. Estos recursos tendrán como destinación específica la ejecución de dicho programa y los pagos requeridos deben hacerse a través de la fiduciaria.

   Nota: para estructurar el Programa de Cultura Ciudadana, en caso de haberlo ofertado como factor de calidad, el concesionario deberá realizar las siguientes actividades:

   i) Recolección de información secundaria en las diferentes entidades del Distrito, como evaluaciones, diagnósticos, encuestas, entre otros.
   ii) Realización de mesas de trabajo con dichas entidades.
   iii) Estructuración del Programa por parte del concesionario.
   iv) Aprobación por parte del DADEP.

El ordenador del gasto de las subcuentas de interventoría y del programa de cultura ciudadana, será el DADEP. Los rendimientos financieros acrecentarán los saldos de las cuentas. Los remanentes y los rendimientos financieros de dichas subcuentas serán, por ende, del DADEP.

En lo que tiene que ver con la subcuenta tribunal de arbitramiento al no constituirse esta en un fondeo ni en una de inversión, sino en una disponibilidad de recursos, los remanentes de dichas sub cuentas y sus rendimientos serán del concesionario y se entregarán a la liquidación del contrato de concesión.

La comisión fiduciaria que se genere será asumida por el concesionario, quien debe definir con la fiduciaria el mecanismo de pago de la misma.

El DADEP dará las órdenes de pago a la fiduciaria, la cual hará el giro a favor del interventor dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de dicha orden. La remuneración mensual y las condiciones de actualización del valor serán las que se determinen el contrato de interventoría

celebrado entre el DADEP y el interventor. Igualmente, procedimiento se empleará con los valores que el DADEP autorice girar por mecanismos alternativos de resolución de conflictos y el Programa de Cultura Ciudadana.

En el contrato de fiducia deberá quedar establecido que: si la fiduciaria no efectúa los pagos dentro del término establecido, ésta reconocerá todos los intereses de mora que se causen por el no pago a la máxima tasa legal permitida.

3.1 Condiciones generales:

a) La selección de la Fiduciaria estará a cargo del Concesionario. Sin embargo, el DADEP verificará que ésta cuenta con las siguientes calidades exigidas:

i) Constituida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y autorizada para celebrar contratos de fiducia mercantil.

ii) Que cuente con una calificación de riesgo en calidad en administración de portafolios o en administración de activos, que corresponda al menos a la segunda mejor calificación de la escala utilizada por la respectiva calificadora de riesgo autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia

En caso de que la Fiduciaria no cumpla con lo anterior el Concesionario no podrá suscribir con ella el Contrato de Fiducia Mercantil.

b) El procedimiento de verificación será el siguiente: el Concesionario enviará una notificación a el DADEP informando el nombre de la fiduciaria y enviando la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se suscribirá con la fiduciaria, a más tardar a los cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la suscripción del Contrato de Concesión y el DADEP contará con un plazo de seis (6) Días Hábiles para hacer la verificación de la fiduciaria y pronunciarse. El silencio del DADEP será considerado como no objeción de la fiduciaria propuesta por el Concesionario, sin perjuicio de la responsabilidad en cabeza del Concesionario de verificar que la fiduciaria cumpla con todas las características establecidas en el Contrato y de reemplazarla en cualquier momento en que el DADEP, el Interventor o el propio Concesionario adviertan que la fiduciaria no cumple con los requisitos exigidos en el Contrato para que la fiduciaria sea aceptable. En caso de rechazo deberá presentarse una nueva fiduciaria para verificación.

c) Una vez aprobada la fiduciaria propuesta por el Concesionario por parte del DADEP se procederá así:

i) El DADEP tendrá hasta cinco (5) Días Hábiles para verificar que el Contrato de Fiducia Mercantil se sujete a las condiciones señaladas en el Contrato y para hacer los

correspondientes comentarios y observaciones al borrador del Contrato de Fiducia Mercantil remitido por el Concesionario; comentarios y observaciones que deberán ser atendidos e incorporados al texto definitivo del Contrato de Fiducia Mercantil que se suscriba. Vencido el antedicho plazo de cinco (5) Días Hábiles sin que el DADEP informe al Concesionario comentarios u observaciones al texto del Contrato de Fiducia Mercantil, se entenderá que el DADEP no tiene objeción en que se proceda con la firma de dicho contrato, sin perjuicio de que, en cualquier momento de la ejecución de este contrato, el DADEP podrá solicitar la modificación del Contrato de Fiducia Mercantil.

