

La Promotora

ANEXO N° 2

**INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO  
ECONÓMICO Y SOCIAL DE PEREIRA – LA PROMOTORA**

**MEMORANDO DE INFORMACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE  
FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**Bogotá, Agosto de 2010**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. BREVE RESEÑA DEL PROYECTO.....</b>	<b>4</b>
1.1. LOCALIZACIÓN .....	5
1.2. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA.....	5
1.3. MODELO ESTRATÉGICO .....	6
1.3.1. OBJETIVOS .....	6
1.3.2. MISIÓN .....	7
1.3.3. VISIÓN .....	7
1.4. VENTAJA COMPETITIVA.....	7
1.5. EL PROCESO .....	7
1.6. INFORMACIÓN DE CONTACTOS .....	8
<b>2. PANORAMA DE INVERSIÓN EN COLOMBIA.....</b>	<b>9</b>
2.1. CLIMA POLÍTICO .....	9
2.2. CLIMA ECONÓMICO .....	10
2.2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO Y PER CÁPITA .....	11
2.2.2. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR .....	13
2.2.3. TASA DE DESEMPLEO .....	14
2.2.4. TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO (COP/USD) .....	14
2.2.5. BALANZA COMERCIAL .....	15
2.2.6. RIESGO PAÍS .....	17
2.2.7. INVERSIÓN EXTRANJERA.....	19
2.2.8. DEUDA EXTERNA .....	20
2.3. RAZONES PARA INVERTIR EN COLOMBIA .....	20
<b>3. GENERALIDADES DEL SECTOR TURÍSTICO COLOMBIANO .....</b>	<b>22</b>
3.1. EL TURISMO EN LA ECONOMÍA COLOMBIANA .....	22
3.2. DEMANDA DE TURISMO.....	23
3.2.1. TURISTAS EXTRANJEROS .....	24
3.2.2. TURISTAS LOCALES .....	26
3.3. OFERTA DE TURISMO .....	26

3.3.1. OFERTA HOTELERA Y DE ALOJAMIENTO EN COLOMBIA.....	28
3.3.2. OCUPACIÓN HOTELERA.....	28
3.4. RAZONES PARA INVERTIR EN EL SECTOR DEL TURISMO DE COLOMBIA.....	29
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....</b>	<b>32</b>
4.1. PRODUCTOS Y SERVICIOS.....	32
4.1.1. PRODUCTOS TANGIBLES.....	32
4.2. ESTRUCTURA ACCIONARIA.....	42
4.3. ESTUDIO DE MERCADO.....	42
4.3.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO.....	42
4.3.2. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO.....	42
4.4. ACTIVOS.....	46
4.5. PROGRAMA DE INVERSIONES.....	47
4.6. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	47
4.7. BENEFICIOS FISCALES Y TRIBUTARIOS.....	48
4.7.1. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.....	48
4.7.2. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN.....	48
4.7.3. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO, AVISOS Y TABLEROS...	48

## **AVISO IMPORTANTE**

Compañía General de Inversiones S.A., en adelante CGI, fue contratada por el Instituto de Fomento Y Promoción del Desarrollo Económico y Social De Pereira, en adelante La Promotora, para actuar en su calidad de asesor en la estructuración y vinculación de uno o varios inversionistas para la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira – PTFFP, en adelante el Parque.

Este documento, el cual ha sido diseñado y elaborado por CGI basándose en las instrucciones y recomendaciones y la información aportada por La Promotora, sus empleados o las organizaciones y entidades que esta designe, fue preparado para asistir a los eventuales participantes del proceso en la evaluación del proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

El presente Memorando de Información no puede interpretarse como una recomendación o pronóstico de proyecciones para valorar el proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. Adicionalmente, CGI y La Promotora al igual que sus empleados, asesores y socios no asumen responsabilidad alguna respecto a la veracidad, exactitud, validez, precisión autenticidad, integridad o sensatez de de la información suministrada en este Memorando de Información.

## 1. BREVE RESEÑA DEL PROYECTO

El Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira – PTFFP nace de la unificación de los aportes de los sectores público y privado de la Administración Municipal de Pereira y de la Sociedad de Mejoras Públicas de Pereira para desarrollar un parque en la ciudad de Pereira para que complementará los servicios prestados por el Zoológico Matecaña, aportando a su vez un nuevo espacio para la recreación de la población del Departamento y fomentando y promocionando el turismo regional.<sup>1</sup>

El parque temático se concibe como una propuesta especializada en servicios turísticos, educativos y recreativos a nivel local, regional y nacional, y con proyección internacional.

Es un proyecto que busca dar impulso al desarrollo turístico regional mediante la construcción de un espacio en el que se encuentra la Flora, la Fauna, y las Atracciones Mecánicas y de Alta Tecnología. Será un parque que genere espacios públicos de recreación y de conciencia ambiental, para posicionar competitivamente el municipio de Pereira como destino turístico y recreativo.

En el Parque, se representan diferentes escenarios y hábitats en los cuales el visitante es inducido a interactuar y participar activamente. Será un viaje para explorar la biodiversidad del planeta, conocer cómo se relaciona el ser humano con esta biodiversidad en los diferentes ecosistemas y aprender sobre la importancia de su conservación.

El parque ofrecerá los siguientes productos y servicios:

TIPO DE PRODUCTO O SERVICIO	DESCRIPCION
Atracciones de Diversión	
Atracciones de Alta Tecnología	Teatros en 4D, instalaciones interactivas
Atracciones Naturales	

<sup>1</sup> Fuente: Plan Maestro PTFFP

Servicios Complementarios	Parqueaderos, Restaurantes, tiendas de Souvenirs

**Tabla 1: Resumen de productos y servicios del Parque**

## 1.1. LOCALIZACIÓN

El parque se encuentra ubicado al occidente de la zona urbana del municipio de Pereira, Departamento de Risaralda, en el kilómetro 14 de la vía Pereira – Cerritos. Localmente se ubica en la vereda Esperanza – Galicia enmarcado en la cuenca del río Consota del Municipio de Pereira.

Desde el punto de vista de la planeación urbana, el parque se localiza en una de las unidades del Plan Parcial que lleva el nombre de PTFFP y que se compone de dos terrenos, denominados por su ubicación geográfica, terrenos de Zona Sur y Norte, los cuales están separados por la vía de la antigua Banca del Ferrocarril. Específicamente, y centrándonos en los terrenos del Plan Parcial del PTFFP, el parque se sitúa en el terreno de la Zona Sur, contiguo a la Estación de Servicio Santa Bárbara, y que cuenta con un área de 44,7 hectáreas.<sup>2</sup>

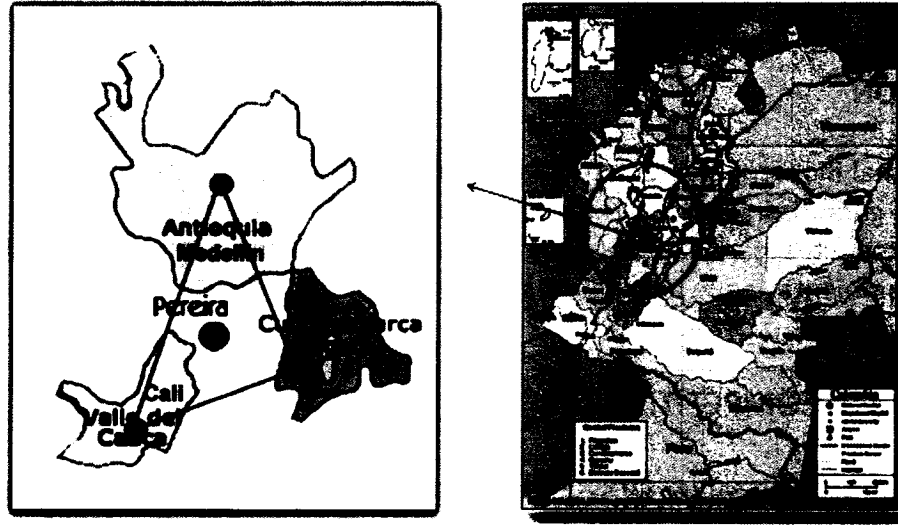
## 1.2. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA

El parque se encuentra ubicado estratégicamente en el centro del denominado “triángulo de oro”, el cual tiene 200 mts<sup>2</sup> de área, tiene como vértices las tres principales ciudades del país (Bogotá, Medellín y Cali), incluye gran parte de la denominada Zona Cafetera de Colombia y compone un mercado importante en términos de población y poder adquisitivo total.

Así mismo, Pereira se encuentra en un punto clave de la infraestructura vial del Centro y Occidente del país, gracias a proyectos como el de “El Túnel de la línea”, que reducirá a la mitad el tiempo de viaje terrestre de Bogotá a Pereira, y por vías rápidas de acceso desde Medellín y Cali, las cuales tienen un tiempo estimado de recorrido a Pereira de entre 2,5 a 3,5 horas.

<sup>2</sup> Fuente: Plan Maestro PTFFP

Por otra parte, la Zona Cafetera ha sido tradicionalmente uno de los Centros Turísticos más importantes del País, registrando un volumen de turistas anual de entre 500 y 600 mil, presentando con un pico cercano al millón de visitantes hace aproximadamente cinco años.



Gráfica 1: Zona de influencia del proyecto

### 1.3. MODELO ESTRATÉGICO

#### 1.3.1. OBJETIVOS

- Integrar el municipio a la red de parques temáticos.
- Impulsar el desarrollo turístico de la ciudad creando un punto focal de atracción turística.
- Ofrecer una experiencia recreativa y educativa a los visitantes a través del recorrido por las 7 bio-regiones.
- Ofrecer una experiencia lúdica a los visitantes en el que se estimulen sus sentidos y se les transmita la importancia de tener conciencia ambientalista y conservar el medio ambiente.
- Posicionar el parque como la principal atracción turística de Pereira, creando foco de atracción un parque que sea un destino turístico competitivo reconocido y dinamice la llegada de turistas.
- Atraer turistas que no solo vayan de paso a otras atracciones de la región.

### **1.3.2. MISIÓN**

Contribuir con la conservación de la vida silvestre a través de acciones ecológicamente viables, económicamente sostenibles y socialmente justas, que garanticen la educación e investigación y generen escenarios para la interactividad y diversión de los visitantes.

### **1.3.3. VISIÓN**

Ser el principal Bioparque de Colombia y uno de los tres mejores de América Latina. Para lograrlo se garantizará a los visitantes la mayor diversión y aventura con excelente servicio, productos innovadores que fomenten permanentemente la educación y conciencia ambiental y que hagan deseable repetir y multiplicar la experiencia.

## **1.4. VENTAJA COMPETITIVA**

El parque hace énfasis en las atracciones mecánicas y tecnológicas de última generación que lo diferenciarán de los otros parques de la región. Será un parque que ofrezca diversión a través de sus bioregiones. Dentro de ellas, encontrarán juegos, actividades, espectáculos y atracciones, que apoyan el valor estratégico principal: ofrecer entretenimiento y concientizar a los visitantes sobre la conservación de nuestro planeta.

El elemento fundamental para el éxito del parque es que propone la idea de aprender jugando. Se han incluido una variedad lúdica de actividades emocionantes que permitan la participación de todas las personas, usando todos sus sentidos.

Será un proyecto auto sostenible que cuide el equilibrio de los elementos. Usará técnicas de diseño y de construcciones ambientalmente sostenibles y fuentes de energía renovables.

El parque realizará investigaciones que se centren en la conservación de áreas silvestres, los hábitats y sus especies vegetales y animales.

## **1.5. EL PROCESO**

**PENDIENTE.**



## 1.6. INFORMACIÓN DE CONTACTOS

Para cualquier información relacionada con el proceso de selección en cualquiera de sus etapas, los interesados podrán comunicarse con los siguientes contactos:

**Andrés Tamayo Betancur**

Dirección: Carrera 10 A No. 67-89, Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: (57) +1 3177017

Fax: (57) +1 3177037

Email: [atamayo@cgi.com.co](mailto:atamayo@cgi.com.co)

**Jorge Andrés Cely**

Dirección: Carrera 10 A No. 67-89, Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: (57) +1 3177017

Fax: (57) +1 3177037

Email: [jorge.cely@cgi.com.co](mailto:jorge.cely@cgi.com.co)

**María Adelaida Martínez**

Dirección: Carrera 10 A No. 67-89, Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: (57) +1 3177017

Fax: (57) +1 3177037

Email: [mmartinezi@cable.net.co](mailto:mmartinezi@cable.net.co)

**Juan José Arango**

Dirección: Carrera 10 A No. 67-89, Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: (57) +1 3177017

Fax: (57) +1 3177037

Email: [jarango@cable.net.co](mailto:jarango@cable.net.co)

## **2. PANORAMA DE INVERSIÓN EN COLOMBIA**

### **2.1. CLIMA POLÍTICO**

Pese al conflicto interno que ha vivido el país por cerca de cincuenta años, el cual se basa principalmente en la lucha que mantiene al Gobierno Nacional en contra del narcotráfico y los grupos guerrilleros, Colombia es un país que se destaca por tener la democracia más estable de Latinoamérica.

Hasta 1974, Colombia repartió el poder entre dos partidos políticos: Los liberales y los conservadores, en periodos equivalentes. Para esta misma época inicia el narcotráfico, que es el agente que potencia el conflicto con las guerrillas, los paramilitares y el crimen organizado hasta la actualidad. En las dos últimas décadas, hechos políticos han marcado la historia de Colombia y desatado crisis, como la que se presentó durante la administración de Ernesto Samper (1994-1998) por los escándalos de alianzas de este gobierno con narcotraficantes. Este caos político fue aprovechado por la guerrilla de las FARC, el ELN y las AUC para fortalecerse y tomar control del negocio del narcotráfico. En este marco de crisis de gobernabilidad, las FARC y el gobierno entablaron negociaciones de paz con el siguiente Gobierno, el de Andrés Pastrana entre 1998 y 2002, las cuales fracasaron en medio del recrudecimiento del conflicto, la crisis económica y la implantación del denominado Plan Colombia.

Tras este tras pie de los diálogos de paz, Álvaro Uribe Vélez subió al poder y se convirtió en el primer presidente colombiano elegido por un partido diferente al liberal o conservador en más de 150 años. Uribe fue elegido por su programa de gobierno fundamentado en la seguridad democrática, con el fin de recuperar el control del territorio Colombiano y combatir a los grupos armados. Tras el éxito de su primer mandato, Uribe fue reelegido en el 2006 y continuó dedicando grandes esfuerzos a las políticas de fortalecimiento de la seguridad doméstica y la apertura de mercados con el resto del mundo, logrando la aprobación en el congreso de reformas estructurales y económicas encaminadas a disminuir el déficit fiscal, a aumentar la inversión en el campo de la defensa y seguridad y a hacer más eficientes a las entidades estatales. Como resultado de tales medidas, el país ha gozado de sustanciales incrementos en la confianza de los inversionistas extranjeros y en el nivel de sus exportaciones durante los últimos cinco años, indicadores que han potencializado en gran proporción el crecimiento económico y social de la última década.

No obstante a estos avances en términos económicos y sociales, el desempleo, el desarrollo en infraestructura y el narcotráfico continúan siendo los grandes desafíos en los que el país debe seguir enfocando esfuerzos y recursos. Es por ello que la opinión pública ha venido depositando sus esperanzas en gobiernos de los que percibe políticas más severas para contrarrestar a los grupos insurgentes. Recientemente, y teniendo consecuencia con lo ya mencionado, la elección presidencial fue ganada por el candidato continuista Juan Manuel Santos, del cual la comunidad nacional e internacional confía y es optimista de que mantendrá el consenso político en Colombia sobre políticas económicas, políticas y sociales, y que dará continuidad a la política de seguridad democrática.

## 2.2. CLIMA ECONÓMICO

Si damos una mirada al crecimiento económico colombiano durante la segunda mitad del siglo XX, observaremos que la mayor evolución del PIB se presentó en las tres primeras décadas del período, con un crecimiento medio cercano al 5%, en tanto que en los últimos dos decenios esa tasa media de crecimiento fue sólo del 3.3%.

Entre el año 1950 y el 1980, el gobierno conservó la estrategia de crecimiento fundada en la sustitución de importaciones y la expansión del mercado interno. Sin embargo, las mayores tasas de crecimiento del PIB se presentaron entre los años sesenta y setenta, cuando la estrategia estuvo acompañada de una política de promoción de las exportaciones manufactureras, las cuales tuvieron un rápido crecimiento entre 1970 y 1974. Desde fines de los años 80, se inició en el país una serie de reformas estructurales, orientadas a modernizar la economía, a insertarla dinámicamente en los mercados mundiales.

Para la década de los noventa, se inició la apertura económica que buscó incrementar el grado de exposición de la producción colombiana a los mercados internacionales. Esta expansión debería haber ido acompañada del aumento de la productividad, y de la creación de estímulos a la inversión en tecnología, sin embargo, esto no fue así y los resultados se dieron en menor magnitud a la esperada. Los beneficios de la apertura se manifestaron solamente hasta en la década del 2000, momento en que Colombia entró a un ciclo expansivo de la economía debido a las favorables condiciones como el aumento de la demanda y los precios internacionales por productos primarios. Como resultado Colombia tubo buenas tasas de crecimiento económico.

A causa de la crisis financiera desatada por la burbuja inmobiliaria, la demanda de exportaciones colombianas y el crecimiento económico del país se debilitaron en los dos últimos ejercicios fiscales. Luego de presentar un crecimiento sostenido anual del 5% desde al año 2002 hasta el 2007<sup>3</sup>, la economía colombiana desaceleró su ritmo creciendo al 2,7% durante el año 2008 y al 0,8% para el 2009, cifras que igualmente y en promedio son mayores al compararlas con las presentadas por los Estados Unidos, la Eurozona o los otros países de la región.

No obstante lo anterior, y como respuesta a la crisis financiera, el gobierno ha implementado una serie de medidas para conservar e incrementar la inversión en el país y para retornar a las altas cifras de crecimiento sostenido que se venían presentando. Dentro de estas medidas encontramos las siguientes:

- Disminución de los controles a la inversión en capitales de corto plazo.
- Creación de líneas de crédito especiales.
- Incentivos a la inversión mediante zonas francas y contratos de estabilidad jurídica y tributaria de largo plazo.
- Promoción en la diversificación de nuevos mercados. Firma de tratados de comercio exterior con la Unión Europea, Chile, Honduras, Centroamérica, Corea, China, India y Suiza entre otros.

Por otra parte, entidades como la CEPAL destacan los avances del país en materia de finanzas públicas, inflación, tasas de interés y recuperación económica tras el impacto de la crisis externa. También señalan como puntos de preocupación el debilitado mercado venezolano y su importancia para el país, así como los elevados niveles de desempleo.

### **2.2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO Y PER CÁPITA**

Colombia es un país del cual podemos decir que goza de una estabilidad económica al presentar una tasa de crecimiento anual del 4,2% para los últimos cincuenta años.

Ahora bien, y ya observando el comportamiento de la economía colombiana en la década pasada, vemos que esta presentó un buen desempeño en general, avanzando a una tasa

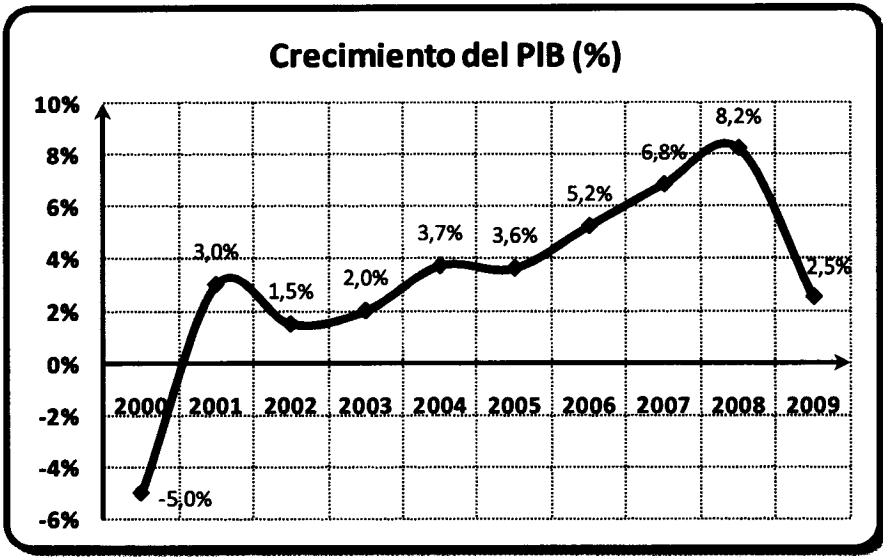
---

<sup>3</sup> Fuente: Cifras económicas tomadas del DANE  
[http://www.dane.gov.co/daneweb\\_V09/index.php?option=com\\_content&view=article&id=128&Itemid=85](http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=128&Itemid=85)

anual promedio de un xxx% a pesar de la desaceleración global iniciada a finales del año 2007 por la crisis inmobiliaria mundial.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia – DANE informó que para el primer trimestre de 2010, el PIB creció 4.4%, cifra superior a la proyectada. La mejora en el desempeño de la actividad económica se resume a un consumo más dinámico del Gobierno y a que las exportaciones cayeron menos de lo esperado. Indicadores tales como la confianza de los consumidores, la importación de bienes de consumo durables y las ventas al por menor sugieren que el consumo de los hogares y el crecimiento de la economía seguirán recuperándose.

El PIB Per cápita de Colombia es consistentemente mayor al de sus países vecinos pero la desigualdad en los niveles de ingresos sigue siendo alta. Según el Departamento Nacional de Planeación el PIB per cápita llegará a los 6.000 dólares en el presente año, un aumento positivo si se tiene en cuenta que en promedio cada colombiano recibió en 4.983 dólares en el año 2009. El aumento de los ingresos de los colombianos se atribuye al crecimiento de la economía de los últimos meses.



