



**TÉRMINOS DE REFERENCIA**  
**CONSULTORÍA PARA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA**  
**DEL PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO DE PEDERNALES**

**DGAPP-DAF-CCT-2020-0001**

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

16 de octubre de 2020<sup>1</sup>

---

Los presente Términos de Referencia son los actuales y vigentes del proceso de Contratación de Consultoría Especial Desarrollo del Polo Turístico de Pedernales correspondientes a los Oficios 01-20 de fecha 15 de octubre de 2020 y 02-20 de fecha 16 de octubre 2020.

## **1. NORMAS APLICABLES**

El procedimiento será regido por los presentes Términos de Referencias y el Reglamento de aplicación de la Ley No. 47-20 de Alianzas Público-Privadas, así como las leyes siguientes:

- Ley No. 200-04, de fecha 25 de febrero de 2005, sobre Libre Acceso a la Información Pública.
- Ley No. 340-06, de fecha 18 de agosto de 2006, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones.
- Reglamento de la Ley sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones de Aplicación de fecha 6 de septiembre de 2012.
- Ley No. 107-13, de fecha 8 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.
- Ley No. 47-20, de fecha 20 de febrero de 2020, sobre Alianzas Público-Privadas.

## **2. FUENTE DE RECURSOS**

Los fondos para financiar el costo de la contratación provienen del presupuesto de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas correspondientes al año 2020.

## **3. IDIOMA**

El idioma oficial del presente proceso es el español, por tanto, toda la correspondencia y documentos generados durante el procedimiento que intercambien el oferente y la Dirección General de Alianzas Público-Privadas deberán ser presentados en este idioma; de encontrarse en idioma distinto, deberán contar con la traducción al español realizada por un intérprete judicial debidamente nombrado por el Poder Judicial de la República Dominicana.

## **4. ANTECEDENTES**

La necesidad de inversión en infraestructura sigue entre las prioridades de las agendas de los gobiernos de América Latina, debido a la gran brecha existente entre la demanda y oferta de obras y servicios de calidad. La participación privada en estos proyectos es fundamental para lograr alcanzar esta meta debido al limitado espacio fiscal que se presenta en la región. Las Alianzas Público-Privadas son una oportunidad de involucrar al sector privado en la ejecución de obras y servicios de interés social.

En la República Dominicana existen brechas importantes de infraestructura de calidad. En el caso del sistema vial, se cuenta con un total de 7,766 km de vías pavimentadas lo que ajustado por cada 100 habitantes corresponde a casi una tercera parte del nivel de América Latina.<sup>2</sup> Con relación a agua y saneamiento de calidad, solamente el 57.8% de la población tiene acceso a agua 24 horas al día y libre de cualquier contaminante mientras que apenas el 30.9% tiene acceso a saneamiento seguro.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Plan Nacional de Infraestructura de República Dominicana 2020-2030

<sup>3</sup> Saneamiento seguro se define como acceso a instalaciones de saneamiento no compartidas con otros hogares, a través de los cuales las excretas son eliminadas de forma segura, in situ o transportadas, y tratadas posteriormente. Plan Nacional de Infraestructura de República Dominicana 2020-2030

La República Dominicana aprobó recientemente la Ley No. 47-20 de Alianzas Público-Privadas con el objetivo de movilizar recursos desde el sector privado para enfrentar los principales retos de inversión que afronta el país en un marco institucional y normativo que permita que la suscripción de estos contratos se realice de forma transparente, garantizando un clima favorable de inversión y de seguridad jurídica para los agentes privados. De igual forma, el pasado mes de septiembre se promulgó el Reglamento 433-20 de Aplicación de la Ley de Alianzas Público-Privadas con el fin de aclarar y especificar los aspectos esenciales de dicha ley para iniciar en lo inmediato con la presentación y evaluación de iniciativas de forma ordenada y transparente.

El actual Presidente de la República el pasado 16 de agosto en su toma de posesión anunció que tiene como objetivo lograr un desarrollo turístico sostenible en la provincia de Pedernales. De igual forma, ha reiterado el interés del gobierno en que dicho proyecto se lleve a cabo a través de una Alianza Público-Privada. Partiendo de este escenario, es de interés de esta Dirección General preparar un proyecto que permita que garantice la sostenibilidad fiscal a la vez que sea atractivo desde un punto de vista financiero para los potenciales inversionistas privados. Para estos fines, se requiere contratar servicios de consultoría especializada en transacciones y modelos financieros.