ii) En cualquier caso, el Contrato de Fiducia Mercantil deberá quedar suscrito y perfeccionado a más tardar a los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el DADEP se haya pronunciado o en que haya vencido el plazo de los cinco (5) Días Hábiles a que se refiere la Sección (i) anterior, sin que haya habido pronunciamiento Del DADEP.

d) Incorporación: el Contrato de Concesión se entenderá incorporado íntegramente al Contrato de Fiducia Mercantil. En tal calidad, todas las obligaciones de la Fiduciaria serán incorporadas en el Contrato, serán asumidas por dicha entidad con la firma del Contrato de Fiducia Mercantil.

e) Plazo: La duración del Contrato de Fiducia Mercantil tendrá que incluir la duración de la Etapa de Reversión y prolongarse hasta la culminación de la liquidación del presente Contrato.

f) Comisión Fiduciaria: la Comisión Fiduciaria será acordada libremente entre el Concesionario y la Fiduciaria, pero en ningún caso esta comisión podrá descontarse ni total ni parcialmente de los montos de la retribución fija y variable del DADEP.

g) Comité fiduciario: en el contrato fiduciario se determinará la necesidad de realizar un comité fiduciario y la periodicidad de su realización.

4 Obligaciones del Concesionario

Obligaciones del Concesionario relacionadas con los aspectos financieros del Contrato:

a) Separar contablemente las operaciones relacionadas con este Contrato de las otras operaciones que pueda tener dentro del giro de sus negocios. Deberá permitir a la interventoría y DADEP la revisión de la facturación y deberá suministrar al DADEP e interventoría, los estados financieros auditados con sus respectivas notas, cantidad de personal contratado por área funcional e información concerniente al Distrito como es el detalle de los inventarios, así como su depreciación.

b) Presentar a la interventoría y al DADEP estados financieros auditados semestralmente.

c) Pagar la retribución a favor del DADEP, dentro del plazo estipulado en el Contrato, de la siguiente manera:

RETRIBUCIÓN A FAVOR DEL DADEP - El Concesionario pagará a favor del Dadep las sumas dinerarias por los conceptos que a continuación se indican:

$$Retribución\ Total = (\%\ Ofertado\ de\ Retribución * Ventas\ Brutas\ Anuales)$$

La retribución resulta del porcentaje ofertado que se calculará sobre el total de las ventas brutas anuales del Concesionario, retribución que en ningún caso podrá ser inferior a dos mil ciento cincuenta y siete millones de pesos ($ 2.157.000.000) de junio de 2019, suma que es entendida como la retribución mínima.

Nota: Las ventas anuales serán aquellas reportadas y auditadas durante cada año contractual, es decir, doce (12) meses contados a partir del día de inicio del Contrato y así subsecuentemente hasta agotar la vigencia de este.

PAGO DE LA RETRIBUCIÓN A FAVOR DEL DADEP:

El valor mínimo a pagar anualmente por el Concesionario a favor del DADEP (componente fijo), será de dos mil ciento cincuenta y siete millones de pesos ($ 2.157.000.000) de junio de 2019, el cual se girará mensualmente a razón de ciento setenta y nueve millones setecientos cincuenta mil pesos ($ 179.750.000) de junio de 2019, dentro de los quince (15) primeros días del mes.

Se aplicará el siguiente mecanismo para liquidar el componente mínimo (fijo) que se debe pagar desde el mes uno hasta el mes doce de cada año contractual:

i) Actualizar el valor del componente fijo de ($ 2.157.000.000) de junio de 2019 con el factor resultante de utilizar el IPC de junio de 2019 y el IPC del mes anterior al primer mes del año contractual. El valor resultante se pagará de manera mensual durante la vigencia de los doce (12) meses de cada año contractual.