Gráfica 2: Crecimiento PIB colombiano en la última década

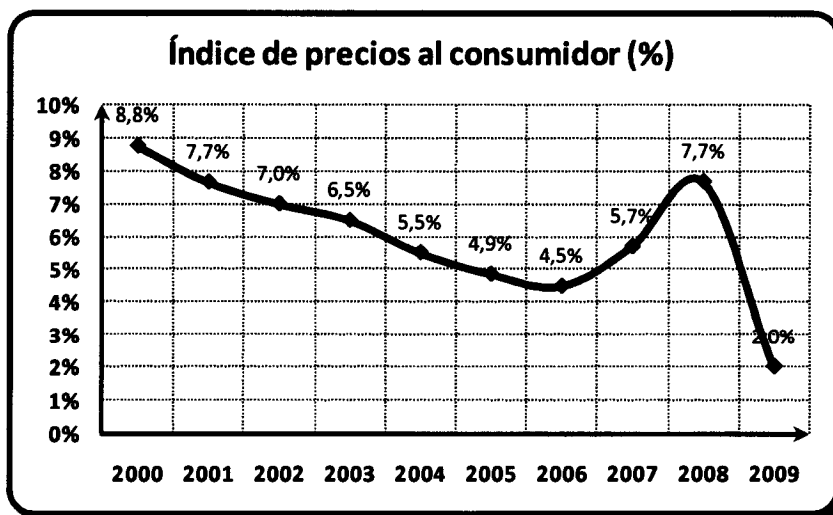
## 2.2.2. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Desde el 2000 Colombia ha mantenido su índice de precios al consumidor en un solo dígito. En el segundo trimestre del 2010 la tasa de inflación se situó en 2.25%, registro que vino de la mano con la reducción de las tasas de interés de referencia del Banco de la República – Banco Central - para impulsar el crédito y el ritmo de crecimiento económico.

Los riesgos de alza inflacionaria como consecuencia del fenómeno del niño, que afecta el precio de los alimentos, se mitigaron. Se espera entonces que la tasa de inflación se mantenga dentro del rango meta fijado por el Banco Central (entre 2% y 4%) por lo que resta del año.

Que Colombia mantenga una inflación ha traído beneficios tales como:

- Promover el uso eficiente de los recursos productivos. En otras palabras, ha evitado que los consumidores tengan que invertir recursos improductivos en la búsqueda de mecanismos para defenderse de la inflación.
- Disminuir la incertidumbre y la variabilidad de los precios, que puede afectar al final la rentabilidad de los inversionistas. La baja inflación ha incentivado la inversión a largo plazo porque los inversionistas sienten confianza en el mercado colombiano.



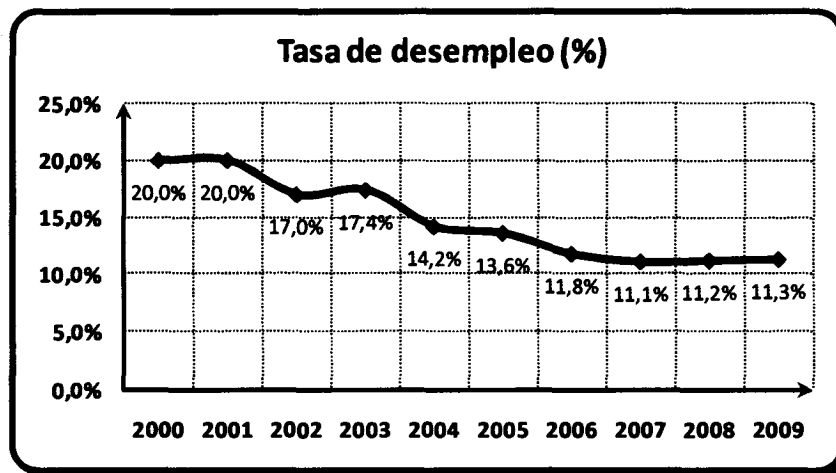
Gráfica 3: Evolución del IPC colombiano en la última década

### 2.2.3. TASA DE DESEMPLEO

Desde el año 2000 y hasta el año 2009, la tasa de desempleo ha presentado una disminución cercana a los 9 puntos porcentuales, al bajar del 20% a niveles del 11,3%. A diciembre de 2009 el número de colombianos que se encontraban sin trabajo era cercano a los 2,5 millones.

En Colombia cuatro de cada diez trabajadores laboran por cuenta propia, es decir, 8'373.000 trabajadores, los cuales superan en cerca de 1,1 millones al conjunto de los empleados particulares (6'453.000) y los del Gobierno (834.000).

La disminución del nivel de desempleo en Colombia a cifras de un solo entero es una de las metas económicas en las que el Gobierno Nacional ha asegurado destinar mayores esfuerzos, política que está acorde con el programa presidencial de "Prosperidad Democrática". Según la CEPAL, el país necesitará reformas más profundas en el ámbito laboral y evitar el crecimiento del empleo informal, que deteriora la vida laboral y degenera la calidad de vida.

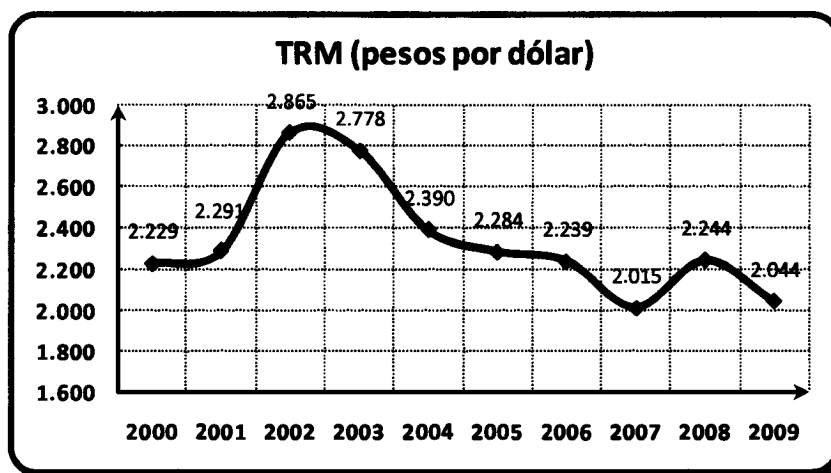


Gráfica 4: Evolución de la tasa de desempleo en Colombia en la última década

### 2.2.4. TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO (COP/USD)

La tasa Representativa se ha apreciado como consecuencia de la disminución de la tasa de interés de Estados Unidos por la crisis financiera, lo que ha hecho a los países emergentes,

como Colombia, más atractivos para la inversión al ofrecer tasas de interés mayores (3,5% Fijada por el Banco de la República)<sup>4</sup>.



Gráfica 5: TRM colombiana con respecto al dólar en la última década

## 2.2.5. BALANZA COMERCIAL

En los últimos años Colombia ha enfocado esfuerzos y recursos por incentivar su política comercial con el mundo, la cual ha resultado en que al 2009 el país haya duplicado el monto de sus exportaciones comparadas con las registradas al año 2004. Entre los logros más significativos de Colombia en su política comercial, podemos encontrar el reciente tratado de libre comercio firmado con la Eurozona durante el último tramo del Gobierno de Álvaro Uribe Vélez (2002 – 2010).

El mayor socio comercial de Colombia es Estados Unidos, país al que Colombia exporta cerca del 40% de sus productos y servicios y del que provienen el 30% de sus importaciones. Esta sociedad comercial con el país norteamericano ha venido creciendo año a año, explicada en gran parte por la política de Colombia de diversificar y fortalecer sus relaciones con países considerados “fuertes y estables” comercialmente. El segundo mayor socio comercial del país es Venezuela, pero esta relación ha venido presentando disminuciones en sus indicadores a causa del deterioro de las relaciones entre los dos países durante la última década y el mandato del Presidente venezolano Hugo Chávez.

<sup>4</sup> Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia



Actualmente Colombia tiene tratados de libre comercio vigentes con la CAN (Perú, Ecuador y Bolivia), el MERCOSUR (Argentina, Paraguay, Uruguay y Brasil), Chile, México y el Triángulo del Norte (El Salvador, Honduras y Guatemala). Paralelamente se están suscribiendo o negociando tratados de libre comercio con Estados Unidos, la EPTA (Suiza, Liechtenstein, Noruega e Islandia), Canadá, la Unión Europea, Panamá, Corea del Sur, India y China.

Con la lenta recuperación mundial es probable que el resto del año la demanda externa siga débil, y que las tasas de interés de los bancos centrales de las principales economías desarrolladas se mantengan bajas.

Los precios internacionales de los principales productos básicos que exporta Colombia podrían continuar en niveles superiores a los registrados en 2009, lo que generaría un poco de estabilidad, pero sin duda, las exportaciones No Tradicionales seguirán golpeadas y necesitaran de la ayuda del gobierno para resistir la revaluación que los ha hecho menos competitivos.



Gráfica 6: Importaciones y exportaciones colombianas de la última década

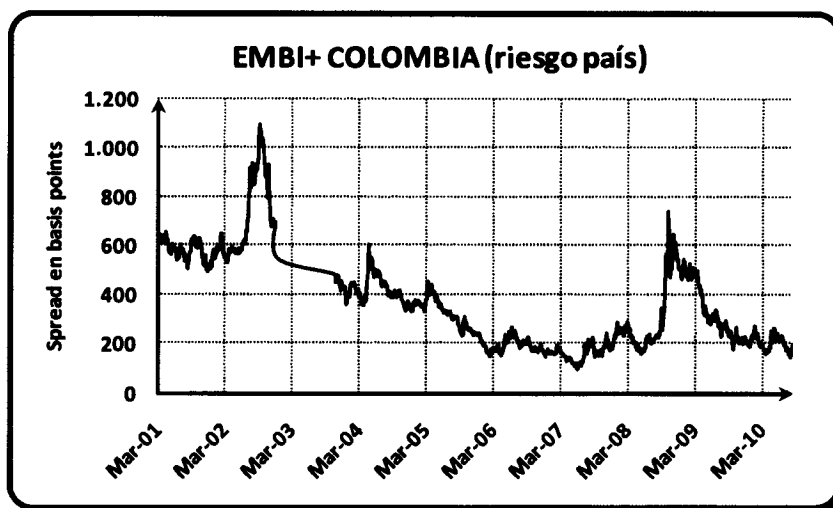
## 2.2.6. RIESGO PAÍS

Se presentan dos estadísticas reconocidas para cuantificar el riesgo país de Colombia percibido por los inversionistas internacionales.

### a. EMBI Colombia

En las calificaciones de riesgo soberano para Colombia se presenta la evolución del riesgo país, la cual es medida como un spread sobre los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos. Esta estadística se conoce como el EMBI Colombia y es medida por la firma internacional JP Morgan.

Colombia nunca ha incumplido sus obligaciones financieras internacionales. Adicionalmente, fue la única economía importante de la región que no reestructuró su deuda durante la crisis financiera de los años ochenta. Dado este excepcional desempeño, los mercados internacionales ratificaron el compromiso y la capacidad de pago del país para honrar su deuda pública externa.



Gráfica 7: Evolución EMBI spread Colombia

### b. Calificación de la deuda soberana de corto y largo plazo

A continuación se presentan las calificaciones soberanas para la República de Colombia en moneda extranjera y local.

INDICADOR	CALIFICACIÓN
Moneda Extranjera Largo Plazo	
Moneda Extranjera Corto Plazo	<b>B</b>
Moneda Local Largo Plazo	
Moneda Local Corto Plazo	<b>A-2</b>
De transferencia y Convertibilidad	

**Tabla 2: Calificaciones de la deuda soberana de Colombia**

**BBB:** Un emisor calificado como 'BBB' presenta una capacidad adecuada para cumplir con sus compromisos financieros. Sin embargo, condiciones económicas adversas o cambios coyunturales probablemente conducirán al debilitamiento de su capacidad para cumplir con sus compromisos financieros.

**BB:** Un emisor calificado con 'BB' es menos vulnerable en el corto plazo que otros emisores con calificaciones más bajas. Sin embargo, este emisor enfrenta constante incertidumbre y exposiciones ante situaciones financieras, económicas o comerciales adversas, lo que puede llevar a reducir su capacidad para cumplir con sus compromisos financieros.

Los fundamentos de las calificaciones son los siguientes:

- La Creciente resistencia de la economía en el marco de la crisis financiera.
- La Mejora en su perfil de deuda.
- El consenso político sobre políticas económicas favorables al mercado.
- La Rigidez fiscal que amenaza con empeorar el balance estructural del gobierno en el mediano plazo.
- La carga de la deuda relativamente alta.
- El conflicto interno ejerce importante presión sobre el gasto y exige una cuota social muy alta.
- Los crecientes mercados financieros locales.
- El establecimiento de metas de inflación.
- El tipo de cambio flexible.
- La deuda en moneda local representa 70% de la deuda total del gobierno.
- El sector privado no financiero ha reducido su exposición neta a pasivos en moneda extranjera en los últimos años, lo que ha reducido su vulnerabilidad ante una depreciación de la moneda.

- El fortalecimiento del perfil financiero de los sectores público y privado en años recientes ha reducido la vulnerabilidad del país a los impactos externos.
- El país enfrenta rigideces fiscales que amenazan el balance estructural del gobierno en el mediano plazo, lo que resultaría en una mayor carga de la deuda.
- El gobierno afrontará crecientes presiones sobre el gasto en los próximos dos años en términos de atención a la salud y transferencias a los gobiernos locales, mientras que los ingresos podrían verse afectados por el crecimiento económico bajo.
- Colombia tiene una carga de deuda relativamente alta; se proyecta que la deuda del gobierno general llegue a 41% del Producto Interno Bruto (PIB) en 2009, en comparación con la mediana de 37% para soberanos con calificaciones similares.

### **2.2.7. INVERSIÓN EXTRANJERA**

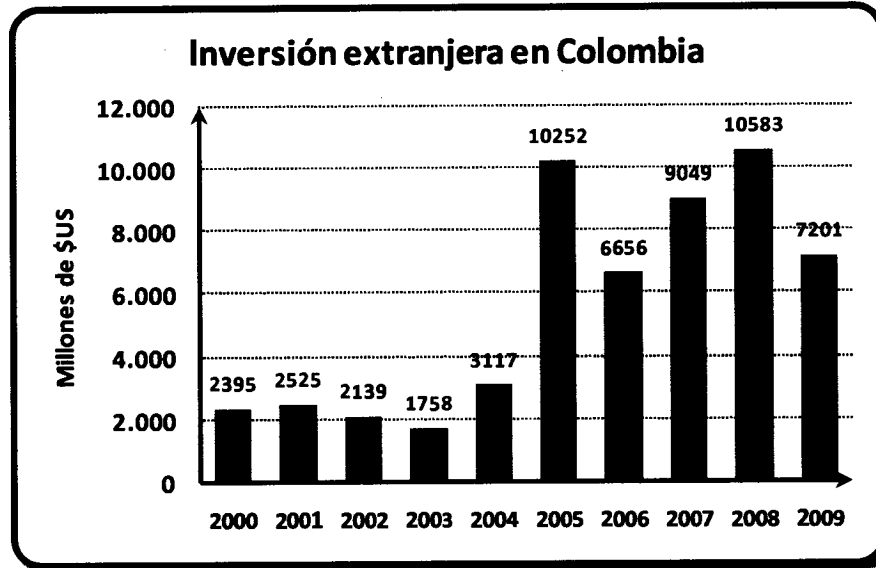
Colombia es el país de Latinoamérica más amigable para hacer negocios según el "Doing Business Report" del 2010. Por cuarto año consecutivo este reporte ubica a Colombia como uno de los 10 países que ha introducido más reformas en el Mundo para mejorar su ambiente de negocios, reflejándose en una mejora de 42 posiciones en el ranking de países para invertir. Hoy se ubica en el puesto 37 entre 181 países y está por encima de países de la región como Chile, México, Brasil Perú, Panamá y Argentina; gracias a varias reformas que han facilitado la apertura y funcionamiento de las empresas, fortaleciendo los derechos de propiedad y mejorando los procedimientos de quiebra, reduciendo drásticamente el tiempo y costo de abrir una empresa y simplificando la obtención de permisos de construcción.

Por otra parte, y en relación al área dónde se ubica el Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, el Doing Business afirma que la ciudad de Pereira ocupa el tercer lugar en donde es más fácil hacer negocios en Colombia.

Desde el año 2004 la inversión extranjera directa en Colombia se triplicó, y ha mantenido un nivel de inversión promedio de 8.750 Millones de dólares americanos hasta el 2009.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Fuente: Reporte de inversión extranjera directa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de Colombia.



Gráfica 8: Inversión extranjera en Colombia en la última década

### 2.2.8. DEUDA EXTERNA

Pese a que la deuda externa Colombiana ha venido aumentando en términos de dólares corrientes, pasó de 38,26 billones de dólares en 2004 a 46,4 billones de dólares a 2009, la misma ha venido presentando una disminución si se compara como un porcentaje del PIB del país, ya que en el año 2004 esta representaba el 33,2% del PIB y en el año 2009 tuvo un peso del 15,1% del PIB Colombiano.

### 2.3. RAZONES PARA INVERTIR EN COLOMBIA

A continuación se presentan algunos puntos importantes a considerar por parte de inversionistas extranjeros a la hora de evaluar la posibilidad de invertir en Colombia.<sup>6</sup>

- Colombia es un destino con gran diversidad geográfica. En su territorio se encuentran nevados, playas de aguas tibias desde el Caribe hasta la costa del Pacífico, la selva amazónica y el desierto de la Península de la Guajira.

<sup>6</sup> Fuente: <http://www.colombiaespasion.com/index.php/es/asi-es-colombia/invertir-en-colombia.html>

- Hoy es la quinta economía más grande de Latinoamérica con un PIB de 202.424 billones de dólares y cuenta con la tercera población más grande de la región (43.9 millones de habitantes).
- La tasa de crecimiento del PIB de Colombia ha sido mayor a la de la mayoría de los países latinoamericanos en los últimos 6 años.
- Colombia nunca ha incumplido sus responsabilidades financieras internacionales. El país fue el único de la región que no reestructuró su deuda durante la crisis financiera de los años 80.
- La deuda externa de Colombia tiene una mejor calificación en los últimos 6 años gracias a que a mejorado los indicadores macroeconómicos, la disciplina fiscal, y que ha hecho importantes reformas estructurales además de los positivos resultados que mejoraron la seguridad.
- Desde el 2002 y gracias a la renovada confianza en el país, el número de visitantes extranjeros a Colombia se ha duplicado, pasando de 1.5 millones a 2.1 millones en el 2007.
- Colombia mantiene controlada la inflación. Nunca ha experimentado hiperinflación. Desde 1999 la mantiene niveles de un solo dígito en este indicador.
- Desde el 2002 las exportaciones colombianas han crecido un 150%. Las exportaciones desde el año 2002 ha pasado de USD 12 billones a 30 billones en el año 2007
- Mejor Ambiente de Negocios. Durante los últimos cinco años la economía creció a tasas superiores del 4% anual. En el año 2008, el PIB de Colombia registró un crecimiento de 2,5%, un crecimiento positivo durante la recesión mundial.
- Recurso Humano: Colombia es líder regional en emprendimiento y tiene la mayor fuerza laboral en crecimiento según el IMD 2009; cuenta con el segundo régimen laboral más flexible de Latinoamérica según el Banco Mundial 2008.
- Incentivos a Inversionistas. Colombia es el segundo país con mejor entorno de negocios de Latinoamérica según el Doing Business 2009
- Zonas Francas más competitivas de Latinoamérica que dan un 50% de descuento en el impuesto de renta permitiendo ventas en el mercado local y establecimiento en cualquier lugar del país.
- Contratos de estabilidad jurídica.
- Dedución en la base de cálculo al impuesto de renta equivalente al 30% de la inversión en activos productivos.
- Exención del impuesto de renta para proyectos en turismo, y cultivos de tardío rendimiento.

### **3. GENERALIDADES DEL SECTOR TURISTICO COLOMBIANO**

#### **3.1. EL TURISMO EN LA ECONOMÍA COLOMBIANA**

El sector turismo contribuye con el 1.9% del total del PIB de Colombia y genera 386.000 empleos directos, el equivalente al 1.8% del total de empleos en el país.

El turismo de Colombia ha crecido positivamente, como no lo había hecho en décadas. Los turistas han reaccionado favorablemente a las políticas diseñadas por el gobierno para fortalecer la seguridad ciudadana, la seguridad vial y aérea y para promover el plan “Vive Colombia, viaja por ella”, medidas que han empezado a registrar un importante crecimiento del número de visitantes extranjeros que ingresan a Colombia. El ministerio de Industria, Comercio y Turismo ha creado programas y proyectos para el mejoramiento de la oferta turística, la competitividad del sector y la promoción nacional e internacional. La Organización Mundial de Turismo - OMT reconoció la gestión de Colombia por estimular el turismo y recalca sus avances en comparación con países de similares niveles de desarrollo en su estudio ‘Colombia, de nuevo en el mapa del turismo mundial’. Entre los avances en turismo se destaca la creación de estímulos a la inversión hotelera, por medio de exenciones tributarias por más de diez años.

La Ley de Turismo (Ley 1101 del 22 de noviembre de 2007), es la herramienta que le permitirá al país potencializar este sector de la economía nacional, gracias al ingreso de nuevos recursos destinados a la competitividad, al mercadeo y a la promoción del país como destino turístico tanto a nivel doméstico como internacional. Los empresarios aprovechan estas ventajas creadas a través de los incentivos tributarios, lo que dinamiza el crecimiento del sector. Esta estrategia busca que el turismo colombiano ocupe un lugar privilegiado en la economía, y sea un sector que contribuya a lograr las metas económicas y sociales del país.

La Política de Seguridad Democrática ha hecho que retorne la confianza de los turistas locales y extranjeros. La Organización Mundial de Turismo reportó que mientras el turismo en el mundo decreció un 4%, Colombia registró un crecimiento superior al 10% y la percepción de país es más positiva en el exterior.

Como consecuencia del incremento de viajeros extranjeros, se incrementó el ingreso de divisas al país pasando de US\$1,2 mil millones en 2002 a US\$2,6 mil millones en 2009, un

incremento del 115%, ubicándose como el tercer renglón exportador en generación de divisas después del petróleo y el carbón.<sup>7</sup>

Por otra parte y yendo a la par con el incremento de turistas extranjeros, los Colombianos ahora viajan más por el país los fines de semana, puentes festivos y principalmente en la temporada de vacaciones. Se recuperó la percepción interna de seguridad y de confianza en las instituciones.

### 3.2. DEMANDA DE TURISMO EN COLOMBIA

La demanda de turismo declinó por el problema de inseguridad del país entre los años 1995 y 2000. Los esfuerzos hechos por mejorar la seguridad en los últimos 8 años y recuperar por ende la afluencia de turistas se ven reflejados en los indicadores del sector.

En el 2007, las principales zonas turísticas del país presentaron la siguiente distribución según el origen de los turistas<sup>8</sup>.

ORIGEN DE TURISTAS	Antioquia	Atlántico	Barranquilla	Bogotá	Boyacá	Zona cafetera	Cartagena
Doméstico							
Extranjero	22,2%	5,2%	19,9%	45,5%	5,6%	9,0%	46,8%

**Tabla 3: Distribución según origen de turistas en las principales zonas turísticas del país**

El propósito de los turistas a las principales zonas del país es explicado en la siguiente tabla<sup>9</sup>.