## **5. OBJETIVO GENERAL**

El objetivo general de la presente consultoría es contratar una firma consultora que se encargue de asesorar y apoyar a la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, en la preparación del anteproyecto de iniciativa de alianza público privada correspondiente al Desarrollo del Polo Turístico de Pedernales, realizando los análisis, estudios y documentos de negocios y finanzas del proyecto.

## **6. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Los objetivos específicos de la presente consultoría son los siguientes:

- Proponer los esquemas institucionales más convenientes para llevar a cabo la Alianza Público-Privada, correspondiente al Desarrollo del Polo Turístico de Pedernales, a los fines de que la DIRECCION GENERAL DE ALIANZAS PUBLICO PRIVADAS tome las decisiones correspondientes.
- Elaborar y preparar los análisis y documentos de negocios y finanzas necesarios para evaluar y confirmar la factibilidad económica, comercial y financiera del proyecto.
- Proponer el diseño y apoyar a la dirección en la ejecución de estrategia de captación de capital y deuda necesarios para el proyecto
- Brindar el debido seguimiento a todo el proceso de negociación y cierre de las captaciones de capital y deuda necesarias para la ejecución del proyecto

## **7. TIPO DE CONSULTORÍA**

La consultoría será realizada por una firma consultora.

## **8. PRODUCTOS ESPERADOS**

Los siguientes productos son los esperados de esta consultoría:

1. Informe contentivo del posible diseño de la estructura legal, societaria y financiera incluyendo su mecanismo de funcionamiento, las reglas básicas del negocio, y

responsabilidades de la parte pública y la parte privada del esquema mediante cual se ejecutará la Alianza Público-Privada. Este informe debe incluir análisis de alternativas de los vehículos que podrían ser utilizados para desarrollar el proyecto (individualmente y combinaciones posibles).

2. Informe que incluya modelos de negocios, planes de negocios, estudios de mercado, estudios de demanda, modelo financiero (en Microsoft Excel) evaluación de costos y ajustes por riesgos, entre otros necesarios para evaluar y confirmar la factibilidad económica, comercial y financiera del proyecto.
3. Informe de mecanismos apoyo gubernamental y los mecanismos de pago y fuentes de ingresos del proyecto que detalle los potenciales aportes al proyecto (aporte de activos y/o capital, aportes de pagos firmes o contingentes, derechos, garantías, exenciones, privilegios, incentivos cruzados, etc.) incluyendo su distribución en el tiempo durante toda la vigencia de la APP. Este informe debe incluir un análisis de impacto fiscal de estos apoyos gubernamentales.
4. Informe de fuentes de financiamiento del proyecto que incluya una propuesta detallada de la estructura de capital y deuda necesaria para la ejecución del proyecto.
5. Informe de análisis de riesgos que incluya Identificación, valorización y asignación de los riesgos asociados al proyecto. Se debe presentar una matriz de riesgos detallada del proyecto.
6. Informe de análisis de valor por dinero que presente la modalidad de APP como la mas conveniente para ejecutar el proyecto.
7. Prospectos de inversión para inversionistas de capital, para instituciones financieras y/o inversionistas de deuda.
8. Diseño y ejecución de estrategia de captación de capital y deuda necesarios para la ejecución del proyecto.
9. Asesoría, seguimiento e Intermediación para el logro de la captación de capital y deuda necesarios, así como supervisión y liderazgo del resto del equipo multidisciplinario de cara a todas las funciones y trabajos que se requerirán para lograr el inicio del proceso de ejecución del proyecto.

Los productos que se detallan previamente deberán satisfacer los siguientes requerimientos para hacer aceptados:

- Cumplimiento con los lineamientos para la presentación de iniciativas públicas elaborados por la Dirección General de Alianzas Público-Privadas.
- Cumplimiento con lineamientos, directrices y regulaciones de los organismos públicos competentes.
- Implementación de mecanismos de transferencia de conocimientos al personal de la DGAPP y, a requerimientos de esta, al personal de otros organismos públicos relacionados con la elaboración y/o evaluación de estos informes.

## **9. PLAZO DE LA EJECUCION**

- El plazo de vigencia de la consultoría será hasta que se realice la captación y colocación de capital y deuda de la primera etapa del proyecto, con un plazo máximo de treinta y seis (36) meses.
- El plazo de vigencia del contrato podrá ser prorrogado por acuerdo de las partes, en función a las posibles modificaciones al cronograma de ejecución.
- La presentación de los entregables establecidos en los presentes Términos de Referencia, se desarrollarán de acuerdo con los siguientes plazos máximos:

<b>Plazos para la presentación de Entregables</b>	
<b>Entregables</b>	<b>Plazo</b>
1. Plan de de trabajo y cronograma detallado	5 días calendario después de la firma del contrato
2. Informe de diseño institucional de la APP	30 días calendario después de la firma del contrato
3. Informe de factibilidad financiera	45 días calendario después de firma del contrato
4. Informe de mecanismos apoyo gubernamental	60 días calendario después de firma del contrato
5. Modelo financiero	90 días calendario después de firma del contrato
6. Informe de fuentes de financiamiento	90 días calendario después de firma del contrato
7. Informe de análisis de riesgos	90 días calendario después de firma del contrato
8. Informe de valor por dinero	120 días calendario después de firma del contrato
9. Prospectos de inversión	120 días calendario después de firma del contrato
10. Diseño y ejecución de estrategia de Captación de Capital y Deuda	120 días calendario después de firma del contrato
11. Asesoría, seguimiento e Intermediación para el logro de la captación de capital y deuda	Durante toda la vigencia de este contrato

## **10. SUPERVISIÓN Y CONTRAPARTE DE LA CONSULTORÍA**

La firma contratada estará en coordinación con la contraparte técnica de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas quienes serán los encargados de aprobar los informes derivados de la consultoría. La Dirección General de Alianzas Público-Privadas designará un equipo tiempo completo que dará soporte a la firma y participará en todas las reuniones requeridas para la ejecución del proyecto.

La firma contratada prestará sus servicios en la sede de la firma y podrá solicitar a la Dirección General de Alianzas Público-Privadas la coordinación de espacios para las reuniones con los actores claves necesarios para llevar a cabo la consultoría.

## **11. PERFIL REQUERIDO**

La firma consultora deberá contar con especialistas con no menos de 10 años de experiencia, al menos cinco (5) trabajos previos en la República Dominicana relacionados a los objetivos específicos de la consultoría y al menos un proyecto de estructuración financiera de USD 100 millones en la República Dominicana relacionados a los objetivos específicos de esta consultoría.

Específicamente, el equipo presentado por la firma debe cumplir al menos con los siguientes requisitos:

- Especialista en estructuración financiera, modelos financieros y análisis de riesgos
- Especialista en captación de capital y deuda

## **12. FORMA DE PRESENTACIÓN PROPUESTAS**

La documentación requerida deberá ser entregada de manera presencial en el edificio Administrativo y Financiero de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, ubicado en la calle Manuel de Jesús Galván, número 20, sector Gazcue, Santo Domingo de Guzmán. Las ofertas técnicas y económicas deben presentarse en sobres cerrados y separados.

Los interesados tienen un plazo de diez (10) días hábiles para presentar las ofertas acordes a los requerimientos indicados en el presente oficio y sus anexos, a partir de la invitación. Los terceros que estén interesados en remitir propuestas y que no hayan sido invitados de manera directa, deberán dirigir una comunicación al Director General de Alianzas Público Privadas a los fines de que evalúen su solicitud, el Director General de Alianzas Público Privadas podrá hacerle extensiva una invitación para participar en el proceso, si cumple con los requerimientos de esta en cuyo caso deberá presentar la misma en el plazo restante, tomando en cuenta que el plazo de los diez (10) días hábiles sigue corriendo para todo el proceso a partir de la invitación al primer grupo.

## **13. DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTAS**

Para presentar propuestas la firma consultora interesada debe presentar dos tipos de documentación:

### Documentación de credenciales:

- Constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Estado (RPE) con las actividades comerciales del objeto contractual.
- Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en la cual se manifieste que el Oferente se encuentra al día con sus obligaciones fiscales (pagos de anticipos, ITBIS y otros impuestos aplicables al oferente).
- Certificación de pago de la Tesorería de la Seguridad Social (TSS) de la empresa.
- Registro Mercantil actualizado
- Acta de Asamblea que designa representante autorizado para contraer obligaciones homólogas al objeto de la contratación debidamente registrada ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente.

### Documentación técnica y económica:

- Oferta técnica de acuerdo con las especificaciones técnicas suministradas y el perfil requerido.
- Oferta Económica que deberá presentarse en Dólares Estadounidenses (US\$). Los precios deberán expresarse en dos decimales (XX.XX) que tendrán que incluir todas las tasas (divisas), impuestos y gastos que correspondan, transparentados e implícitos según corresponda.

## 14. CALENDARIO DE PAGOS

La entidad contratante establece la modalidad de pago, bajo el siguiente esquema que conlleva dos tipos de honorarios:

### Honorario Fijo:

- Debido al plazo que requeriría un proyecto de este tipo, el honorario fijo será pagado mensual.
- Los pagos mensuales serán realizados sujeto a la entrega de los productos que sean acordados en el plan de trabajo con la firma consultora.
- Los productos acordados deben ser aprobados por la Dirección General de Alianzas Público-Privadas.
- Estos honorarios serán de carácter no reembolsables y serían deducibles del potencial honorario de éxito descrito más adelante.
- El monto estimado para el honorario mensual es de USD\$40,000<sup>4</sup> más impuestos aplicables.