Una vez se cumpla la vigencia de los doce (12) meses, a los quince (15) días del mes siguiente, se debe realizar una conciliación y liquidación de la siguiente manera:

i) Realizar el cálculo del porcentaje ofertado de las ventas brutas por el total de ventas brutas certificado por la Interventoría, lo que corresponde al total de la retribución a pagar.

ii) Actualizar cada uno de los valores pagados como componente fijo durante los doce (12) meses de la vigencia, utilizando el factor resultante de emplear el IPC de cada uno de los meses de pago y el IPC del mes doce (12) y sumar dichos valores actualizados a pesos del mes doce (12).

iii) El excedente entre el primer valor y el segundo es el valor resultante por pagar como excedente para completar el total de la retribución.

d) Conciliar con la interventoría el valor de la facturación bruta del mes anterior, con el fin de determinar el valor de la retribución mensual que corresponde al DADEP y pagarla al DADEP dentro de los primeros quince (15) días calendario del mes siguiente a la facturación.

e) Efectuar por su cuenta y riesgo todas las labores que se requiera para establecer la infraestructura administrativa necesaria para llevar a cabo la concesión, entre otras, adquirir o arrendar oficinas, contratar personal administrativo, arrendar o adquirir vehículos, equipos, muebles, etc.

f) Pagar todas las cuentas correspondientes a los servicios públicos que puedan surgir en la ejecución del Contrato. Así mismo, deberá cumplir con todas las obligaciones que contraiga con terceros en virtud de este Contrato de Concesión.

g) Pagar el valor de la interventoría de este Contrato de Concesión hasta la terminación de este.

h) El Concesionario deberá pagar al Estructurador Integral del proceso de selección, Consorcio C & C, la suma de $1.300.000.000 (mil trescientos millones de pesos) por concepto de comisión de éxito de la siguiente manera: (i) un cincuenta por ciento (50 %) al cumplimiento de los requisitos de ejecución del Contrato de Concesión y (ii) el restante cincuenta por ciento (50 %) siete meses después de celebrado el Contrato de Concesión. Para la realización de dichos pagos, el Consorcio C & C, suministrará la correspondiente cuenta bancaria.

i) El Concesionario deberá sufragar el costo de los traslados que sean requeridos desde el inicio de la Concesión hasta la suma de $ 2.684.000.000 pesos de junio de 2019. Mensualmente, el concesionario y la interventoría, dentro de los quince primeros días del mes, conciliarán el valor utilizado de la bolsa de traslados, que corresponde a las unidades trasladadas por el valor unitario ofertado para cada tipología, valores que deben ser indexados con la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, publicado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), o la entidad que lo sustituya en sus

funciones, para el mes inmediatamente anterior. Se dejará constancia del saldo pendiente por utilizar, a pesos de junio de 2019.

Nota: en caso de que a liquidación del contrato de concesión resulte un saldo sin ejecutar, este valor debe ser reembolsado al DADEP.

j) Una vez este valor se agote, el DADEP podrá autorizar un monto adicional igual, cifra que será cruzada contra la retribución que debe pagar el concesionario al DADEP. Mensualmente, el concesionario y la interventoría, dentro de los quince primeros días del mes, conciliarán el valor utilizado de la bolsa de traslados, que corresponde a las unidades trasladadas por el valor unitario ofertado para cada tipología, valores que debe ser indexados con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, publicado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), o la entidad que lo sustituya en sus funciones, para el mes inmediatamente anterior. Se dejará constancia del saldo pendiente por utilizar, a pesos de junio de 2019. Este valor mensual utilizado, se descontará del componente fijo de la retribución a pagar en ese mes. Una vez agotado este valor, el costo del traslado será a cargo de la entidad o tercero que los solicite.

k) Efectuar el traslado del mobiliario urbano, en los plazos que estipule el anexo técnico, siempre que el DADEP se lo solicite, al precio que para tal efecto estableció en su propuesta. Este precio unitario será ajustado con el IPC nacional, entre la fecha de presentación de la propuesta y el momento del traslado. Este valor se descontará del valor total la bolsa de traslados, mencionado en el literal anterior.

l) Suministrar y/o instalar el mobiliario urbano adicional que solicite el DADEP al precio ofrecido en la propuesta. Así mismo, deberá prestar todos los servicios de mantenimiento y/o traslado requeridos por la Entidad. Todos los valores de suministro, instalación, mantenimiento y traslado, serán aquellos establecidos en la propuesta del Concesionario. Este precio será ajustado con el IPC nacional, entre el mes de presentación de la propuesta y el momento de suministro, instalación, mantenimiento o traslado.

m) Asumir y pagar todos los impuestos, gravámenes, tasas, tributos o cualquier otra carga impositiva que se genere con ocasión de la suscripción y ejecución del Contrato de Concesión.

n) Para la reversión, el concesionario debe entregar un listado de todos los elementos a revertir, en donde por lo menos se encuentre la siguiente información: nombre del elemento, fecha de instalación, cantidad instalada, estado (bueno, malo, regular), observaciones, valor histórico, valor en libros y un documento soporte con fecha y número. Esta información debe ser validada por la interventoría y se suscribirá un documento.