PROPÓSITO DEL VIAJE	Antioquia	Atlántico	Barranquilla	Bogotá	Boyacá	Zona cafetera	Cartagena
Negocios							
Convenciones	19,2%	9,5%	7,0%	13,6%	19,9%	8,0%	28,3%
Turismo individual							

<sup>7</sup> Fuente: <http://www.mincomercio.gov.co/econtent/documentos/turismo/2010/PropuestaPlanSectorial2010-2014.pdf>

<sup>8</sup> Fuente: Cotelco, operación hotelera en Colombia

<sup>9</sup> Fuente: Cotelco, operación hotelera en Colombia



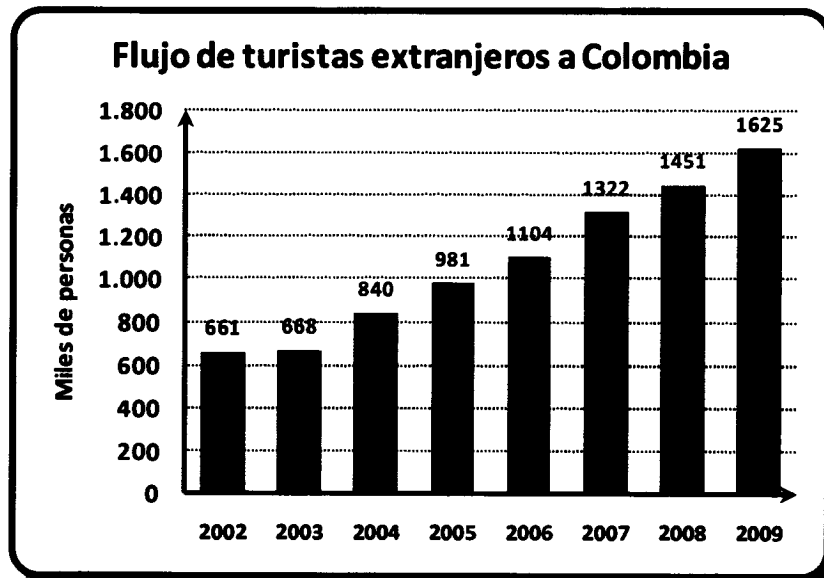
Turismo grupal	9,6%	4,1%	2,6%	5,1%	16,9%	5,9%	7,3%
----------------	------	------	------	------	-------	------	------

Tabla 4: Distribución de turistas según propósitos de viaje

El World Travel & Tourism Council (WTTC) estima que para el periodo 2009-2018, la demanda por viajes y turismo crezca 4% anualmente en Colombia, pasando de ingresos de \$10.753 millones de dólares a \$15.753 millones de dólares en el 2018.

### 3.2.1. TURISTAS EXTRANJEROS

La llegada de viajeros extranjeros a Colombia se multiplicó por más del doble entre 2002 y 2008, pasando de 661.000 a 1'450.000, esto significa un crecimiento de 120% en ese periodo.

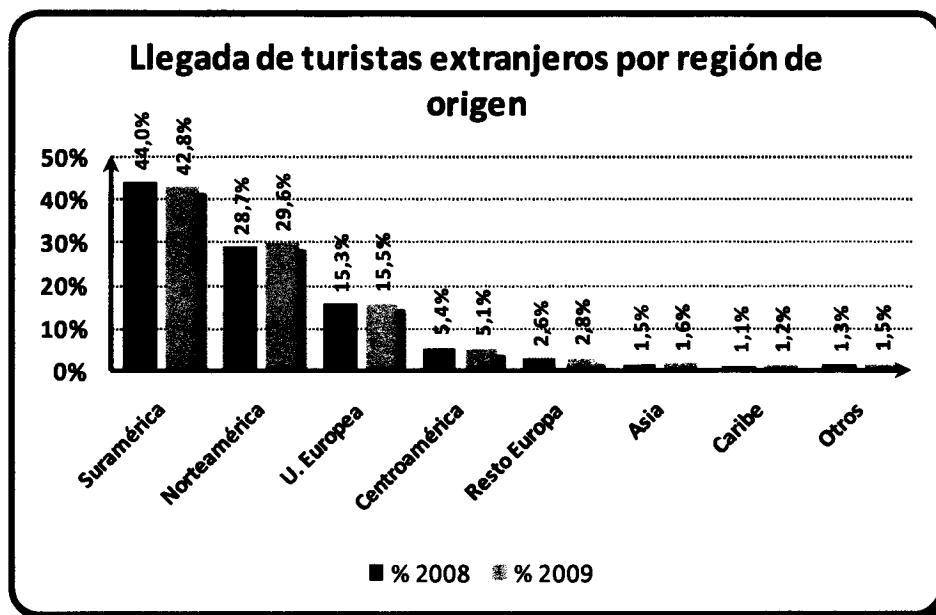


Gráfica 9: Flujo de turistas extranjeros a Colombia

En el periodo comprendido entre el 2002 y el 2009 la tasa de crecimiento de turistas extranjeros que ingresaron al país aumento en promedio 14%, una tasa superior a 4,5% que fue la media internacional en el mismo periodo<sup>10</sup>. Este es el séptimo año consecutivo de crecimiento de este indicador.

<sup>10</sup> Fuente: Cotelco

Las regiones de origen de la mayoría de turistas extranjeros son América del Sur y América del Norte, estas dos regiones representan más del 70% del mercado externo. Estados Unidos, Venezuela, Ecuador y Perú son los países de donde provienen la mayoría de los turistas.<sup>11</sup>



Gráfica 10: Llegada de turistas extranjeros a Colombia por región de origen

En un estudio realizado por la ANATO (“Comportamiento de los Viajes y el Turismo en Colombia y en el Mundo 2009”), se concluye que en el resto del mundo existe una alta relación entre las condiciones económicas favorables de un país y la visita de extranjeros. No obstante lo anterior, el 2009 mostró que aunque la economía colombiana se desaceleró, la llegada de visitantes extranjeros creció aproximadamente el 11%. Si analizamos las llegadas de turistas en el mundo para el mismo periodo, estas disminuyeron de 920 a 880 millones de personas.

Los avances en los indicadores económicos han hecho que se tenga una percepción más positiva del país en el extranjero y por eso el aumento en el flujo de estos turistas. Estos esfuerzos, sumados a los esfuerzos del gobierno por crear incentivos tributarios y atraer la inversión extranjera, crean unos factores positivos, que si son capitalizados, se pueden convertir en fortalezas y ventajas para que aumente la demanda de visitantes extranjeros.

<sup>11</sup> Fuente: Cotelco

El gobierno es consciente de las oportunidades económicas que puede ofrecer el sector, si se logra fortalecer y posicionar los productos y servicios turísticos para que sean competitivos a nivel mundial y esto se traduzca en que aumente la cantidad de divisas que ingresan al país.

Las zonas con mayor participación de huéspedes extranjeros fueron Cartagena con el 46,8% y Bogotá con el 45,5%. Para el 51.7% de los turistas extranjeros, su propósito de visita son los negocios.

### 3.2.2. TURISTAS LOCALES

Los turistas locales mejoraron también la percepción de seguridad y volvieron a desplazarse a diferentes destinos nacionales con fines de descanso, recreación o esparcimiento.

La demanda turística local se concentra en las festividades patrias y religiosas, en el calendario laboral, y las vacaciones escolares y universitarias a mediados y fin de año. Los desplazamientos se realizan principalmente por vía terrestre a centros de dispersión cercanos a las grandes ciudades y por vía aérea a otros destinos movilizanddo cerca de veinte millones de personas al año.

### 3.3. OFERTA DE TURISMO EN COLOMBIA

A continuación se encuentran los principales destinos turísticos del país acompañados de las principales actividades y atractivos ofrecidos.

Principales destinos	Turismo religioso, monumentos y museos	Turismo de playa	Turismo de descanso	Ecoturismo	Turismo rural	Turismo de aventura y parques temáticos
Amazonas						
Boyacá	Catedrales		Aguas termales de Paipa	Deportes náuticos: Laguna de	Artesanías: Villa de Leyva	Montañismo: Nevado del Cocuy.

				Tota		Canotaje, cabalgatas
Huila				Caminatas ecológicas. Avistamiento de aves		Cabalgatas, rafting, kayaking, canopy, parapente
Medellín/Antioquia						
Pacífico		Nuquí. Bahía Solano		Avistamiento de aves. Parque Gorgona. Malpelo y Utría		Buceo
Santa Marta		Playa rodadero, Taganga, playa blanca		Parque Tayrona, Parque Isla de Salamanca, Ciudad perdida, Sierra nevada		Buceo, reserva natural Mamancana, Deportes extremos y de aventura
Santander						
Triángulo del Café Quindío Risaralda y Caldas			Aguas termales Santa Rosa del Cabal	Parque del café, Parque Panaca	Fincas cafeteras	Parque de los nevados

Tabla 5: Principales destinos turísticos de Colombia

### 3.3.1. OFERTA HOTELERA Y DE ALOJAMIENTO EN COLOMBIA

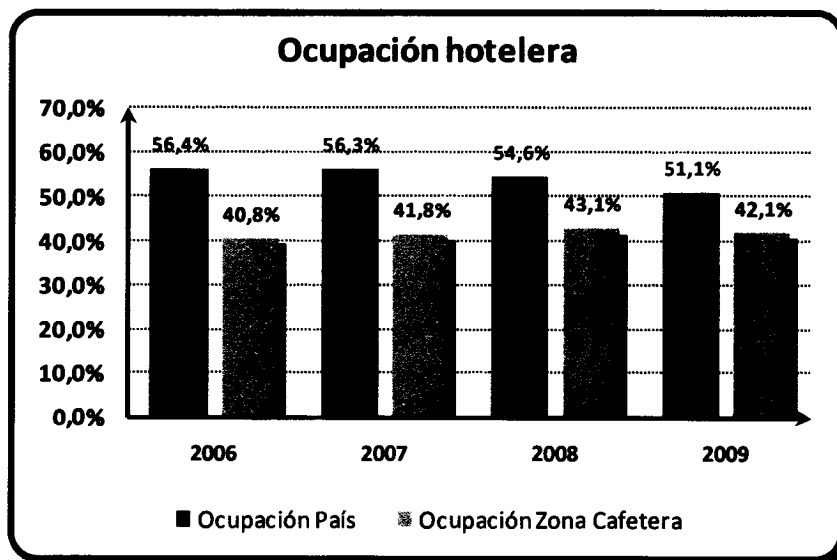
Según el estudio de Cotelco de "La Operación Hotelera en Colombia del 2007", el país contaba con 1.586 hoteles y 58.145 habitaciones en ese año (un promedio de 37 habitaciones por hotel). Estos números con respecto a los presentados en el año 2003 sugieren que la oferta hotelera colombiana aumenta a una tasa anual cercana al 1,4%, al aumentar en aproximadamente 3.250 habitaciones desde 2003 a 2007.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo supone un panorama futuro alentador si se tiene en cuenta que entre el 2002 y el 2003 no se construyeron habitaciones, mientras que entre el 2004 y el 2007, se registraron 5.500 nuevos cuartos. El ministerio proyecta que en el 2010 se entregarán 2.913 nuevas habitaciones.

La inversión en Hotelería aumento 189% entre el año 2002 y el 2009, lo que representó inversiones por más de USD 500 millones.

### 3.3.2. OCUPACIÓN HOTELERA

El porcentaje de ocupación hotelera de Colombia entre el año 2006 y 2009 ha estado en un rango de entre el 51% y el 57%. El porcentaje de la zona cafetera ha estado entre 40% y 43% en promedio.



Gráfica 11: Ocupación hotelera de Colombia

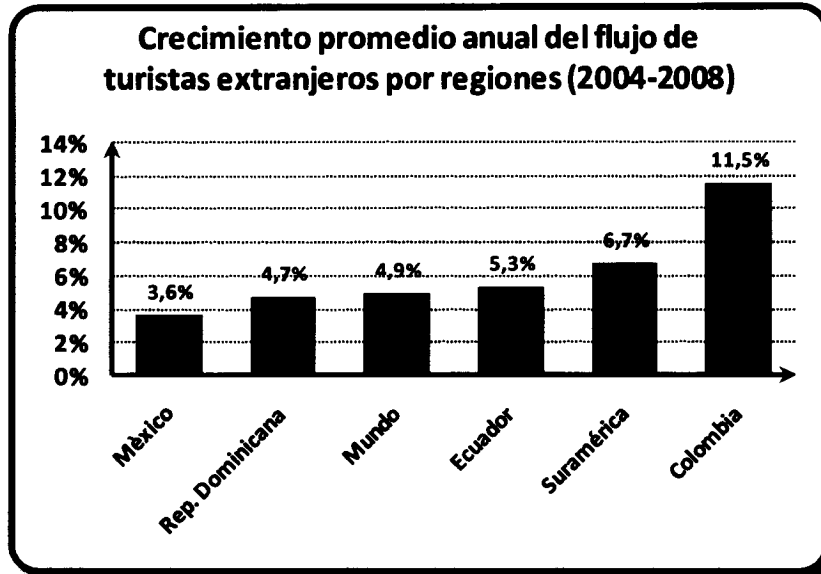
### **3.4. EL TURISMO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE**

**NO SE ENCONTRÓ EN EL MINISTERIO DE INDUSTRIA, COEMRCIO Y TURISMO NADA RELACIONADO CON ESTE NUMERAL. POR FAVOR FACILITAR INFORMACIÓN SOBRE EL TURISMO EN LA ZONA CAFETERA. LA GENTE DE LA SOCIEDAD DE MEJORAS DIJO QUE SABIA DEL TEMA. ENCARGADOS = FABIO TRUJILLO, RICARDO VARGAS.**

### **3.5. RAZONES PARA INVERTIR EN EL SECTOR DEL TURISMO DE COLOMBIA**

A continuación se presentan algunos puntos importantes a considerar por parte de inversionistas extranjeros a la hora de evaluar la posibilidad de invertir en proyectos relacionados con el turismo en Colombia.

- La seguridad es tema prioritario del gobierno, desde el 2003 se han visto los avances en este tema que se ven reflejados en el aumento en la confianza internacional.
- Comparada con países de la región, y según el Anuario de Competitividad de 2009 del IMD, Colombia tiene una percepción de la seguridad personal de la propiedad privada superior a la de países de la región como Brasil, México, Argentina y Perú.
- La tasa de crecimiento anual promedio de llegadas de viajeros extranjeros a Colombia entre el 2004 y el 2008 fue del 11,5%, más del doble de la tasa de crecimiento anual mundial que es de 4,9%. En 2009, un año de contracciones en el turismo a nivel mundial, Colombia sobresale con un crecimiento positivo del 10% con respecto al año anterior, reflejando la dinámica de crecimiento del país.



Gráfica 12: Evolución del flujo de turistas extranjeros a Colombia

- El tráfico aéreo hacia Colombia ha aumentado desde el año 2000 a una tasa promedio del 11,7% anual para llegar a 5.516 vuelos internacionales mensuales en el año 2007, más del doble de los existentes en el 2000. La conectividad interna también ha aumentado ofreciendo a los viajeros más y mejores conexiones con los distintos destinos que ofrece el país.



Gráfica 13: Operaciones aéreas hacia Colombia

- Según la encuesta al turista extranjero realizada por Ipsos-Napoleón Franco y Proexport en el 2007, el 92% de los turistas extranjeros que visitan Colombia califican su estadía en el país con un promedio de 4,24, siendo 5 la mejor calificación.
- Colombia cuenta con una fuerza laboral calificada a niveles similares a Italia y el Reino Unido, y las relaciones laborales son mejores a las del contexto regional según el IMD Competitiveness Yearbook 2009. Se ubica mejor calificada que países como Alemania, Canadá, Estados Unidos, Bélgica, España e Italia.



## 4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

En la zona media de la geografía colombiana, en lo que se conoce como el triángulo de oro, se encuentra el Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, mega proyecto concebido gracias a la iniciativa del Municipio de Pereira y que será epicentro de la recreación, educación y turismo, en dónde se combina la exploración de la biodiversidad de nuestro planeta recorriendo siete representaciones de bio-regiones del mundo con el entretenimiento ofrecido por atracciones culturales, mecánicas y de adrenalina.

El parque no solo proveerá recreación, sino que complementará sus servicios y educará a sus visitantes. Será un espacio en el que se integran la fauna, flora y culturas humanas. Al final los visitantes conocerán cada bio-región, y se habrán creado una conciencia ambiental que logre la conservación del planeta. Los hábitats que se tendrán en el proyecto se diferencian de los ofrecidos por otros parques o proyectos similares en el país.

Adicionalmente, y como elemento fundamental para el éxito del parque, se establece la estrategia de promoción a al público de “aprender jugando con adrenalina”, por lo cual el proyecto tiene contemplado la inclusión de atracciones que complementen la visita natural de las bio-regiones. Tales atracciones se pueden clasificar en dos grandes grupos: i) las tecnológicas y ii) las de adrenalina.

El Parque Temático de Flora y Fauna se concibe como un proyecto auto-sostenible que cuide el equilibrio de los elementos. Usará técnicas de diseño y de construcción, que son ambientalmente sostenibles, y fuentes de energía renovables.

### 4.1. PRODUCTOS Y SERVICIOS

#### 4.1.1. PRODUCTOS TANGIBLES

Se dividen en dos categorías: i) escenarios principales y ii) escenarios complementarios. Los primeros enmarcan el contenido que los visitantes encontrarán en las bioregiones del parque, en el que se incluyen exhibiciones de flora y fauna, atracciones mecánicas y de adrenalina y atracciones de última tecnología, entre otras. Los escenarios complementarios suplirán las necesidades adicionales de los visitantes. Serán espacios donde encontraran comidas, souvenirs, o ambientes más relajados para esparcirse.

#### **4.1.1.1. ESCENARIOS PRINCIPALES**

En cuanto a los escenarios principales encontramos siete bio-regiones, que son Amazonas, Bosques Andinos, Zonas Áridas del Caribe, Sabana Africana, Bosque Tropical Africano, Manglares Asiáticos y Acantilados Suramericanos.

En cada una de estas bio-regiones el visitante será recibido por representantes de sus etnias, quienes les darán la bienvenida y les pondrán un sello al pasaporte.

##### **a. Bio-región del Amazonas**

En esta bio-región el visitante se sentirá inmerso en una selva compuesta de grandes árboles, con zonas inundadas y también mucha vegetación de piso con grandes hojas, donde la tupida selva no permite ver más allá y así los animales se descubrirán entre la vegetación o bajo las aguas de los ríos. El ambiente es húmedo, oscuro en algunos sitios y se oirán los sonidos de los animales.

Esta bio-región que se ubica al oeste del parque, comprende de un área de 2,25 hectáreas, en las que el visitante encontrará 19 exhibiciones de fauna típica del Amazonas, un café, zonas de baños públicos, tienda de recuerdos de la bio-región y varias atracciones, como lo son un tour de Canopy y de Kayaks.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar:

- Exhibición Anaconda
- Exhibición de Titi Pigmeo
- Exhibición de Nutria Pequeña de Río
- Exhibición de Mico Churuco
- Exhibición de Mico Ardilla Guartinaja
- Exhibición de Pirañas
- Acuario Mixto 1
- Acuario Mixto 2
- Exhibición de Caimán Negro
- Exhibición de Ranas Venosas
- Exhibición de Mono Capuchino
- Exhibición de Manatí Amazónico
- Exhibición de Tigrillo
- Exhibición de Boa Arco Iris
- Exhibición de Mono Maicero
- Exhibición mixta Tapir
- Exhibición de Nutria Gigante de Río
- Exhibición de Jaguar
- Aviario Mixto



Gráfica 14: Fauna amazónica

### b. Bio-región Zonas Áridas del Caribe

Esta bio-región simulará un árido desierto donde parece no haber nada distinto a la arena, pero el visitante de manera paciente descubrirá maravillosas especies de fauna y flora adaptadas a condiciones extremas. La sensación es de mucha luz y calor, el sentimiento es de un espacio muy abierto. Los animales aparecerán camuflados en sus exhibiciones.

Las Zonas Áridas del Caribe se ubican al extremo sur del parque, en un espacio plano y sin vegetación, que será transformada en un área seca. Su extensión es de 1,72 hectáreas, en las que el visitante encontrará 17 exhibiciones de fauna, un café Wayuu, zonas de baños públicos, tienda de recuerdos de la bio-región y un recorrido de obstáculos como atracción de adrenalina.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar en las Zonas Áridas del Caribe:

- Exhibición de Flamenco Rosado
- Exhibición Mixta de Tortugas
- Exhibición de Caimán Aguja
- Exhibición de Rana Paradójica
- Exhibición de Hurón
- Exhibición de Zorro Perro
- Exhibición de Lobo Pollero
- Exhibición de Serpiente Cascabel
- Exhibición de Serpiente Boa
- Jardín de Insectos
- Exhibición Mixta Venados
- Exhibición Aviario Mixto
- Exhibición de Gato pardo
- Exhibición de Rana Venenosa
- Exhibición Puma
- Exhibición Mono Araña Gris
- Exhibición Titi Cabeza Blanca



Gráfica 15: Bosquejo Zonas Áridas del Caribe

### c. Bio-región Acantilados Suramericanos

Esta región es una zona agreste, aparentemente desolada con unos acantilados carentes de vegetación pero donde el visitante podrá maravillarse con los pingüinos que viven allí gracias a la riqueza de las aguas. El ambiente es húmedo. Estos acantilados están presentes en las Costas de Perú y Chile. Constituyen la intersección de dos sistemas totalmente diferentes: el marino y el terrestre.

Los Acantilados Suramericanos se ubican al extremo sur del parque y tienen un área de 0,63 hectáreas, en las que se tendrán 3 exhibiciones de fauna, un restaurante, zonas de baños públicos, una zona de juegos para niños y una "montaña splash" como atracción temática.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar en los Acantilados Suramericanos del parque:

- Exhibición de Pingüino de Humboldt
- Exhibición de Gaviota Peruana
- Exhibición de Pelicano común



**Gráfica 16: Bosquejo Acentilados Suramericanos**

#### **d. Bio-región Bosque Húmedo Tropical Africano**

Al visitar esta bio-región el visitante tendrá la sensación de estar en un bosque tupido, con grandes árboles y mucha vegetación. Es una zona misteriosa, donde el sol se filtra a través de la vegetación y escuchando atentamente podrán oírse los animales que la habitan. En África los bosques tropicales abarcan las regiones costeras occidentales hasta las tierras bajas de África Central formando grandes masas boscosas.

Esta bio-región se tiene una extensión de 0,65 hectáreas en las que se tendrán 3 exhibiciones de fauna.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar en los Bosques Tropicales Africanos del parque:

- Exhibición del Chimpancé
- Exhibición Jabalí Africano
- Exhibición Mandril



**Gráfica 17: Fauna Bosques Africanos**

### e. Bio-región Sabana Africana

Al llegar a esta bio-región el visitante se sentirá como en una pradera africana, vasta e interminable, donde se destacan los mamíferos más grandes que habitan el planeta. La sensación será de vastedad, grandeza, mucho sol y mucha luz y grandes pero pocos árboles adornando la sabana, acompañando a los grandes animales, que se hacen notar con sus rugidos. La Sabana Africana es una llanura casi plana donde los pastos son el componente principal del paisaje, el cual es cortado temporalmente por árboles aislados que no traslapan sus copas entre sí, excepto en los bordes de cañada, donde el estrato arbóreo alcanza su mayor expresión.