### Honorario de Éxito:

- El otro componente de los honorarios sería de tipo variable y estaría condicionado totalmente al logro exitoso de los objetivos de captación del capital y la deuda requeridos por el proyecto en su etapa inicial.
- Este honorario variable se le deducirían los montos efectivamente pagados a través de la Honorario Fijo mensual.
- Este honorario variable estaría compuesto de dos tipos de comisiones, una para las captaciones de capital y otra para las captaciones de deuda.
- Los montos estimados para las comisiones serían de 1.00% para captaciones de capital y 0.50% para las captaciones de deuda a ser pagados con recursos del mismo proyecto.
- Estas comisiones serían pagaderas en su totalidad con la firma de los contratos y/o hojas de términos que aseguren dichas captaciones, independientemente de los calendarios de desembolso de las mismas.

## 15. CRITERIO DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

<b>Criterios</b>	<b>Puntaje</b>
<b>PROPUESTA TÉCNICA</b>	<b>80 puntos</b>
<b>Calificaciones y competencia del personal profesional clave:</b> Para calificar este criterio se utilizará la información suministrada por la Firma Consultora en su propuesta técnica, específicamente los CV de los especialistas. El puntaje máximo por asignar se indica a continuación:	<b>25 puntos</b>
Especialista en estructuración financiera, modelos financieros y análisis de riesgos: 10 a 15 años = 5ptos; 16 a 20 años = 10ptos; >20años = 15ptos	15

<sup>4</sup> El monto es estimado de honorarios mensual es de referencia.

Especialista en captación de capital y deuda: 10 a 15 años = 2.5ptos; 16 a 20 años = 5ptos; >20años = 10ptos	10
<b>Experiencia de trabajo comprobada en estructuración financiera:</b> Para calificar este criterio se considerará la cantidad de los proyectos estructurados en la República Dominicana relacionados con la finalidad de esta consultoría. El puntaje máximo por asignar se indica a continuación:	<b>15 puntos</b>
De cinco a diez proyectos (5 - 10)	5
De once a quince proyectos (11 - 15)	10
Más de quince (15) proyectos	15
<b>Experiencia de trabajo comprobada en estructuración financiera:</b> Para calificar este criterio se considerarán tanto la magnitud de los proyectos estructurados en la República Dominicana relacionados con la finalidad de esta consultoría. El puntaje máximo por asignar se indica a continuación:	<b>15 puntos</b>
Al menos un proyecto entre USD100 y USD200 millones	5
Al menos un proyecto entre USD201 y USD300 millones	10
Al menos un proyecto de más de USD300millones	15
<b>Enfoque técnico y metodología:</b> Se calificará a la propuesta con base a (i) la descripción que presente sobre la comprensión de los objetivos del trabajo, (ii) explicación del enfoque técnico de los servicios que se adoptaría para tratarlos, (iii) metodología de trabajo y compatibilidad con el enfoque propuestos, y (iv) presentación y justificación de mejoras a lo propuesto en los TDR's para un mejor desempeño de la ejecución del servicio.	<b>25 puntos</b>
No cumple	0
Adecuado	10
Muy Adecuado	15
Aporta Valor añadido	25
<b>PROPUESTA ECONÓMICA*</b>	<b>20 puntos</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 PUNTOS</b>

\*Para calcular el puntaje de la propuesta económica se utilizará la siguiente fórmula:

$$Puntuación\ propuesta\ económica = \left[ \frac{1}{4} \left( \frac{P_{\min hf}}{P_{o hf}} \right) + \frac{3}{4} \left( \frac{P_{\min hv}}{P_{o hv}} \right) \right] \times 20$$

Donde:

$P_{\min hf}$ : precio mínimo en USD de honorarios fijos ofrecidos por alguna empresa que cumpla requisitos mínimos requeridos en esta consultoría.

$P_{o hf}$ : precio en USD de honorarios fijos ofrecidos por la empresa a evaluar.



$P_{\min hv}$ : precio mínimo de porcentaje de comisión de honorarios variables totales (capital + deuda) por alguna empresa que cumpla requisitos mínimos requeridos en esta consultoría.

$P_{ohv}$ : precio de porcentaje de comisión de honorarios variables totales (capital + deuda) ofrecidos por la empresa a evaluar.