o) Asumir las posibles penalidades que se ocasionen con motivo del modelo de supervisión e interventoría (esto se refiere a lo que se pueda incluir como método de interventoría que incluya alguna especie de multa en dinero por el incumplimiento reiterado de las obligaciones de mantenimiento.

p) Los costos que pudieran generarse en el proceso de reversión serán asumidos por el concesionario.

q) Para el mobiliario que sea objeto de retiro definitivo, el concesionario deberá realizar las actividades que considere necesarias para su disposición final, tales como: retiro, bodegaje, comercialización, entre otros, teniendo en cuenta que los costos de retiro y bodegaje estarán a cargo del concesionario.

En virtud de lo anterior, el concesionario deberá informar al DADEP, bajo la supervisión de la interventoría, el importe recuperable de dicho mobiliario, evidenciando su valor de mercado y los costos en que el concesionario incurrirá para venderlo, en un plazo no inferior a 30 días hábiles antes de la fecha de retiro del mobiliario. En ningún caso, los costos de venta podrán ser mayores al valor recuperable del mobiliario, y de presentarse, ese sobrecosto será asumido por el Concesionario.

La Interventoría y el DADEP contarán con un termino de veinte (20) días habiles para la aprobación de dichos valores, de acuerdo con los procedimientos internos de la Entidad y normativo y aquellos consignados en el contrato de interventoría, el concesionario podrá proceder con su venta o disposición final y deberá reembolsar al DADEP el valor por el cual dichos activos fueron vendidos o dispuestos, descontando los respectivos costos en los que el concesionario incurrió para llevar a cabo su venta o disposición final~~.~~

r) El Concesionario deberá reportar trimestralmente los elementos de mobiliario instalado, es decir dentro de los 10 días siguientes a la finalización de cada trimestre calendario. El último reporte de cada año debe realizase antes de finalizar el trimestre, a más tardar el 15 de diciembre. Los elementos que sean instalados posteriormente se incluirán en el reporte del trimestre siguiente. La información entregada debe contener cuando menos, el tipo de elemento, la fecha de instalación, la ubicación, la identificación del elemento, la vida útil, el costo contractual ajustado al momento de instalación, el deterioro o depreciación y las demás que sean acordadas.

5 Principales insumos del modelo financiero

a) Plazo de la concesión: 15 años
b) Cantidades de mobiliario a instalar según anexo técnico
c) Cantidades de mobiliario para mantenimiento según anexo técnico

d) Fuentes de ingreso:
   i) Publicidad Exterior visual:
      i. Paneles publicitarios a dos caras en paraderos
      ii. Panel publicitario a una cara en paneles informativos interactivos en las estaciones
      iii. Patrocinio en señales tótem informativos del SITP
   ii) Publicidad digital en paraderos y tótem del SITP:
      i. Base de datos: recolección de datos del usuario al conectarse a la red. Envío de News Informativos.
      ii. Publicidad condicionada por conexión a internet en las modalidades, Video incentivado para poder conectarse a la red WiFi y anuncios publicitarios para redireccionar a una página del anunciante, "E-mailing" (click en el anuncio).
      iii. Publicidad por cercanía – georreferenciación: envío de anuncios según ubicación.

Nota: la explotación comercial de los actuales paneles publicitarios podrá realizarse por el nuevo Concesionario a partir de la obtención de los permisos, autorizaciones o habilitaciones, según el caso.

6 Remuneración del Concesionario

El Concesionario recibirá como remuneración el derecho a explotar la publicidad, la gestión de información y en general las modalidades de explotación comercial legal como alojamiento de equipos tic y demás, en los diferentes elementos de mobiliario urbano, en los términos y condiciones previstos en el anexo técnico y cumpliendo con la normatividad vigente. Por lo tanto, la consecución, contratación, venta y recaudo por concepto de esta publicidad corre por cuenta, riesgo y responsabilidad exclusivas del Concesionario, razón por la cual no habrá lugar a desembolso o compensación alguna por parte del Dadep o del Distrito durante la ejecución de la concesión.

Elaboró: Estructurador del proceso de selección CONSORCIO C&C, Contrato de Consultoría 286 de 2018

Firma	Firma
Nombre	Nombre
Director de Proyecto	Componente Financiero