En la Sabana Africana, que tiene un área de 4,52 hectáreas, se podrán encontrar 10 exhibiciones de fauna, una plaza café, una tienda de artículos típicos, teatros de 4D y un majestuoso restaurante desde donde se verán los leones y grandes mamíferos africanos.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar en esta bio-región:

- Exhibición Ibis-Grullas
- Exhibición de Elefante Africano
- Exhibición de cabra domestica
- Exhibición de Rinoceronte blanco
- Exhibición Mixta de Sabana Africana
- Exhibición de León
- Exhibición de Hiena
- Exhibición Hipopótamo
- Exhibición de Suricatas
- Exhibición de Papión de Manto



Gráfica 18: Fauna y bosquejo Sabana Africana

#### f. Bio-región Manglares Asiáticos

Sensación de ambiente exótico y peligroso rodeado de Mangles donde predomina la majestuosidad del Tigre de Bengala, inmerso en una cultura misteriosa y desafiante.

Manglares Asiáticos presentará 7 exhibiciones de fauna y ofrecerá a los turistas una zona que mezcla un café y una tienda de recuerdos, elementos que dispondrán de un área 1,67 hectáreas.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar en esta bio-región:

- Exhibición De Serpiente Pitón
- Exhibición Mixta Sasín y Ciervo
- Exhibición De Tigre de Bengala
- Exhibición De Camaleón
- Exhibición De Búfalo
- Exhibición De Elefante Asiático
- Exhibición De Macaco



Gráfica 19: Fauna Manglares Asiáticos

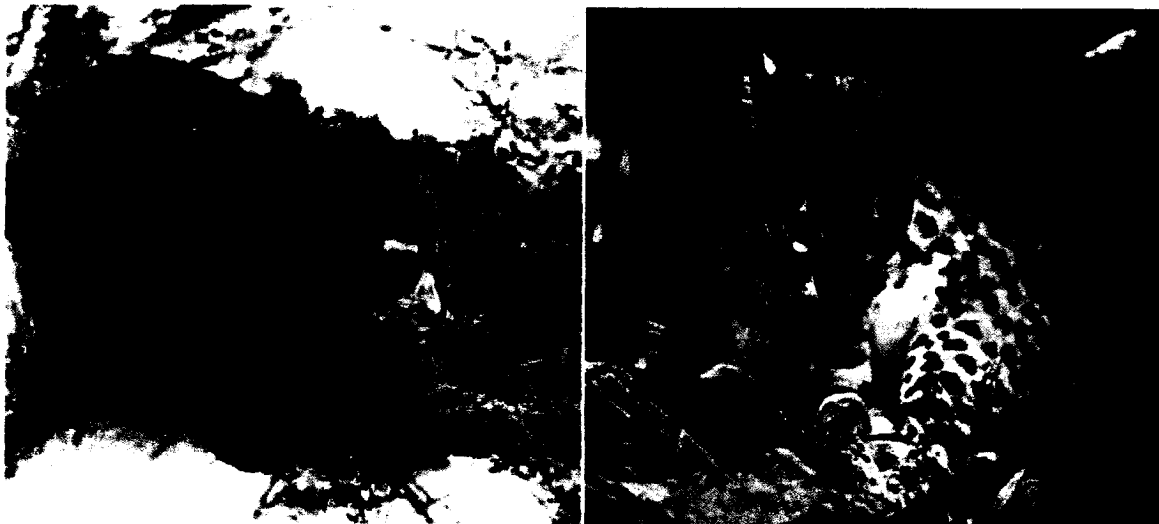
#### g. Bio-región Bosques Andinos

Un bosque espeso, intrincado, lleno de epifitas (plantas que crecen sobre otras plantas, como las orquídeas), con árboles de hojas medianas a pequeñas, un ambiente muy húmedo y lleno de color es lo que encontrará el visitante en esta bio-región.

Dentro del parque, los Bosques Andinos se ubican al extremo norte del lote. Su extensión es de 1,8 hectáreas en las que el visitante encontrará 15 exhibiciones de fauna, una tienda de recuerdos, zonas de baños públicos, tienda de recuerdos de la bio-región y un recorrido de obstáculos como atracción de adrenalina.

El siguiente es el listado de las exhibiciones que el visitante podrá encontrar en esta bio-región:

- Exhibición de Coatí
- Exhibición de Zorro
- Exhibición Mono Cara Blanca
- Exhibición Mixta Puerco Espín
- Exhibición de Tití Gris
- Exhibición Aviario Mixto
- Exhibición Oso de Anteojos
- Exhibición de Serpiente Falsa Coral
- Exhibición de Perro de Monte
- Exhibición de Serpiente Mapaná
- Exhibición de Serpiente Toche
- Exhibición de Ranas
- Mariposario
- Exhibición de Tigrillo
- Exhibición de Serpiente Chonta



Gráfica 20: Fauna Bosques Andinos

#### 4.1.1.2. ESCENARIOS COMPLEMENTARIOS

Los escenarios complementarios harán sentir al visitante que va a empezar un gran viaje, una aventura por “un mundo lleno de vida que vale la pena conservar, disfrutar y conocer”.



**a. Plaza del parqueadero**

El parqueadero estará tematizado con características de cada bio-región, teniendo mosaicos, objetos, grafismos y flora representativa de cada una de ellas. Esta plaza pone en contexto a los visitantes al entrar y las banderas de diferentes países les indican que el viaje por las bio-regiones será un viaje por diferentes hábitats representativos del mundo.

**b. Plaza del mundo**

Se accede cruzando un gran puente de madera amenizado con esculturas de animales corriendo hacia el parque. El ambiente de la plaza invitará a la aventura y al descubrimiento. Al lado se encontrará el edificio principal que lucirá como una estación de tren con un gran reloj. En este lugar se encuentran las taquillas donde se compra el boleto para el viaje y que será como un pasaporte rumbo a la aventura. Sobre el piso encontrará un mapa del mundo que mostrará los distintos sitios o Bioregiones que tendrá la oportunidad de visitar en el parque; la parte de los océanos estará cubierta por unos pocos centímetros de agua, de tal manera que el visitante puede pararse sobre los continentes sin mojarse.

**c. Plaza del interior**

Es el punto de partida hacia la aventura. En este lugar el visitante encontrará baños, tiendas y un restaurante. Allí podrá decidir por cuál de las Bioregiones va a empezar su visita. Habrá un plano de ubicación general que le indicará la ruta de acceso a cada bioregión.

**d. Plaza de la conservación**

Esta plaza juega un papel protagónico en los programas de educación del público visitante. Allí se le mostrará al visitante los esfuerzos del departamento para crear el Sistema de áreas protegidas de Risaralda, resaltando que la protección de estos lugares es la manera más efectiva de conservar los recursos naturales del Planetas.

Será un punto de apoyo para la comunidad educativa del país. Podrá atender audiencias de diferentes edades. Los niños y adolescentes podrán jugar juegos de roles o realizar actividades artísticas y recreativas o interactuar con miembros del bioparque y conocer por ejemplo acerca del manejo del bioparque y sus acciones de conservación.

La Plaza de la Conservación contendrá los siguientes espacios:

- El edificio de la unidad de educación con oficinas, biblioteca, área de exhibiciones itinerantes, lugar para voluntarios y guías, salón de reuniones, bodega para mantener pequeños animales (serpientes y otros) usados en programas específicos de educación.
- Aula múltiple para diversas actividades, para uso propio o alquiler
- Un edificio para el juego de roles, actividad orientada para niños menores , donde podrán jugar a ser el director del bioparque, el veterinario, ser un animal, entre otros;
- Un café donde se venderán productos orgánicos;
- Un área para el manejo de las aves utilizadas en los espectáculos de cetrería
- Un carrusel con figuras de animales
- Exhibición del mico aullador.

Los edificios serán ejemplos de arquitectura bioclimática, amigable con el ambiente. En sus halls se exhibirán los esfuerzos y ejemplos locales y nacionales de conservación. Por ejemplo el espectáculo de cetrería hará énfasis en las características biológicas de estas especies, sus maravillosas adaptaciones y los programas de conservación que se están adelantando en el país para su conservación.

En la plaza de la conservación se tendrá la exhibición del Mono Aullador característico de la región y representante de los ejemplares del Bosque Andino.

#### **e. Sendero del guadual**

La guadua es el símbolo de esta zona y de la cultura cafetera. En este recorrido se mostrarán sus usos. Los beneficios y características. El sendero tendrá una longitud aproximada de 150 metros. En la zona de exhibiciones se mostrarán algunas especies de animales muy típicas del mismo, como la araña jardinera, la abeja angelita, el cucarrón Goliat. Se identificarán además las otras especies de plantas que crecen naturalmente en el guadual.

#### **f. Sendero del río**

En el borde este del Parque se encuentra el río Consota, Incluido en el Plan Pereira 2.013 que busca su Recuperación paisajística y ambiental, razón por la que el Parque desea crear un sendero educativo que recorra la ribera del río, y que muestre a los visitantes las consecuencias del mal uso de los ríos o educar sobre el adecuado manejo de las cuencas hidrográficas y como recuperarlas.

## **4.2. ESTRUCTURA ACCIONARIA**

**PENDIENTE. SE CONSIDERA SE DEBE INCLUIR QUIÉN ES EL DUEÑO DEL PROYECTO (LOS PROMOTORES Y EN QUÉ PORCENTAJES)**

## **4.3. ESTUDIO DE MERCADO**

El Centro de Investigación del consumidor Ltda. – CICO Ltda., fue la compañía ganadora de un concurso público hecho por La Promotora para realizar el estudio cualitativo y cuantitativo del potencial de mercado del proyecto Parque de Flora y Fauna De Pereira. A continuación se muestra el extracto de la metodología empleada para el estudio, sus principales hallazgos, resultados, recomendaciones y conclusiones.

### **4.3.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO**

El objetivo principal del estudio fue estimar la demanda Potencial del Parque de Fauna y Flora determinando la intención de visita y el tamaño del mercado potencial. Para este propósito el estudio tiene en cuenta cuatro segmentos del mercado para su análisis y medición de intención de visita: el grupo familiar, los adultos deportistas, el sector empresarial y los colegios y entidades educativas.

### **4.3.2. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO**

#### **a. Cuantificación de los segmentos de mercado objetivo**

El primer paso es definir la población a analizar. Como clasificación inicial y para todos los segmentos de mercado, solamente se tiene en cuenta la población de las seis zonas urbanas principales del país (Bogotá, Cali y alrededores, Medellín y alrededores, zona urbana del Atlántico y Bolívar, Bucaramanga y alrededores y la zona urbana de Cundinamarca) y de la zona urbana del eje cafetero (Pereira, Armenia y Manizales) que hayan viajado por lo menos una vez en plan de turismo durante los últimos 18 meses. Vale la pena mencionar que las zonas mencionadas representan entre el 70% y el 72% de la población urbana total del país y que concentran un aproximado del 76% del PIB nacional.

Así pues, la población no rural para las zonas mencionadas se enseña en la siguiente tabla. Los datos allí mencionados corresponden a lo informado por el DANE en el año 2009.

REGIÓN	2005	2006	2007	2008	2009
Bogotá					
Cundinamarca	1'458.654	1'494.502	1'529.427	1'564.121	1'585.772
Medellín / Antioquia					
Cali / Valle del Cauca	3'593.410	3'637.483	3'681.446	3'725.366	3'769.251
Bucaramanga / Santander					
Atlántico/ Bolívar	3'457.932	3'509.658	3'561.633	3'613.557	3'665.401
Zona Cafetera					
<b>TOTAL</b>	<b>22'908.150</b>	<b>23'246.619</b>	<b>23'583.349</b>	<b>23'918.474</b>	<b>24'238.933</b>

Tabla 6: Población urbana por regiones

La segunda característica para definir la población a analizar de los segmentos de mercado es el nivel socioeconómico. Para cada una de las zonas urbanas, se tienen en cuenta los individuos que estén clasificados socioeconómicamente entre los niveles bajo (estrato 2) y el alto (estrato 6). La siguiente tabla muestra la distribución aquí mencionada para las zonas objeto del análisis.

REGIÓN	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Bogotá						
Cundinamarca	18,00%	30,00%	34,00%	9,00%	5,00%	4,00%
Medellín / Antioquia						
Cali / Valle del Cauca	18,50%	25,00%	32,00%	13,00%	8,00%	3,50%
Atlántico / Bolívar						
Bucaramanga / Santander	22,00%	30,00%	22,00%	16,00%	6,00%	4,00%
Zona cafetera						

Tabla 7: Distribución socioeconómica de las zonas urbanas por población

La tercera característica tiene que ver con cada uno de los segmentos y se describirá en esa forma como sigue:

- **Grupo familiar:** Personas que pertenezcan a familias que tengan jefes de hogares entre los 25 y 50 años e hijos/as entre los 8 y 17 años de edad.

REGIÓN	Estratos 5-6	Estratos 3-4	Estrato 2
Bogotá			
Cundinamarca	42,2%	29,0%	23,5%
Medellin / Antioquia			
Cali / Valle del Cauca	46,5%	27,4%	30,8%
Atlántico / Bolívar			
Bucaramanga / Santander	41,6%	31,3%	24,2%
Zona cafetera			

**Tabla 8: Porcentaje de personas pertenecientes a familias objeto del análisis por regiones**

REGIÓN	Estratos 5-6	Estratos 3-4	Estrato 2
Bogotá			
Cundinamarca	38.954	200.398	121.663
Medellin / Antioquia			
Cali / Valle del Cauca	201.450	464.882	289.964
Atlántico / Bolívar			
Bucaramanga / Santander	70.799	208.380	89.715
Zona cafetera			

**Tabla 9: Población del segmento de mercado familiar por regiones**

- **Adultos deportistas:** Adultos entre los 20 y 35 años de edad y que en cuanto al nivel socioeconómico colombiano se encuentren dentro de los estratos bajo (estrato 2) y alto (estrato 6).
- Colegios: **POR FAVOR INCLUIR (RICARDO VARGAS)**
- Empresas: **POR FAVOR INCLUIR (RICARDO VARGAS)**

#### **b. Muestreo y diseño de herramientas cualitativas y cuantitativas**

Una vez cuantificado el tamaño de los segmentos de mercado, se realizaron 12 sesiones de grupo 'focus group sessions' con población perteneciente al mercado objetivo. Estas sesiones se enmarcaron dentro de una fase experimental de análisis cualitativo y cuantitativo que sirvió para determinar los siguientes:

- La apreciación del concepto del parque por parte de los potenciales consumidores.

- La apreciación del parque con respecto a otras opciones similares.
- Evaluación de atributos diferenciales del parque.
- Preferencias por distintos tipos de recreación.
- Niveles de 'adrenalina' generado por las atracciones propuestas.

Luego se diseñó una muestra de 1.029 entrevistas 'cara a cara' con población perteneciente al mercado objetivo. En estas entrevistas se utilizó un cuestionario como instrumento de recolección de información para cuantificar puntos como:

- Intención de visita según atributos diferenciales.
- Expectativas de gasto en el parque.
- Expectativas de gasto por tipos de atracciones.
- Expectativas de gasto por concepto de 'Pasaporte de entrada'.

REGIÓN	NIÑOS		ADULTOS		TOTAL
Bogotá	14	14	94	66	160
Cali					
Medellín	12	13	72	84	156
Barranquilla					
Bucaramanga	12	12	67	83	150
Manizales					
Pereira	6	7	40	44	84
Armenia					
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>519</b>	<b>510</b>	<b>1029</b>

Tabla 10: Clasificación de la muestra de entrevistas

Paralelamente se realizaron otras encuestas y reuniones con actores y expertos del sector turismo en Colombia para validar los resultados arrojados por el análisis de las entrevistas 'cara a cara'.

El diseño muestral permite interpretar resultados con un nivel de confianza del 95.5% antes de ajustes finales y validaciones provenientes de las encuestas con los expertos y actores del mercado.

### c. Análisis cualitativo

PENDIENTE.

### d. Modelo de análisis cuantitativo

Se construyó un modelo de trabajo basado en la información de las entrevistas, encuestas y sesiones de grupo para analizar los factores clave y determinar el potencial de mercado para cada segmento. Se utilizaron los siguientes procedimientos y metodologías:

- Desk research: Metodología de investigación fundada en la obtención y análisis de información pública disponible para establecer cuantitativamente el desarrollo reciente y la situación de un mercado en un momento dado y sus principales características.
- Benchmark de proyectos similares en la región.
- Diseño de modelos y procesos que reúnen/combinan análisis de resultados de las dos fuentes de información (primaria y secundaria), de los que se establecen los factores que soportan los análisis para obtener los resultados finales de los análisis de mercado
- Modelo de Extensión Resultados: Diseño de factores clave que soportan: i) escenarios de potencial de mercado, ii) cifras del potencial de mercado (y soportes); iii) diseño de factores de proyección de mercado del proyecto

### 4.3.3. RESULTADOS CUALITATIVOS

PENDIENTE.

### 4.3.4. RESULTADOS CUANTITATIVOS – POTENCIAL DE MERCADO

PENDIENTE. POR FAVOR FACILITAR LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO DE MERCADO PARA TODOS LOS ESCENARIOS Y REVISARLOS DETALLADAMENTE. SE DEBE INCLUIR RESULTADOS DE COLEGIOS, TURISMO FAMILAR, ADULTOS Y EMPRESAS. RICARDO VARGAS.

### 4.4. ACTIVOS

POR FAVOR FACILITAR INFORMACIÓN DE LAS INVERSIONES QUE SE LLEVAN (ESTUDIOS, LOTES, MOVIMIENTOS DE TIERRA, ETC.) ACTUALIZADAS Y LOS MONTOS FINANCIADOS POR EL





## **4.7. BENEFICIOS FISCALES Y TRIBUTARIOS**

El Municipio de Pereira, a través del Concejo Municipal, concedió una serie de Beneficios Tributarios en Materia de Impuesto Predial, de Construcción, Industria y Comercio y Avisos y Tableros para este Parque a través del acuerdo 51 de 2009. Los principales puntos de este acuerdo son:

### **4.7.1. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO<sup>12</sup>**

El acuerdo 51 de 2009 concede la exoneración del Impuesto Predial Unificado por un término de 10 años a los predios delimitados en el Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna y los predios que de este se deriven (Artículo 2). Para acceder a la exoneración a la que se hace referencia se debe:

- Ofrecer solución de parqueaderos según lo establecido por el acuerdo 023 de 2006 y el Estatuto de Usos del Suelo o la norma que lo modifique o sustituya.
- Iniciar construcción en los años 2009, 2010 o 2011.

La exoneración se realizará a partir de la asignación de la matrícula Inmobiliaria por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos resultantes de los proyectos nuevos de construcción (Artículo 4).

### **4.7.2. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN<sup>13</sup>**

Se concederá la exoneración del Impuesto de Construcción a las empresas que construyan edificaciones nuevas en los planes parciales y los predios que de estos se deriven, incluido el Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna (Artículo 5).

### **4.7.3. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO, AVISOS Y TABLEROS<sup>14</sup>**

<sup>12</sup> Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

<sup>13</sup> Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

<sup>14</sup> Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

Se concederá la exoneración del Impuesto de Industria y Comercio, Avisos y Tableros a las empresas que desarrollen planes parciales (Artículo 6), igualmente para los establecimientos resultantes de estas intervenciones que realicen actividades comerciales y de servicios en los siguientes porcentajes y términos.

Nº DE EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS	PORCENTAJE DE EXONERACIÓN DEL IMPUESTO	PERIODO DE EXONERACIÓN (AÑOS)
Entre 11 y 30		
Más de 30	100%	6

Para obtener la exención a que se refiere el artículo 6, se deberán llenar los siguientes requisitos:

- Registrarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles calendario a la iniciación de las actividades gravables con el impuesto de Industria y Comercio y Avisos y Tableros, en la Secretaría d Hacienda y Finanzas Públicas de Pereira.
- Acreditar la existencia y representación legal de la empresa o establecimiento mediante certificación expedida por la Cámara de Comercio.
- Cumplir las normas y obligaciones establecidas en el Decreto que adopte el Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna.
- Acreditar la generación de empleo directo y/o indirecto.
- Encontrarse a Paz y Salvo por todo concepto con el municipio de Pereira.
- Acreditar el número de empleados permanentes con la última nómina y las afiliaciones a una EPS y a COMFAMILIAR, durante cada uno de los años de aplicación de la exoneración, requisitos que se verificarán con la presentación bimestral de la declaración de Industria y Comercio a la Secretaría d Hacienda y Finanzas Públicas sopena de revocar el beneficio tributario concedido.
- Este acuerdo no rige para empresas que se desplacen de zonas donde están tributando.

Quienes pretendan acceder a estos beneficios, no pueden llevar más de 10 años establecidos en el Código de Rentas del Municipio. (Artículo 8)

Para gozar de los incentivos tributarios contemplados en este acuerdo, se establece un término de tres años contados a partir de su sanción y publicación.

ANEXO N° 1, A PRODUCTO N° 4  
PRESENTACION AL AICSLIDE.



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

Carrera 104 No. 67-69 Bogotá - Colombia  
TEL: (571) 317 7037, FAX: (571) 317 7017

# **Asesoría financiera y legal para la estructuración e implementación del proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira**

**Supuestos, análisis de alternativas,  
resultados preliminares y recomendación**

**Agosto de 1010**

**Documento confidencial**

- **Objetivos del proyecto**
- **Introducción**
- **Supuestos de proyección**
- **Premisas análisis de alternativas de participación**
- **Análisis de alternativas de participación**
- **Recomendación**

## OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Aprovechar el potencial turístico para desarrollar una nueva industria, que dinamice la economía.
- Atraer nuevos inversionistas a la ciudad y la región
- Impulsar el desarrollo urbanístico y comercial de la zona de expansión de la ciudad.
- Estimular la “Demanda Agregada”, aprovechando la plataforma comercial y de servicios existente, como producto de un mayor flujo de turistas.
- Dinamizar la oferta de empleo permanente.
- Convertir a la ciudad en un referente nacional e internacional en el tema ambiental y de conservación.

Documento confidencial

En el presente documento se presentan los supuestos utilizados para las proyecciones financieras con base en la información aportada por la Promotora, sus funcionarios, asesores y la obtenida por CGI de fuentes públicas.

Se realizó un análisis de múltiples alternativas para estructurar el proyecto, las cuales se presentarán en el informe respectivo; pero en este documento se presentan aquellas que son viables tanto financiera como jurídicamente y se presentan los resultados preliminares y las recomendaciones en relación con la estructura que, a la fecha consideramos de mayor viabilidad.

## Macroeconómicos

### I. INFLACIÓN COLOMBIANA

Se proyecta una variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y del Índice de Precios al Productor (IPP) de acuerdo a la tabla 1. A partir de 2015 se asume el mismo valor proyectado para el año 2014. (Fuente: DANE, DNP, Banco de la República y La Nota Económica)

### II. INFLACIÓN EXTERNA

Para todo el horizonte de proyección, se contempla una variación porcentual del Customer Price Index Estadounidense (CPI) de acuerdo a la tabla 1.. (Fuente: FMI)

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	2015 ...
IPC	2,8%	3,1%	3,4%	3,8%	3,2%	3,2%
IPP	1,9%	2,2%	3,0%	3,2%	2,0%	2,0%
CPI	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%

Documento confidencial



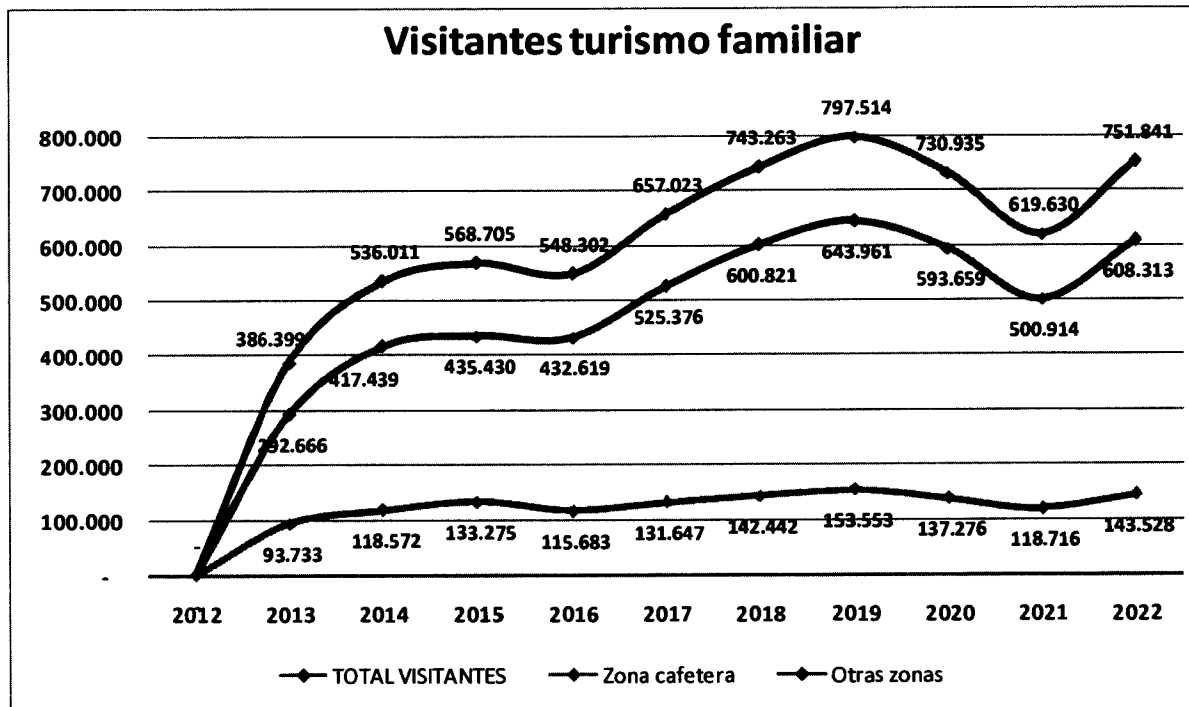
### Estudio de mercado: ingresos

El estudio de mercado realizado por la firma CICO Ltda., contratada por la Promotora con el fin de:

- i) Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo familiar” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- ii) Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo colegios” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- iii) Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo empresas” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- iv) Cuantificar el número de usuarios / consumidores para las diversas atracciones diseñadas para el parque.
- v) Cuantificar los precios de entrada al parque y sus diversas atracciones.

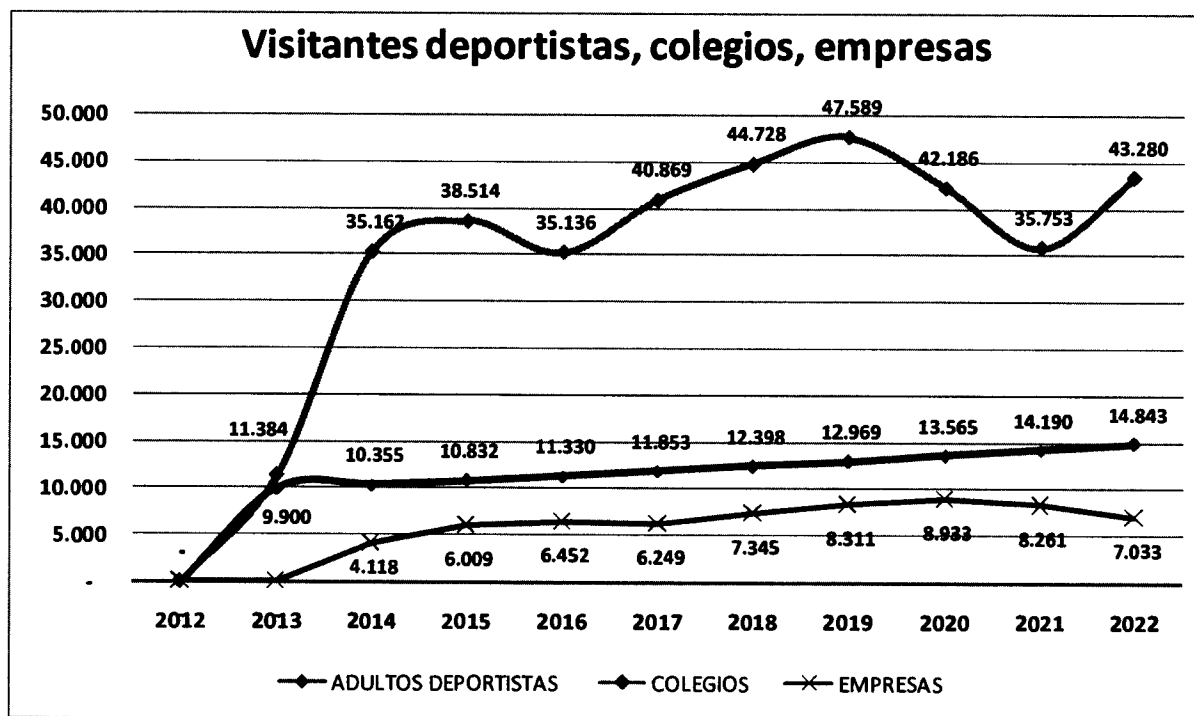
A continuación se enseñan los resultados del estudio de mercado.

## Estudio de mercado: ingresos



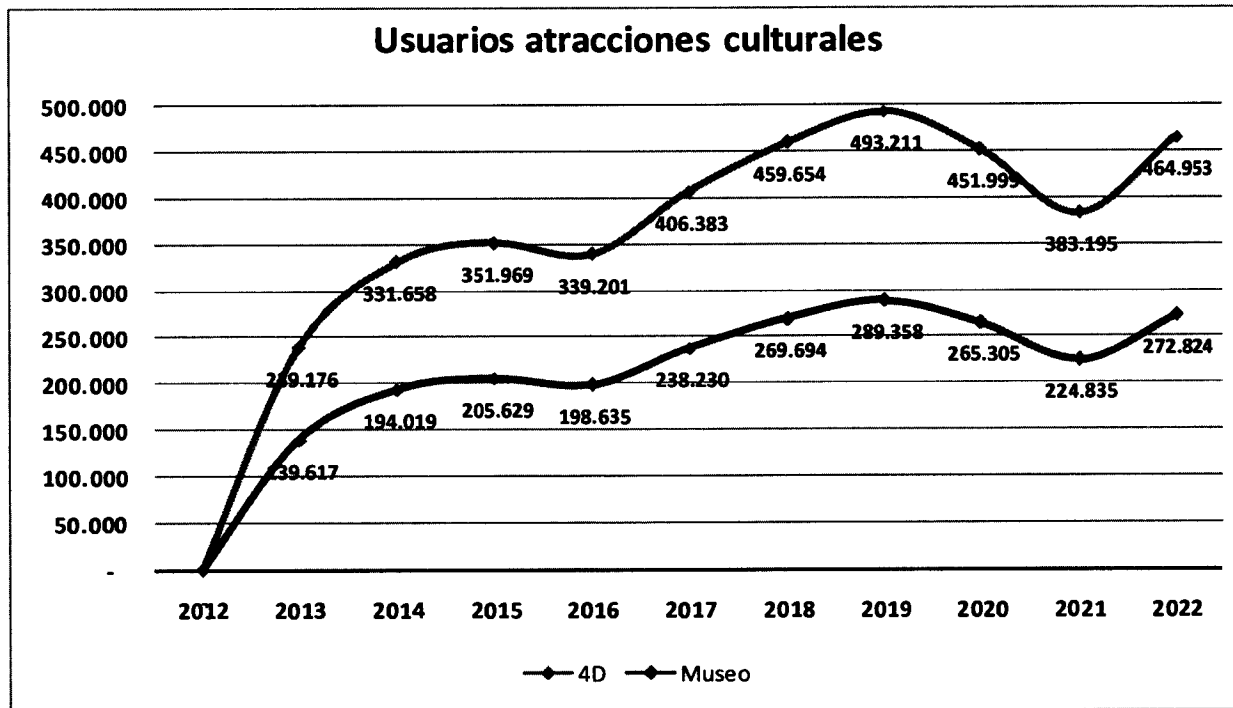
Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



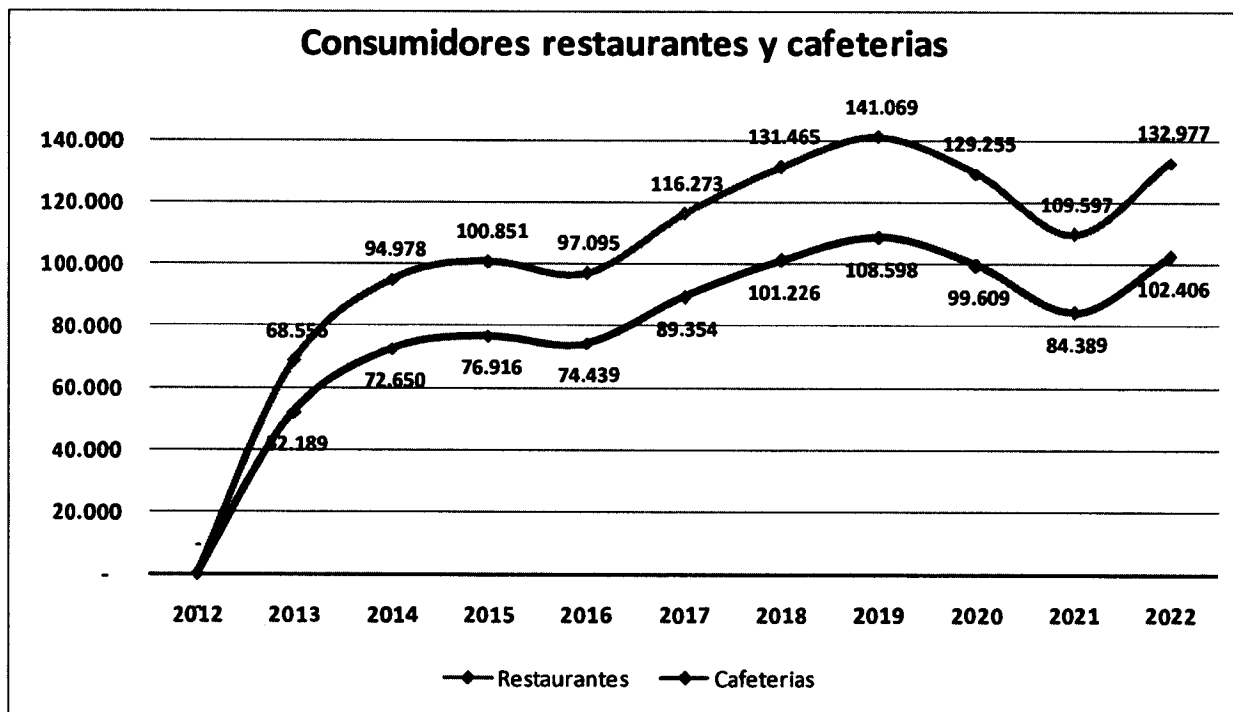
Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



Documento confidencial

**Estudio de mercado: ingresos**



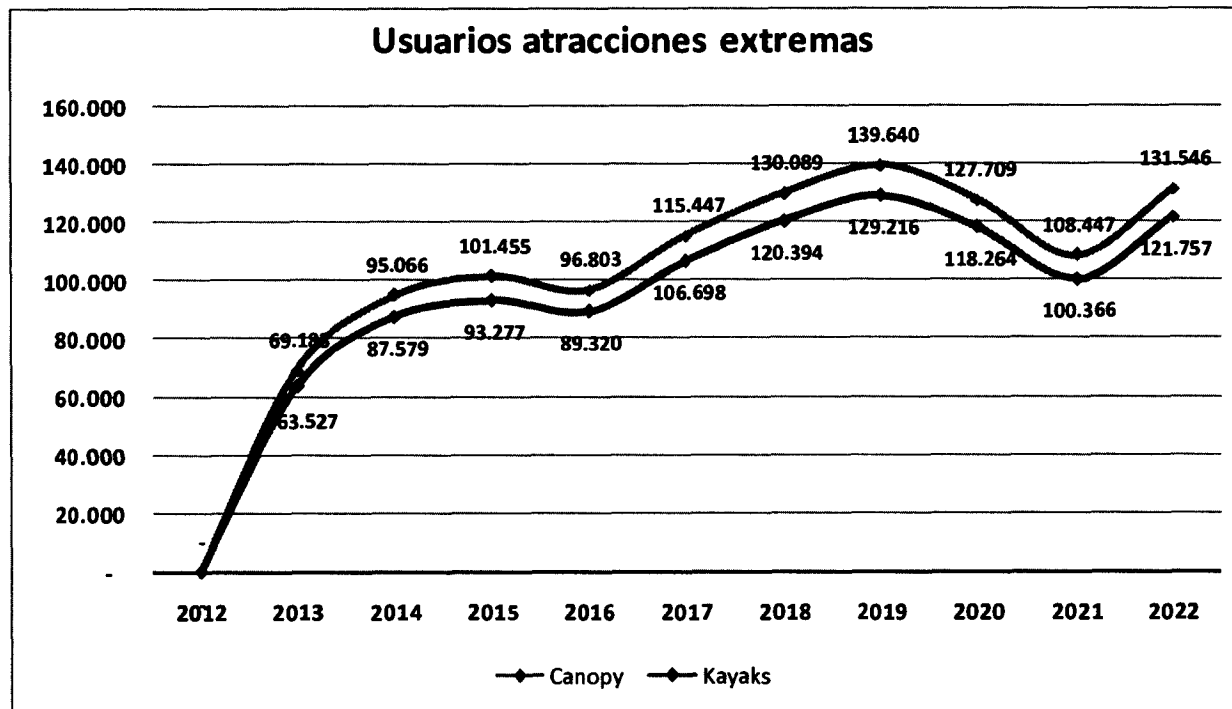
Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



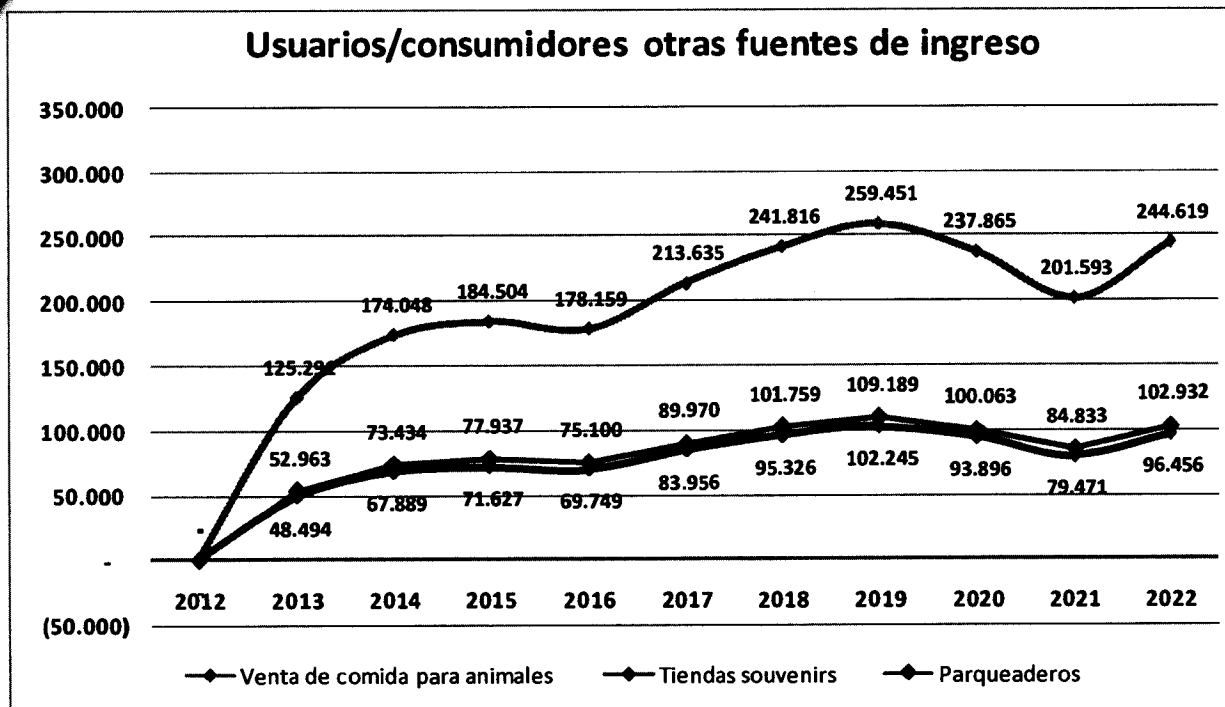
Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



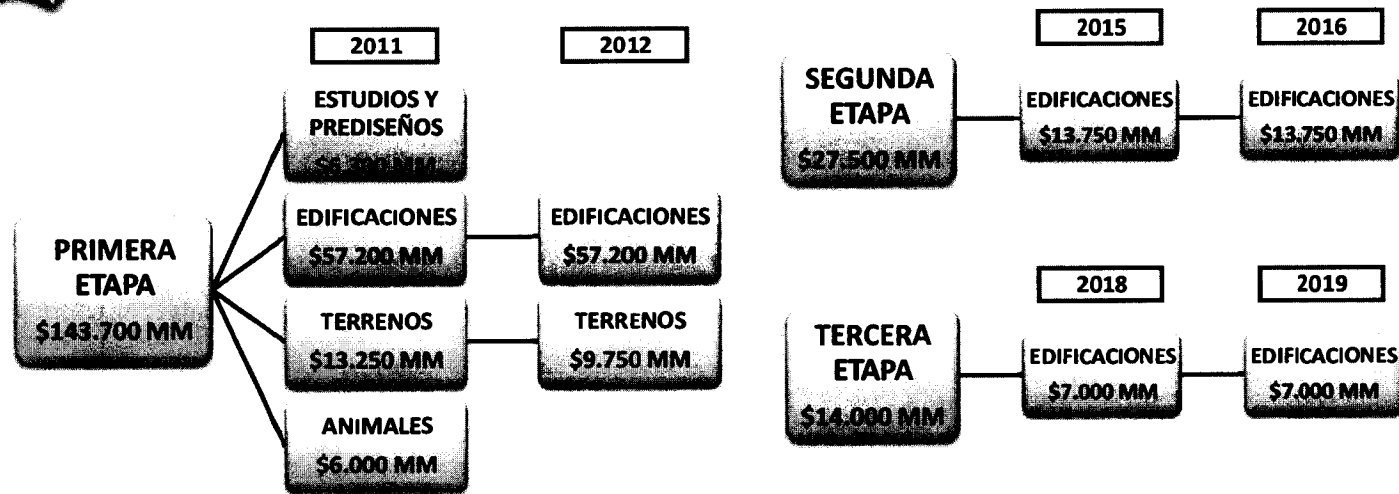
Documento confidencial



### Inversiones

- Las inversiones fueron enviadas por La Promotora en medio magnético, en el archivo "Inversiones por etapas.xls".
- Las inversiones recibidas se clasifican por año y por etapa, y tienen en cuenta rubros de inversión en infraestructura, en estudios y diseños, terrenos, y en atracciones tecnológicas y de adrenalina.
- Las inversiones se especifican en millones de pesos colombianos constantes del mes de enero del año 2010.
- El programa total de inversiones se desarrolla en un horizonte de diez (10) años, a partir del año 2010.

## Inversiones



**El programa total de inversiones asciende a \$191.200 MM a precios constantes de 2010**

### Costos y gastos mensuales de personal

- La estructura organizacional fue enviada por el equipo técnico de La Promotora.
- Se tiene en cuenta una estructura de 126 personas fijas, y se tienen prevista la contratación de empleados temporales para las altas temporadas de visitantes.
- En la estructura organizacional hay 6 grandes dependencias, excluyendo a la dirección general.
- A continuación se describen los tipos de trabajadores y su salario mensual básico:

Gerente general = \$12'000.000

Director de área = 5'800.000

Jefe Unidad Tipo 1 = \$3'800.000

Jefe Unidad Tipo 2 = \$2'750.000

Profesional Tipo 1 = \$2'300.000

Profesional Tipo 2 = \$1'750.000

Asistente = \$1'500.000

Secretaria = \$1'000.000

Vigilante = \$1'000.000

Ayudante Tipo 1 = \$850.000

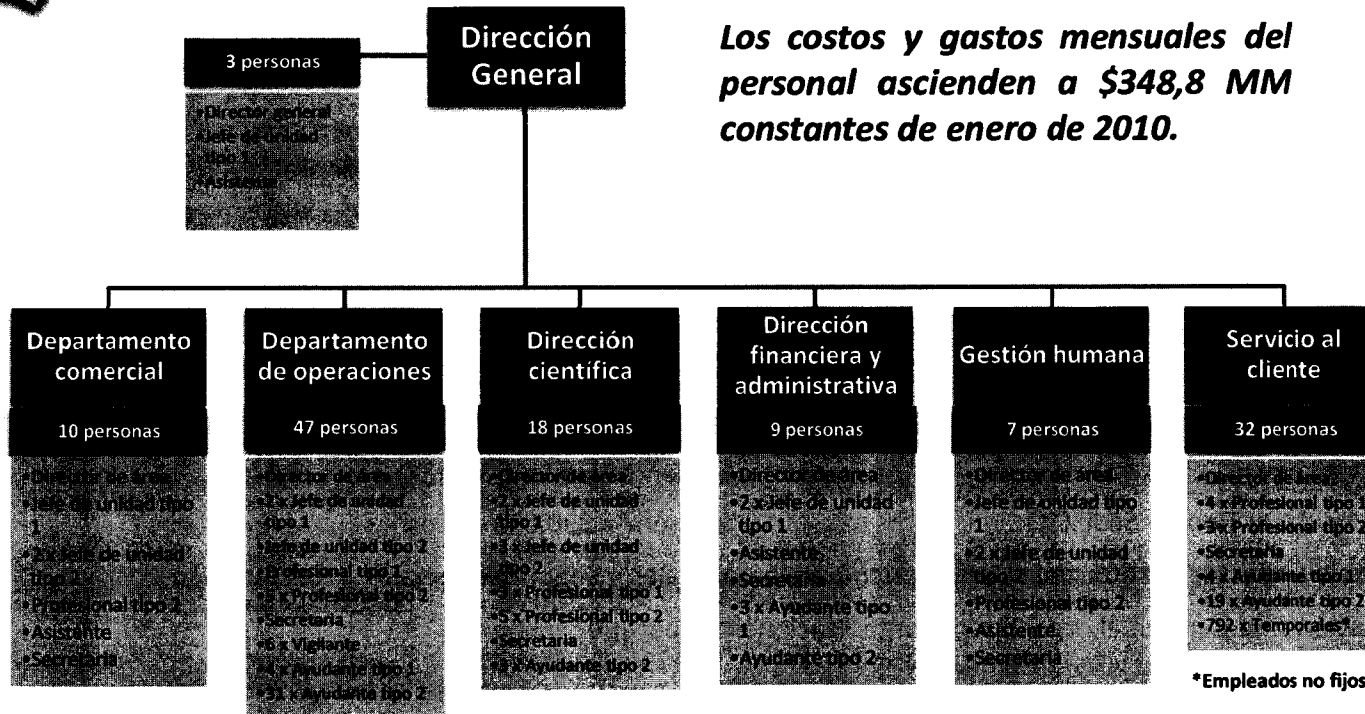
Ayudante Tipo 2 = \$600.000

Temporal = \$30.000 diarios

- Se contempla un factor del 60% del salario básico para parafiscales y seguridad social.
- A continuación se describen el organigrama organizacional del parque

## Costos y gastos mensuales de personal

*Los costos y gastos mensuales del personal ascienden a \$348,8 MM constantes de enero de 2010.*



\*Empleados no fijos

Documento confidencial

### Costos y gastos operacionales

#### **I. IMPRESIÓN BOLETERÍA**

Se asume que cada impresión de una boleta (para ingreso al parque o para alguna atracción tecnológica o de adrenalina) tiene un costo asociado de \$150/boleta a precios constantes de enero de 2010. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

#### **II. RESTAURANTES Y CAFETERÍAS, VENTA DE COMIDA PARA ANIMALES Y TIENDAS DE SOUVENIERS**

Para todo el horizonte de proyección se asume que la totalidad de costos y gastos operacionales asociados a estos negocios internos corresponden al 60% de los ingresos de los mismos. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

#### **III. PUBLICIDAD Y PROPAGANDA**

Se asume que un año antes de la apertura del parque, se debe realizar una inversión en publicidad y propaganda calculada como el 5% de la proyección de los ingresos del año de apertura. Posteriormente a la inversión para el lanzamiento, se asume una inversión anual del 2% del valor proyectado de los ingresos. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

### Costos y gastos operacionales

#### IV. ALIMENTACIÓN Y CUIDADO DE LOS ANIMALES

Se asume que para la alimentación y cuidados médicos mensuales de los animales se disponen de \$71,85 MM. Estos costos se tienen en cuenta en la modelación financiera desde la fase pre-operativa, la cual toma lugar 6 meses antes de la apertura al público del parque. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

#### V. COMISIONES DE VENTA

Se asume que el 25% de los visitantes anuales de zonas distintas a la cafetera son traídos por convenios con agencias de turismo. Por cada visitante traído por una agencia de turismo se asume una comisión de venta del 15% del valor del pasaporte. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

Exceptuando los costos y gastos asociados tratados hasta aquí (impresión de boletería, publicidad y propaganda, cafeterías, venta de comida para animales y tiendas de souvenirs, alimentación y cuidado de los animales y comisiones de venta) se asume que los costos y gastos de personal corresponden al 52% del total de los demás costos y gastos operacionales del Parque. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

## Costos y gastos operacionales

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación se describen los supuestos de cálculo de los demás costos y gastos:

### **VI. MANTENIMIENTOS HÁBITATS ANIMALES**

Estos costos se asumen como el 0,65% del total de los costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **VII. MANTENIMIENTOS EDIFICACIONES Y OTRAS INSTALACIONES**

Estos costos se asumen como el 1,75% del total de los demás costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **VIII. MANTENIMIENTOS ATRACCIONES**

Se asume el 3,5% del total de los demás costos y gastos operacionales para el mantenimiento de las atracciones tecnológicas y de adrenalina. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

## Costos y gastos operacionales

### **IX. GASTOS DE OPERACIÓN PLANTA DE AGUA**

Estos costos se asumen como el 1,14% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **X. SERVICIO ELÉCTRICO**

Estos costos se asumen como el 4,74% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **XI. VIGILANCIA**

Estos costos se asumen como el 7% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **XII. SERVICIO DE LIMPIEZA**

Estos costos se asumen como el 4,32% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)



## Costos y gastos operacionales

### XIII. GENERALES

Estos costos se asumen como el 15% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

Documento confidencial

## Impuestos

### **I. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Según el acuerdo número 51 de 2009 de Pereira, se exonera el 100% de este impuesto al Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira por un periodo de 10 años desde el inicio de su construcción, la cual fue en el año 2010. Después de estos 10 años se asume que el impuesto predial se calcula como el 1% del avalúo comercial del inmueble.

### **II. IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

Se exonera el 100% de este impuesto al Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 del acuerdo número 51 de 2009 de Pereira.

### **III. ICA**

De acuerdo con el artículo 6 del acuerdo 51 de 2009 de Pereira se exoneran los ingresos del parque en el 100% de este impuesto por un término de 6 años. Luego de este periodo este impuesto se calcula como el 4,4xmil sobre los ingresos generados.

**Se analizó la participación de los Promotores del proyecto desde el punto de vista de la permanencia de los mismos como se muestra a continuación, partiendo de las siguientes premisas básicas:**

- i. Existe un acuerdo entre los diferentes actores (Municipio, La Promotora y la Sociedad de Mejoras), en adelante los Promotores, para implementar la alternativa que se decida y que la participación de los mismos y la resolución de conflictos entre ellos no tiene injerencia en el análisis aquí realizado.
- ii. Los factores o variables externos, como es por ejemplo la resolución del conflicto que puede existir con el llamado Lote Zona Norte, su utilización o no dentro del proyecto, así como la utilización de los animales del zoológico de Matecaña, no son de relevancia en el resultado ni en el análisis.
- iii. Que los supuestos del modelo han sido aprobados por la Promotora y que cualquier cambio que se llegare a generar después de la toma de decisión en la implementación de la estructura, especialmente aquellos relacionados con la inversión, ingresos, costos y gastos, podrían afectar la estructura elegida y la promoción e implementación de la misma.
- iv. Asumimos que el terreno zona sur es un bien fiscal.
- v. Asumimos que la Promotora tiene la titularidad de los derechos patrimoniales y la facultad de disposición, derivados de los estudios que serán transferidos en la Alternativa 1.
- vi. Asumimos que se cuenta con la autorización del Concejo para el desarrollo de cualquiera de los casos planteados.

Documento confidencial

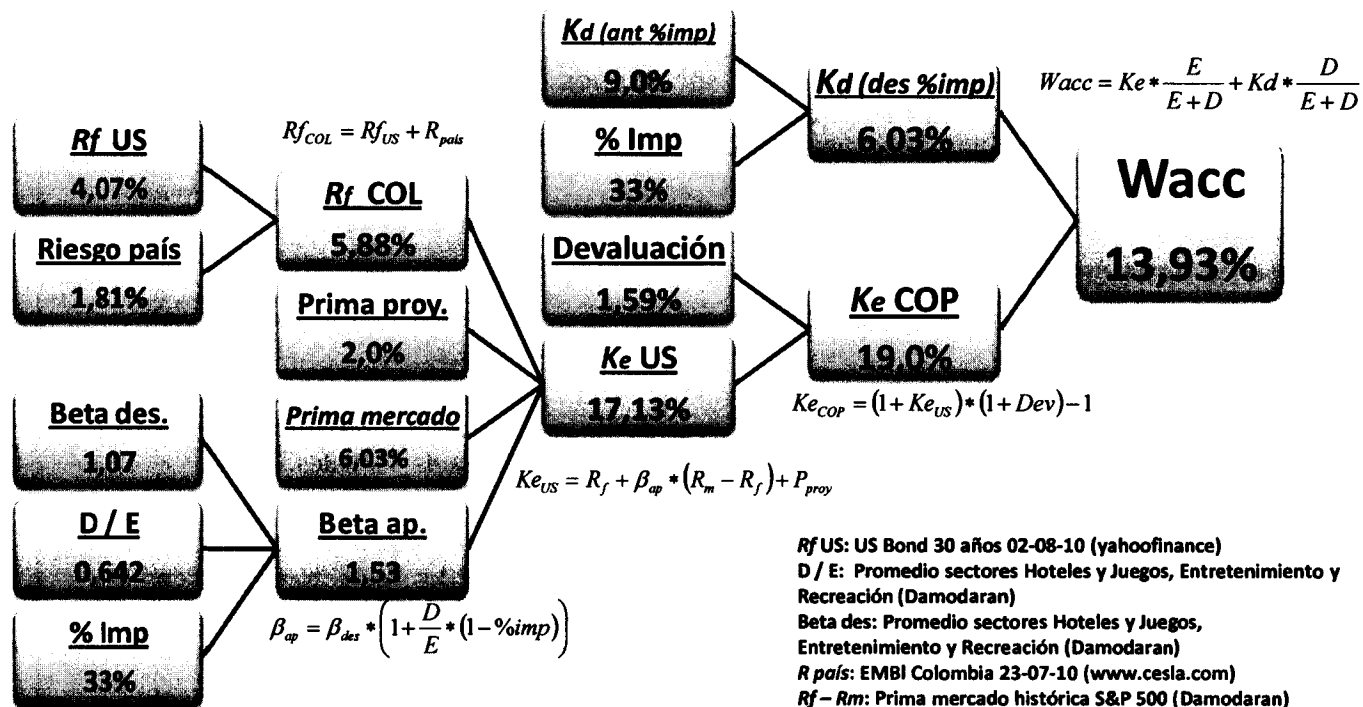
## Análisis de alternativas de participación

**El análisis de las alternativas partió de la duración de la relación en el tiempo entre Promotores e Inversionistas, así:**

- i. Alternativa 1:** Los Promotores no participan en el desarrollo del proyecto, una vez adjudicado a los Inversionistas.
- ii. Alternativa 2:** Los Promotores e Inversionistas mantienen una relación de plazo indefinido, después de adjudicado el proyecto.
- iii. Alternativa 3:** Los Promotores e Inversionistas mantendrían una relación de plazo definido, después de adjudicado el proyecto.

A cada una de las alternativas analizadas se le calcula su propia rentabilidad para luego compararla con la rentabilidad esperada para este tipo de proyectos con base en la metodología del CAPM que se presenta en la siguiente diapositiva.

## Análisis de la rentabilidad (CAPM)



Rf US: US Bond 30 años 02-08-10 (yahoofinance)  
 D / E: Promedio sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Damodaran)  
 Beta des: Promedio sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Damodaran)  
 R país: EMBI Colombia 23-07-10 (www.cesla.com)  
 Rf - Rm: Prima mercado histórica S&P 500 (Damodaran)

## Alternativa 1

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban una suma de dinero de contado y/o a plazo, como contraprestación por ser dueños del Proyecto. Por Proyecto se entiende poder utilizar, sea por compra u otra figura jurídica, el terreno y sus mejoras, los estudios y animales para la financiación, construcción y puesta en marcha del parque con las especificaciones que los Promotores determinen.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

**1. Valor base para oferta**

Se establecerá un valor mínimo. Este valor es monetario y se destina a los Promotores para remunerar el monto total de las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.

**2. Requisitos proponente**

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. Se resalta que, si bien desde la adjudicación los Promotores pierden el control de la ejecución del proyecto, en el respectivo contrato o contratos que se diseñen se implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

Documento confidencial

## Alternativa 1

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado).

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos)
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio: Autorización del Concejo para enajenar el terreno.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Tener en cuenta el Decreto 4444 de 2008 en relación con el terreno y estudios.

## Alternativa 1

### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. Es la más sencilla de implementar
2. Traslada el 100% del riesgo al Inversionista
3. Los Promotores no requieren asignar recursos en el futuro para supervisar la ejecución del proyecto. A partir de la entrada en operación.
4. Dependiendo del nivel de firmeza de las autorizaciones y necesidades futuras del Inversionista, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores
5. Se blinda el proyecto de la incertidumbre de cambios políticos en el futuro
6. Es fácil contar con las autorizaciones.

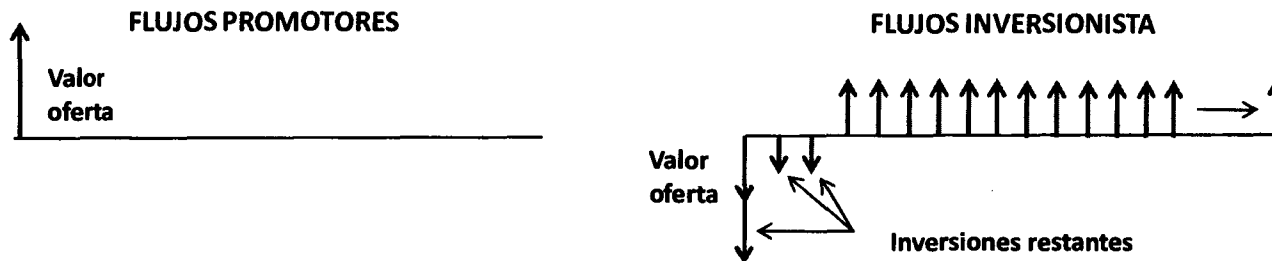


## Alternativa 1

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS

\$23.506 MM es el valor base para la oferta con el cual se le garantiza al inversionista que desarrolle este proyecto una rentabilidad del 13,93% sobre el mismo. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes.

**Nota:** Los Promotores deben hundir inversiones por valor de \$2.044 MM.



## Alternativa 2

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (b) una combinación de participación y una suma en dinero.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

#### 1. *Valor base para oferta*

Para la opción (a), se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el caso 1; y para la opción (b), se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero. Se supone que los Promotores nunca van a tener el control.

#### 2. *Requisitos proponente*

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación, los Promotores ejercen los derechos que les corresponde como accionistas minoritarios de acuerdo con el Código de Comercio y se estructura un acuerdo de accionistas para garantizar que con los recursos del mayoritario, la newco ejecute el Proyecto (los Promotores no dispondrán de recursos ni serán garantes en la financiación ni ejecución del Proyecto). El cumplimiento de las obligaciones a cargo del mayoritario se garantizará con pólizas en el acuerdo de accionistas.

## Alternativa 2

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado). En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir si quieren (a) o (b) y que permitan que las ofertas puedan ser comparables.

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio: Autorización del Concejo para participar en la newco.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.

## Alternativa 2

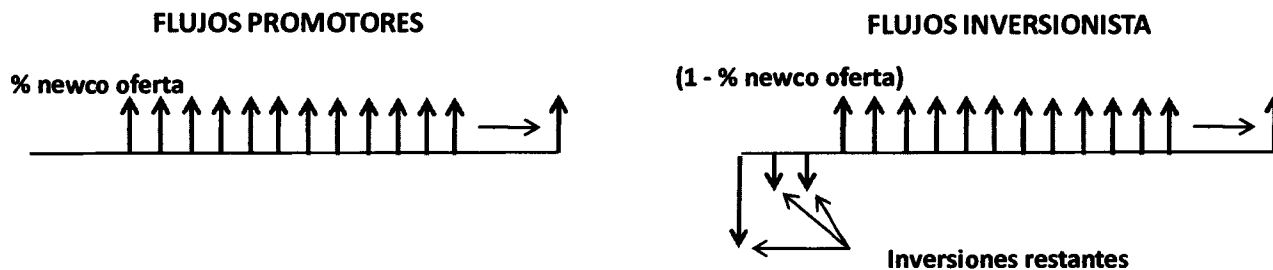
### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. Tanto en la opción (a) como en la (b) se tendría siempre una participación minoritaria.
2. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1.
3. Se comparte el riesgo como accionista y se deben asignar recursos para participar en la administración.
4. Existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital. Sin embargo esto se puede evitar con una regulación en el acuerdo de accionistas.
5. Debe haber objetividad en la fórmula de selección y es probable que se deban revelar detalles de los supuestos del modelo para lograrlo.
6. Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores.
7. En el acuerdo de accionistas no se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

## Alternativa 2

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS

- a. Participación:** Con una participación de 16,5% para los Promotores en Newco se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes.

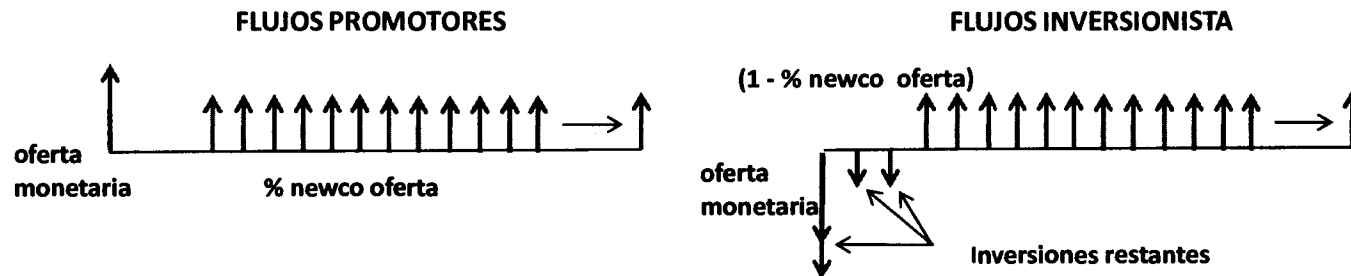


Documento confidencial

## Alternativa 2

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS (Cont.....)

- b. Participación + suma dinero:** Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 16,5% para los Promotores en Newco + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en Newco + \$23.506 MM.



Documento confidencial

## Alternativa 3

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de un BOMT (especie de concesión) a un plazo de 27 años (el cual es determinado por el modelo financiero que asegura rentabilidad para el inversionista (25 años de operación y 2 de construcción). Una vez adjudicado, los Promotores reciben: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (b) una suma de dinero por parte del Inversionista; (c) una combinación de participación y una suma en dinero; o (d) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año n y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

Se parte de la base de la existencia de una sociedad de economía mixta que constituirán los Promotores, sociedad que celebraría el contrato de concesión.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

#### 1. *Valor base para oferta*

Para la opción (a) se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el Caso 1; para la opción (b) se calcula el valor como en el Caso 1; para la (c) se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero; y para la (d) se calcula la correspondiente anualidad o un % de la variable que se defina.

## Alternativa 3

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 2. *Requisitos proponente*

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación los Promotores ejercen el control que les corresponde como concedentes y/o socios de acuerdo con lo solicitado.

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo. En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir qué opción prefieren y que permita también que las ofertas puedan ser comparables.

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio. Autorización del Concejo para participar en la newco y para el contrato que se suscriba.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.



### Alternativa 3

#### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

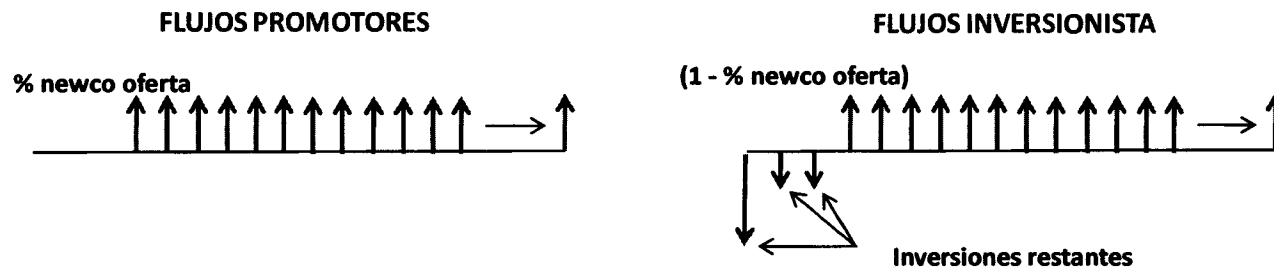
1. El parque retornaría a los Promotores
2. En todas las opciones se tendría siempre una participación minoritaria
3. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1 y mayor que en el 2, por el seguimiento al contrato de concesión
4. Se debe contar con los recursos para la interventoría o seguimiento (contrato de 27 años)
5. Dependiendo del caso, se comparte el riesgo como accionista
6. Existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital para el caso de permanecer de socio del Concesionario. Sin embargo esto se puede evitar con una regulación en el acuerdo de accionistas.
7. Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores
8. No se cuentan con todas las autorizaciones
9. Hay incertidumbre del nivel de participación de la Sociedad de Mejoras en el control o participación futura
10. En el contrato de concesión se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

Documento confidencial

## Alternativa 3

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS

- a. **Participación:** Con una participación del 3,6% para los Promotores en Newco se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFFP será 100% de los Promotores a partir del año 28.

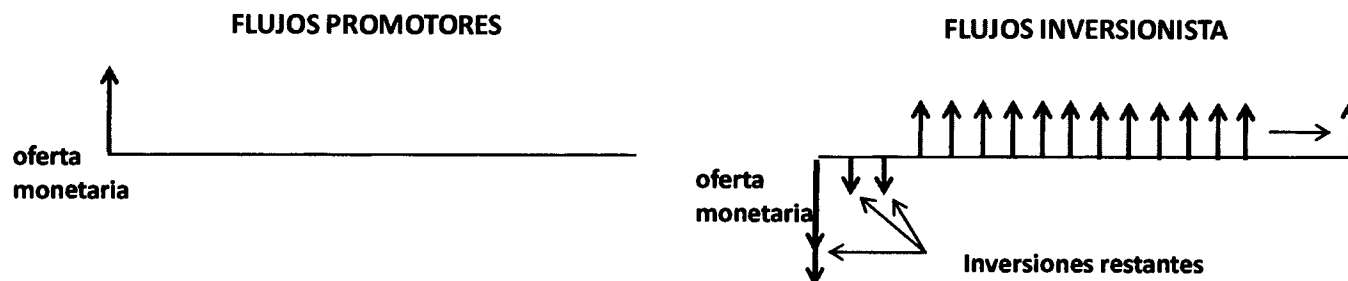


Documento confidencial

## Alternativa 3

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS (Cont.....)

**b. Suma de dinero:** Con una suma de \$4.471 MM se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFFP será 100% de los Promotores a partir del año 28. Los \$4.471 MM son inferiores a las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.

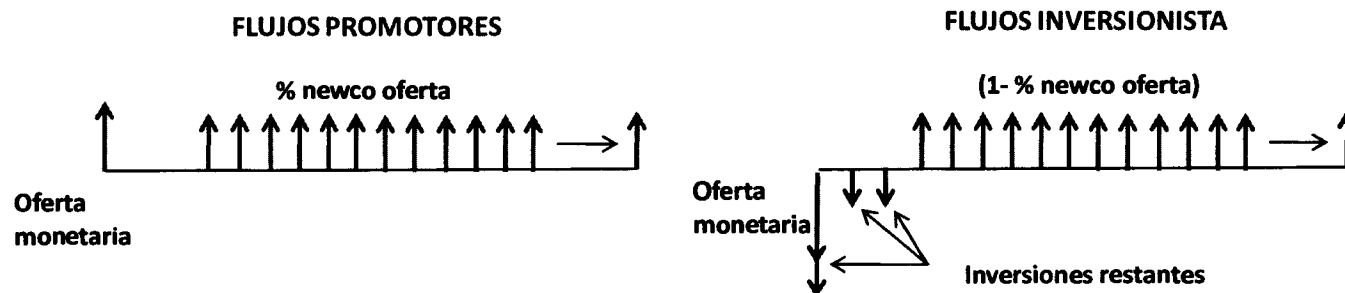


Documento confidencial

## Alternativa 3

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS (Cont...)

- c. **Participación + suma de dinero:** Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 3,6% para los Promotores en Newco + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en Newco + \$4.471 MM.

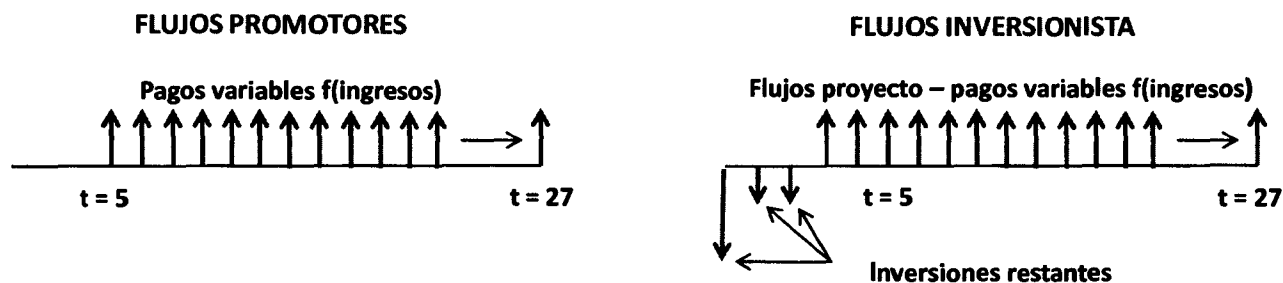


Documento confidencial

## Alternativa 3

### VI. RESULTADOS FINANCIEROS (Cont.....)

- d. *Pagos variables en función de ingresos pagaderos desde  $t=x$  hasta  $t=27$ :* Con unos pagos correspondientes al 2,2% de los ingresos a partir del año 5 de la concesión se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFFP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



Anexo N° 1, Al Producto N° 4  
Alternativas Societarias J-T-F-F-P



COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

CALLE 10A N° 57-07, ZONA COMERCIAL  
TEL: (571) 317 2037, FAX: (571) 317 2017

# **Asesoría financiera y legal para la estructuración e implementación del proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira**

## **Análisis y evaluación de alternativas de sociedad promotora del PTFFP**

**Agosto de 1010**

**Documento confidencial**

- La Promotora es un establecimiento público del orden municipal.
- Al constituir una sociedad con la participación de la Promotora ésta será una entidad descentralizada que hace parte de la rama ejecutiva.



## Constitución de sociedad

- Se suscribe un contrato de promesa de una sociedad proyecto en la que participen estas entidades.
- Los aportes de cada una consistirán en inmuebles, diseños, bienes muebles.
- El proceso de selección del tercero lo puede ejecutar tanto la Asociación Parque Temático como mandatario de la promesa de sociedad futura y las entidades que la componen. En este caso el proceso se regiría por el derecho privado (por la naturaleza jurídica de la asociación).
- En el evento en que el proceso lo acometa la Promotora como mandatario de la promesa de sociedad futura y las entidades que la componen, se regiría por el derecho público.
- Esta estructura no contempla la venta de la participación accionaria por cuanto la sociedad no existiría jurídicamente sino hasta el momento en que se seleccione el tercero y se vinculen la totalidad de accionistas. En relación con la Ley 226, teniendo en cuenta que, como se explicó en la estructura anterior, no se configura una enajenación de la propiedad accionaria, no se aplica el procedimiento de la Ley 226.

## Constitución de sociedad

- Para la implementación de esta estructura se requeriría autorización del Concejo Municipal de Pereira.

	S.A.	S.A.S	LTDA	COMANDITA
<b>CONSTITUCIÓN, TRANSFORMACIÓN Y DISOLUCIÓN</b>	A TRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO.	A través de Documento Privado, a menos que ingrese un bien sujeto a registro, caso en el cual la constitución se debe hacer mediante Escritura Pública ante Notario.	Mediante Escritura Pública.	A través de Escritura Pública ante Notario.
<b>NÚMERO DE ACCIONISTAS</b>	MÍNIMO 5 ACCIONISTAS Y NO TIENE UN LÍMITE MÁXIMO.	Mínimo 1 accionista y no tiene un límite máximo	MÍNIMO DE SOCIOS 2, MÁXIMO 25	Mínimo 2, no tiene un límite máximo (simple).  Mínimo 5, no tiene un límite máximo (por acciones)
<b>CAPITAL</b>	EN ACCIONES. LAS ACCIONES SON LIBREMENTE NEGOCIABLES, CON LAS EXCEPCIONES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 403 Y 381 C.Co.	EN ACCIONES. LAS ACCIONES SON LIBREMENTE NEGOCIABLES, PERO PUEDE POR ESTATUTOS RESTRINGIRSE HASTA POR 10 AÑOS SU NEGOCIACIÓN	CUOTAS (SU CESION ES POR ESCRITURA)	CUOTAS O ACCIONES

Documento confidencial

# CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD

	S.A.	S.A.S	LTDA	COMANDITA
<b>RESPONSABILIDAD DE ACCIONISTAS O SOCIOS</b>	RESPONDEN HASTA EL MONTO DE SUS APORTES POR LAS OBLIGACIONES SOCIALES (ARTÍCULO 373 DEL CÓDIGO DE COMERCIO 794 E.T. INCISO 2).	Responden hasta el monto de sus aportes por las obligaciones sociales. Si la SAS es utilizada para defraudar a la ley o en perjuicio de terceros, los accionistas y los administradores que hubieren realizado, participado o facilitado los actos defraudatorios, responderán solidariamente por las obligaciones nacidas de tales actos y por los perjuicios causados, más allá del monto de sus aportes.	Responden solamente hasta el monto de sus aportes. No obstante, en los estatutos podrá estipuiarse para todos o algunos de los socios una mayor responsabilidad ( <i>Naturaleza, cuantía, duración y modalidad de responsabilidad adicional</i> ), sin comprometer una responsabilidad indefinida o ilimitada (artículo 353 C.Co.).  <i>Nota:</i> La excepción en la responsabilidad en las "Ltda" es la solidaridad respecto de las obligaciones laborales y fiscales a cargo de la compañía, por lo que se perseguirá solidariamente los bienes del patrimonio de cada socio.	Los socios Gestores comprometen <b>solidaria e ilimitadamente</b> su responsabilidad por las operaciones sociales ( <i>No tienen que hacer aportes</i> )  Los socios Comanditarios <b>limitan</b> su responsabilidad hasta el monto de sus aportes (Artículo 323 C.Co.)
<b>REVISOR FISCAL</b>	ES OBLIGATORIO TENERLO, SIN IMPORTAR SUS PATRIMONIO	Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.	Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.	Es Voluntario en las Comanditas Simples, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

Documento confidencial

## Fusión o escisión

- **Fusión:** En virtud de la primera (se adoptaría la modalidad de fusión por creación) surge una nueva empresa que tendría a su cargo la ejecución del Proyecto y un socio estratégico, que para el efecto se escoja mediante un proceso de selección objetiva y de libre concurrencia en igualdad de condiciones, le transferirían en bloque los activos y pasivos a cambio de la emisión de acciones de la nueva empresa a favor de los accionistas de las empresas absorbidas, sin que ello implique adelantar un proceso liquidatorio de las mismas.
- **Escisión:** Por su parte, en virtud de la escisión, una sociedad sin disolverse transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o mas sociedades existentes o los destina a la creación de una o varias sociedades. Para el caso concreto, se plantea un mecanismo que consiste en mantener una parte de la actividad en la Asociación Parque Temático y transferir en bloque los activos y pasivos asociados al Proyecto a una nueva entidad. A continuación se realizaría el proceso de selección del socio estratégico para la nueva entidad que ejecutaría el Proyecto.

## Fusión o escisión

El fundamento normativo mediato al que se recurre para validar la aplicación de mecanismos de escisión en las entidades del Estado de naturaleza no societaria es el artículo 150 de la Constitución Política, según el cual corresponde al Congreso de la República hacer las leyes y por medio de ellas ejercer, entre otras, las funciones de determinar la estructura de la administración nacional, la de crear, suprimir o fusionar ministerios, departamentos administrativos, superintendencias, establecimientos públicos y otras entidades del orden nacional, la de reglamentar la creación y funcionamiento de las Corporaciones Autónomas Regionales dentro de un régimen de autonomía y, también, la de crear o autorizar la constitución de empresas industriales y comerciales del estado y sociedades de economía mixta.

Finalmente, se propone la constitución de la sociedad de manera previa a la selección del tercero, y una vez seleccionado adelantar un proceso de enajenación de un paquete accionario de los accionistas. En este caso, sin duda, se debe dar aplicación al artículo 17 de la Ley 226 que dispone:

Documento confidencial

## Fusión o escisión

*“Las entidades territoriales y sus descentralizadas cuando decidan enajenar la participación de que sean titulares, se regirán por las disposiciones de esta Ley, adaptándolas a la organización y condiciones de cada una de éstas y aquéllas. Los Concejos Municipales o Distritales o las Asambleas Departamentales, según el caso autorizarán, en el orden territorial las enajenaciones correspondientes”.*

## Enajenación de acciones

Finalmente, se propone la constitución de la sociedad de manera previa a la selección del tercero, y una vez seleccionado adelantar un proceso de enajenación de un paquete accionario de los accionistas. En este caso, sin duda, se debe dar aplicación al artículo 17 de la Ley 226 que dispone:

“Las entidades territoriales y sus descentralizadas cuando decidan enajenar la participación de que sean titulares, se regirán por las disposiciones de esta Ley, adaptándolas a la organización y condiciones de cada una de éstas y aquéllas. Los Concejos Municipales o Distritales o las Asambleas Departamentales, según el caso autorizarán, en el orden territorial las enajenaciones correspondientes”.

ANEXO N° 4 AL PRODUCTO N° 4  
PRESENTACIÓN PARA LOS DEMÁS



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

Carrera 10A No. 67-89, Bogotá - Colombia  
TEL: (571) 317 7037, FAX: (571) 317 7017



# **Asesoría financiera y legal para la estructuración e implementación del proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira**

## **Análisis de alternativas**

**Agosto de 1010**

**Documento confidencial**

## OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Aprovechar el potencial turístico para desarrollar una nueva industria, que dinamice la economía.
- Atraer nuevos inversionistas a la ciudad y la región
- Impulsar el desarrollo urbanístico y comercial de la zona de expansión de la ciudad.
- Estimular la “Demanda Agregada”, aprovechando la plataforma comercial y de servicios existente, como producto de un mayor flujo de turistas.
- Dinamizar la oferta de empleo permanente.
- Convertir a la ciudad en un referente nacional e internacional en el tema ambiental y de conservación.

Documento confidencial

**Se analizó la participación de los Promotores del proyecto desde el punto de vista de la permanencia de los mismos como se muestra a continuación, partiendo de las siguientes premisas básicas:**

- i. Existe un acuerdo entre los diferentes actores (Municipio, La Promotora y la Sociedad de Mejoras), en adelante los Promotores, para implementar la alternativa que se decida y que la participación de los mismos y la resolución de conflictos entre ellos no tiene injerencia en el análisis aquí realizado.
- ii. Los factores o variables externos, como es por ejemplo la resolución del conflicto que puede existir con el llamado Lote Zona Norte, su utilización o no dentro del proyecto, así como la utilización de los animales del zoológico de Matecaña, no son de relevancia en el resultado ni en el análisis.
- iii. Que los supuestos del modelo han sido aprobados por la Promotora y que cualquier cambio que se llegare a generar después de la toma de decisión en la implementación de la estructura, especialmente aquellos relacionados con la inversión, ingresos, costos y gastos, podrían afectar la estructura elegida y la promoción e implementación de la misma.
- iv. Asumimos que el terreno zona sur es un bien fiscal.
- v. Asumimos que la Promotora tiene la titularidad de los derechos patrimoniales y la facultad de disposición, derivados de los estudios que serán transferidos en la Alternativa 1.
- vi. Asumimos que se cuenta con la autorización del Concejo para el desarrollo de cualquiera de los casos planteados.

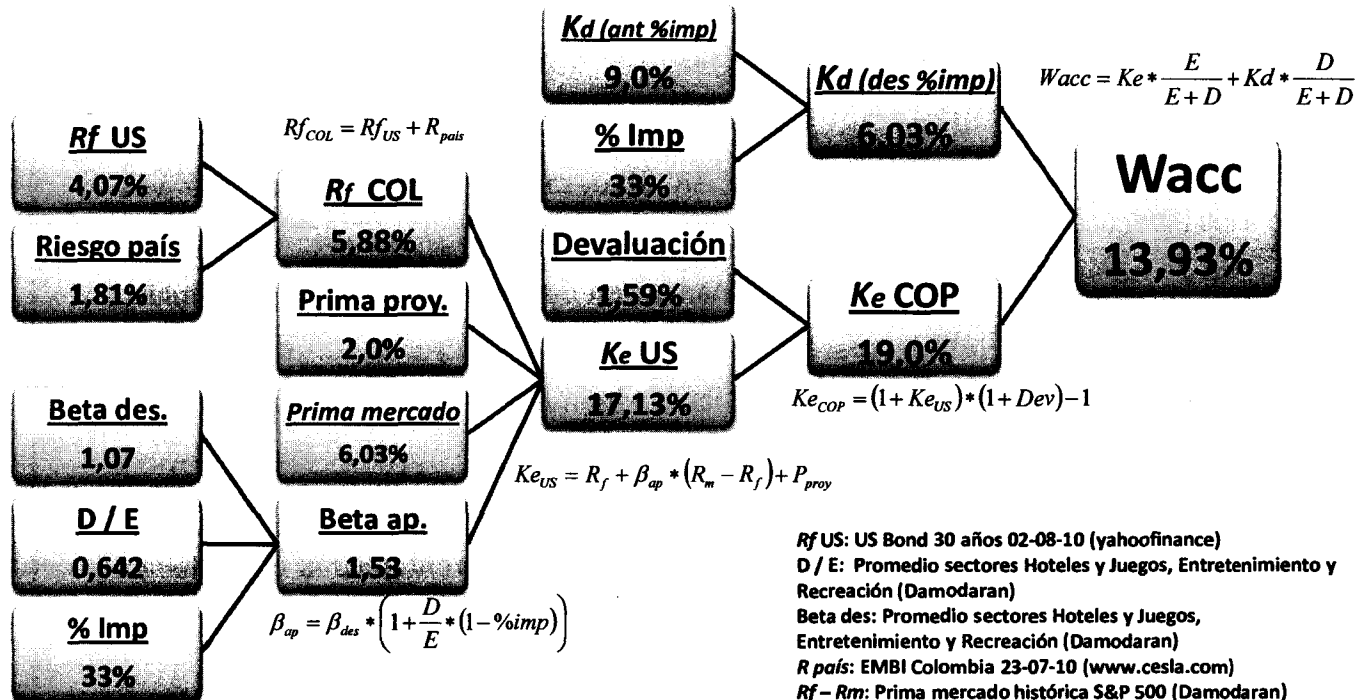
## Análisis de alternativas de participación

El análisis de las alternativas partió de la duración de la relación en el tiempo entre Promotores e Inversionistas, así:

- i. Alternativa 1:* Los Promotores no participan en el desarrollo del proyecto, una vez adjudicado a los Inversionistas.
- ii. Alternativa 2:* Los Promotores e Inversionistas mantienen una relación de plazo indefinido, después de adjudicado el proyecto.
- iii. Alternativa 3:* Los Promotores e Inversionistas mantendrían una relación de plazo definido, después de adjudicado el proyecto.

A cada una de las alternativas analizadas se le calcula su propia rentabilidad para luego compararla con la rentabilidad esperada para este tipo de proyectos con base en la metodología del CAPM que se presenta en la siguiente diapositiva.

## Análisis de la rentabilidad (CAPM)



*Rf US:* US Bond 30 años 02-08-10 (yahoofinance)  
*D / E:* Promedio sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Damodaran)  
*Beta des:* Promedio sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Damodaran)  
*R país:* EMBI Colombia 23-07-10 (www.cesla.com)  
*Rf - Rm:* Prima mercado histórica S&P 500 (Damodaran)

## Alternativa 1

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban una suma de dinero de contado y/o a plazo, como contraprestación por ser dueños del Proyecto. Por Proyecto se entiende poder utilizar, sea por compra u otra figura jurídica, el terreno y sus mejoras, los estudios y animales para la financiación, construcción y puesta en marcha del parque con las especificaciones que los Promotores determinen.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

**1. Valor base para oferta**

Se establecerá un valor mínimo. Este valor es monetario y se destina a los Promotores para remunerar el monto total de las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.

**2. Requisitos proponente**

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. Se resalta que, si bien desde la adjudicación los Promotores pierden el control de la ejecución del proyecto, en el respectivo contrato o contratos que se diseñen se implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

Documento confidencial

## Alternativa 1

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado).

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos)
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio: Autorización del Concejo para enajenar el terreno.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Tener en cuenta el Decreto 4444 de 2008 en relación con el terreno y estudios.

## Alternativa 1

### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. Es la más sencilla de implementar
2. Traslada el 100% del riesgo al Inversionista
3. Los Promotores no requieren asignar recursos en el futuro para supervisar la ejecución del proyecto. A partir de la entrada en operación.
4. Dependiendo del nivel de firmeza de las autorizaciones y necesidades futuras del Inversionista, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores
5. Se blinda el proyecto de la incertidumbre de cambios políticos en el futuro
6. Es fácil contar con las autorizaciones.

Documento confidencial



## Alternativa 2

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (b) una combinación de participación y una suma en dinero.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

#### 1. *Valor base para oferta*

Para la opción (a), se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el caso 1; y para la opción (b), se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero. Se supone que los Promotores nunca van a tener el control.

#### 2. *Requisitos proponente*

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación, los Promotores ejercen los derechos que les corresponde como accionistas minoritarios de acuerdo con el Código de Comercio y se estructura un acuerdo de accionistas para garantizar que con los recursos del mayoritario, la newco ejecute el Proyecto (los Promotores no dispondrán de recursos ni serán garantes en la financiación ni ejecución del Proyecto). El cumplimiento de las obligaciones a cargo del mayoritario se garantizará con pólizas en el acuerdo de accionistas.

## Alternativa 2

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado). En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir si quieren (a) o (b) y que permitan que las ofertas puedan ser comparables.

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio: Autorización del Concejo para participar en la newco.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.

Documento confidencial

## Alternativa 2

### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. Tanto en la opción (a) como en la (b) se tendría siempre una participación minoritaria.
2. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1.
3. Se comparte el riesgo como accionista y se deben asignar recursos para participar en la administración.
4. Existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital. Sin embargo esto se puede evitar con una regulación en el acuerdo de accionistas.
5. Debe haber objetividad en la fórmula de selección y es probable que se deban revelar detalles de los supuestos del modelo para lograrlo.
6. Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores.
7. En el acuerdo de accionistas no se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

## Alternativa 3

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de un BOMT (especie de concesión) a un plazo de 27 años (el cual es determinado por el modelo financiero que asegura rentabilidad para el inversionista (25 años de operación y 2 de construcción). Una vez adjudicado, los Promotores reciben: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (b) una suma de dinero por parte del Inversionista; (c) una combinación de participación y una suma en dinero; o (d) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año n y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

Se parte de la base de la existencia de una sociedad de economía mixta que constituirán los Promotores, sociedad que celebraría el contrato de concesión.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

#### 1. *Valor base para oferta*

Para la opción (a) se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el Caso 1; para la opción (b) se calcula el valor como en el Caso 1; para la (c) se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero; y para la (d) se calcula la correspondiente anualidad o un % de la variable que se defina.

Documento confidencial

## Alternativa 3

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 2. *Requisitos proponente*

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación los Promotores ejercen el control que les corresponde como concedentes y/o socios de acuerdo con lo solicitado.

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo. En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir qué opción prefieren y que permita también que las ofertas puedan ser comparables.

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio. Autorización del Concejo para participar en la newco y para el contrato que se suscriba.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.

## Alternativa 3

### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. El parque retornaría a los Promotores
2. En todas las opciones se tendría siempre una participación minoritaria
3. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1 y mayor que en el 2, por el seguimiento al contrato de concesión
4. Se debe contar con los recursos para la interventoría o seguimiento (contrato de 27 años)
5. Dependiendo del caso, se comparte el riesgo como accionista
6. Existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital para el caso de permanecer de socio del Concesionario. Sin embargo esto se puede evitar con una regulación en el acuerdo de accionistas.
7. Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores
8. No se cuentan con todas las autorizaciones
9. Hay incertidumbre del nivel de participación de la Sociedad de Mejoras en el control o participación futura
10. En el contrato de concesión se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

Documento confidencial



ANEXO N-1 AL PRODUCTO N-4  
PRESENTACIÓN SOCIEDAD DE MEJORA



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

Carrera 10A No. 67-89, Bogotá - Colombia  
TEL: (571) 317 7037, FAX: (571) 317 7017



# **Asesoría financiera y legal para la estructuración e implementación del proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira**

## **Supuestos y análisis de alternativas**

**Agosto de 1010**

**Documento confidencial**

- Objetivos del proyecto
- Introducción
- Supuestos de proyección
- Premisas análisis de alternativas de participación
- Análisis de alternativas de participación

Documento confidencial

## OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Aprovechar el potencial turístico para desarrollar una nueva industria, que dinamice la economía.
- Atraer nuevos inversionistas a la ciudad y la región
- Impulsar el desarrollo urbanístico y comercial de la zona de expansión de la ciudad.
- Estimular la “Demanda Agregada”, aprovechando la plataforma comercial y de servicios existente, como producto de un mayor flujo de turistas.
- Dinamizar la oferta de empleo permanente.
- Convertir a la ciudad en un referente nacional e internacional en el tema ambiental y de conservación.

Documento confidencial

En el presente documento se presentan los supuestos utilizados para las proyecciones financieras con base en la información aportada por la Promotora, sus funcionarios, asesores y la obtenida por CGI de fuentes públicas.

Se realizó un análisis de múltiples alternativas para estructurar el proyecto, las cuales se presentarán en el informe respectivo; pero en este documento se presentan aquellas que son viables tanto financiera como jurídicamente y se presentan los resultados preliminares y las recomendaciones en relación con la estructura que, a la fecha consideramos de mayor viabilidad.

Documento confidencial

## Macroeconómicos

### I. INFLACIÓN COLOMBIANA

Se proyecta una variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y del Índice de Precios al Productor (IPP) de acuerdo a la tabla 1. A partir de 2015 se asume el mismo valor proyectado para el año 2014. (Fuente: DANE, DNP, Banco de la República y La Nota Económica)

### II. INFLACIÓN EXTERNA

Para todo el horizonte de proyección, se contempla una variación porcentual del Customer Price Index Estadounidense (CPI) de acuerdo a la tabla 1.. (Fuente: FMI)

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	2015 ...
IPC	2,8%	3,1%	3,4%	3,8%	3,2%	3,2%
IPP	1,9%	2,2%	3,0%	3,2%	2,0%	2,0%
CPI	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%

Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos

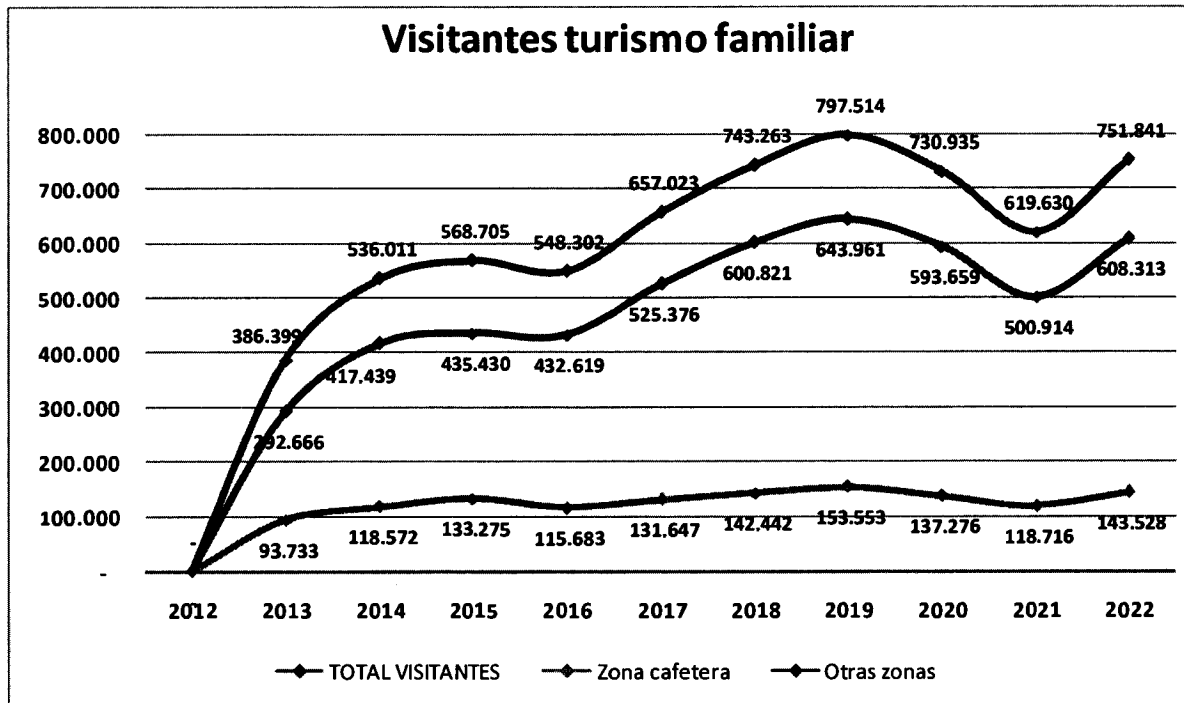
El estudio de mercado realizado por la firma CICO Ltda., contratada por la Promotora con el fin de:

- i) Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo familiar” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- ii) Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo colegios” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- iii) Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo empresas” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- iv) Cuantificar el número de usuarios / consumidores para las diversas atracciones diseñadas para el parque.
- v) Cuantificar los precios de entrada al parque y sus diversas atracciones.

A continuación se enseñan los resultados del estudio de mercado.

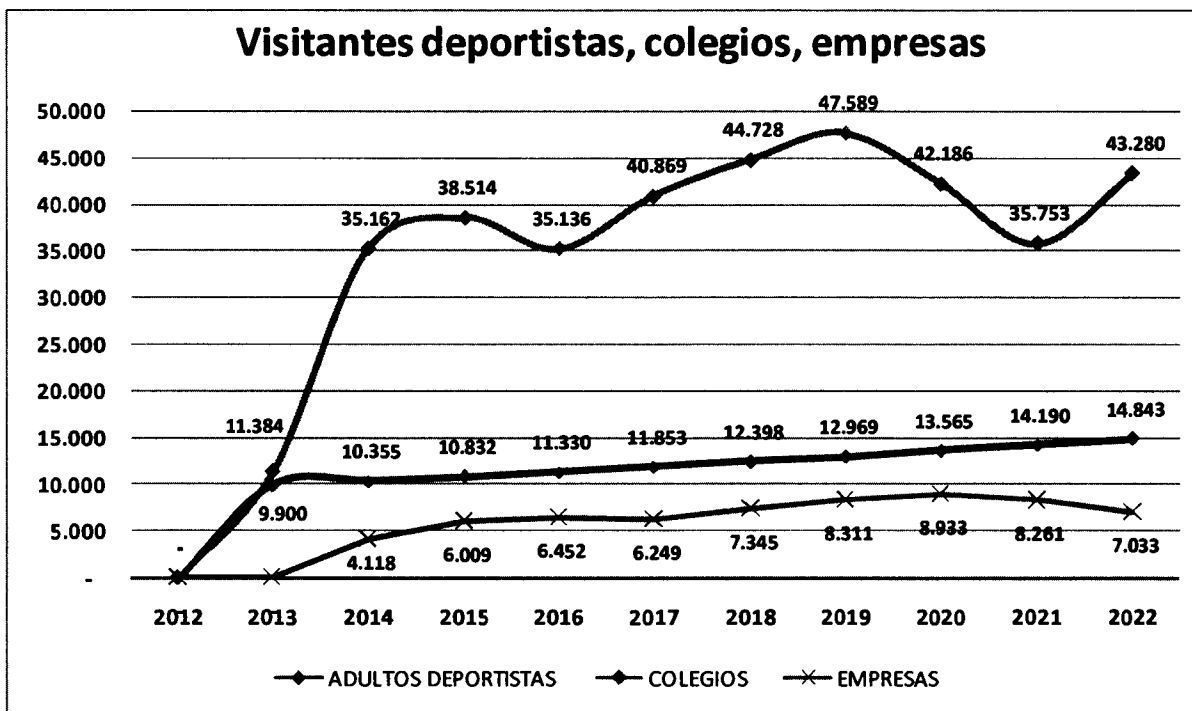
Documento confidencial

**Estudio de mercado: ingresos**



Documento confidencial

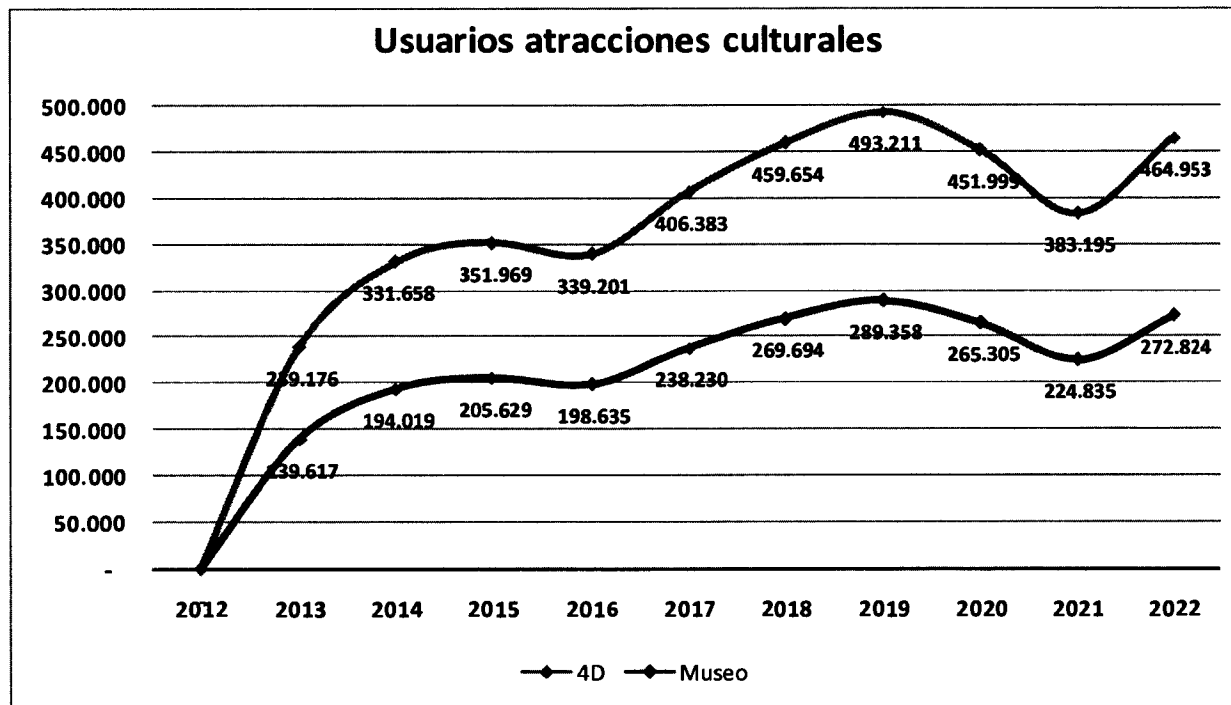
## Estudio de mercado: ingresos



Documento confidencial

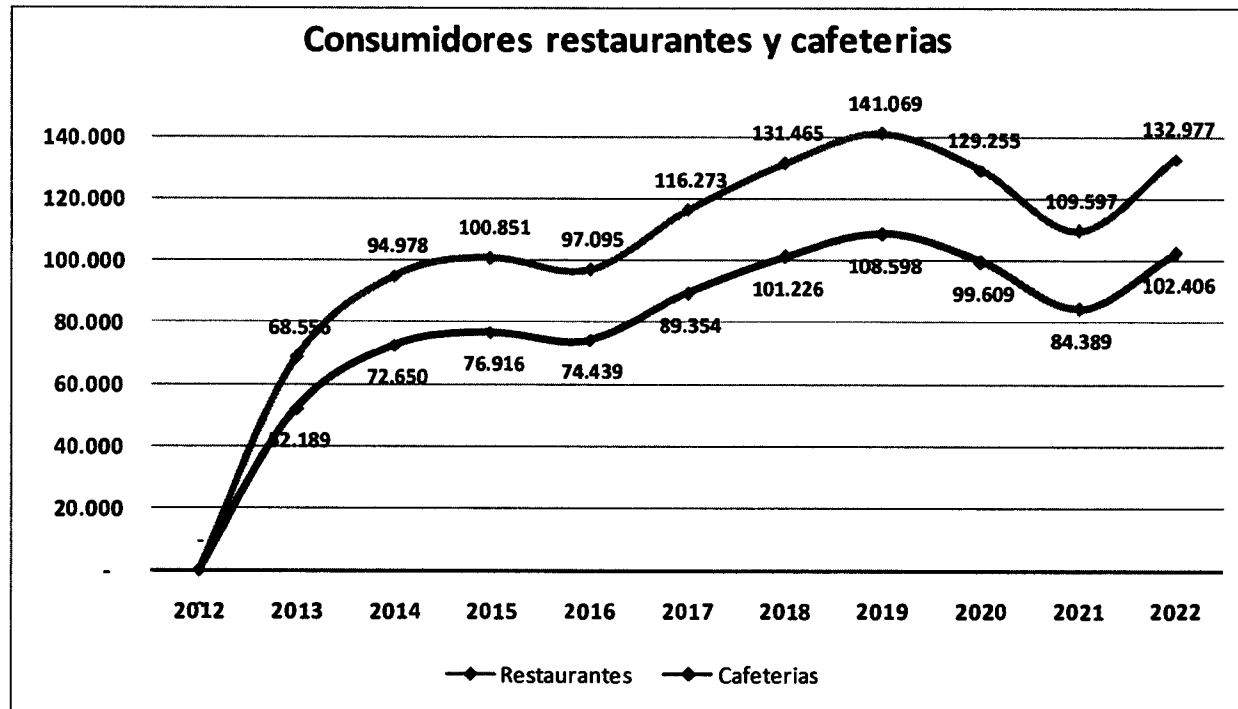


## Estudio de mercado: ingresos



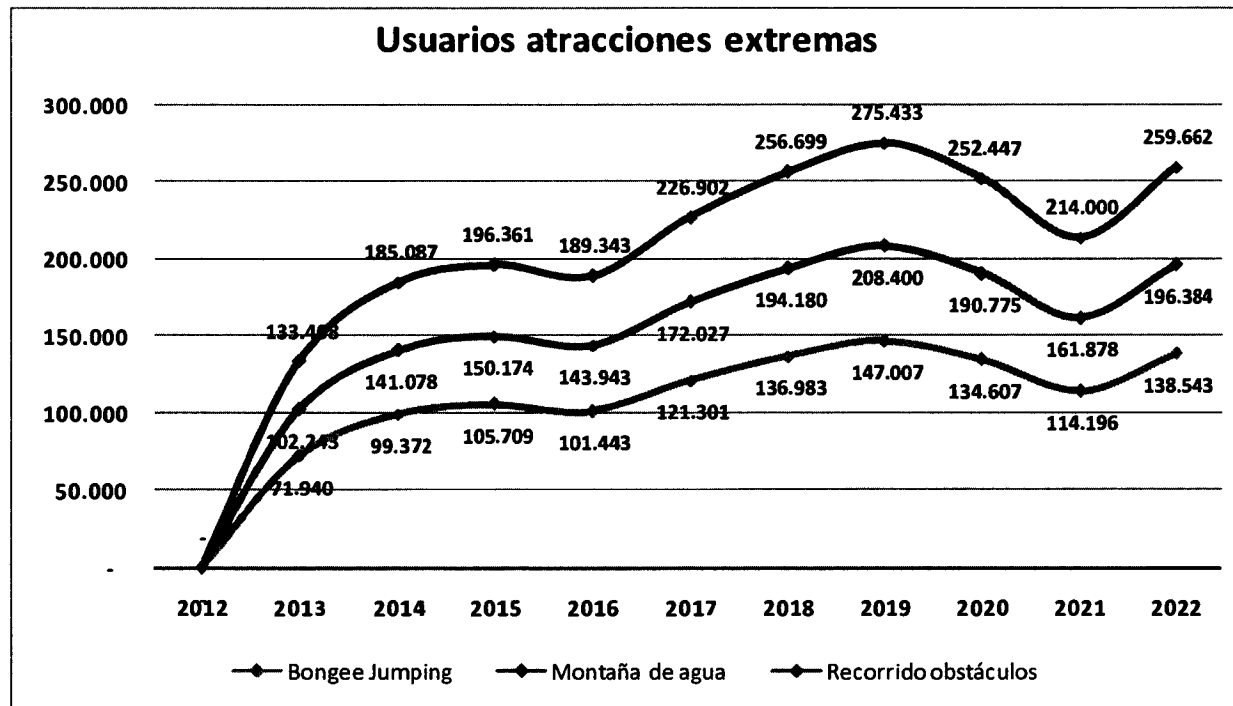
Documento confidencial

**Estudio de mercado: ingresos**



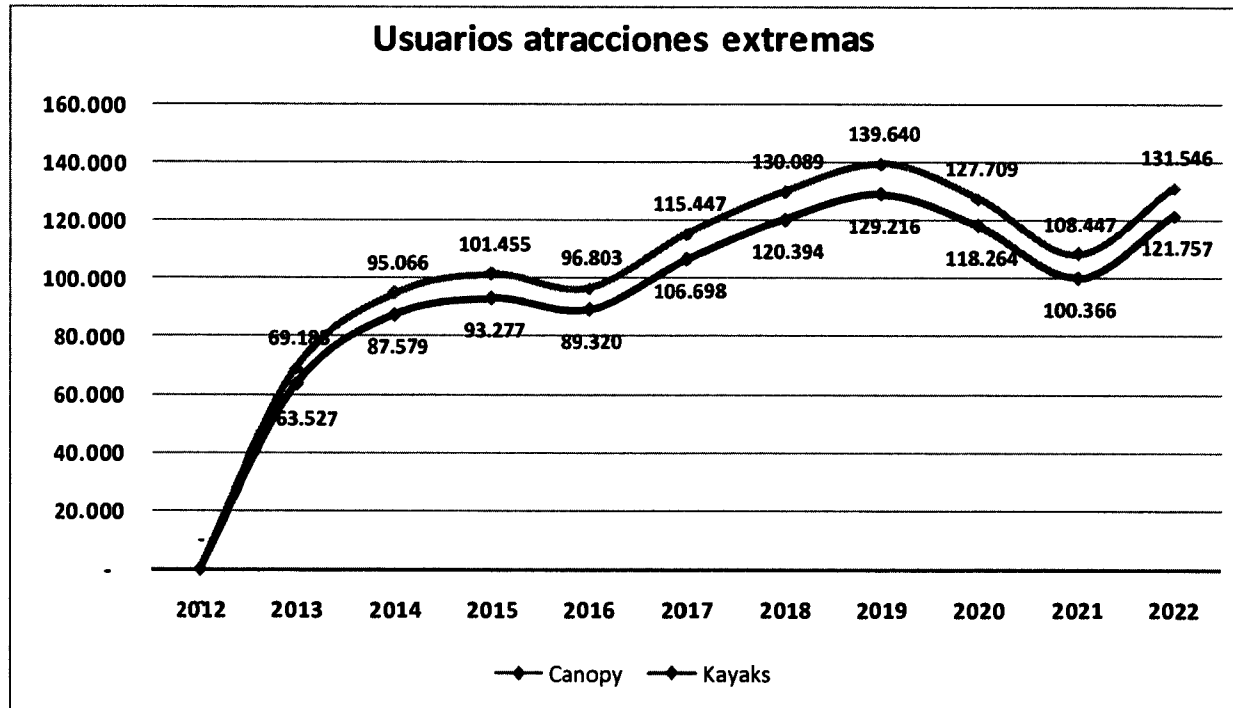
Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



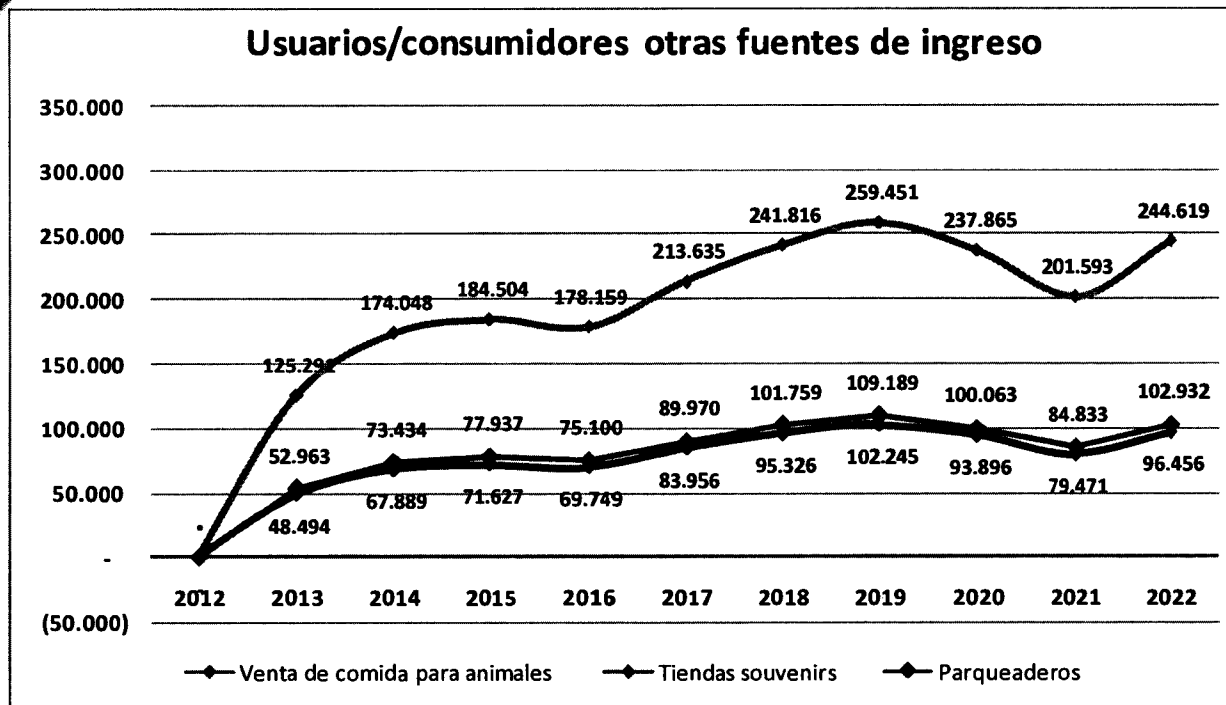
Documento confidencial

**Estudio de mercado: ingresos**



Documento confidencial

## Estudio de mercado: ingresos



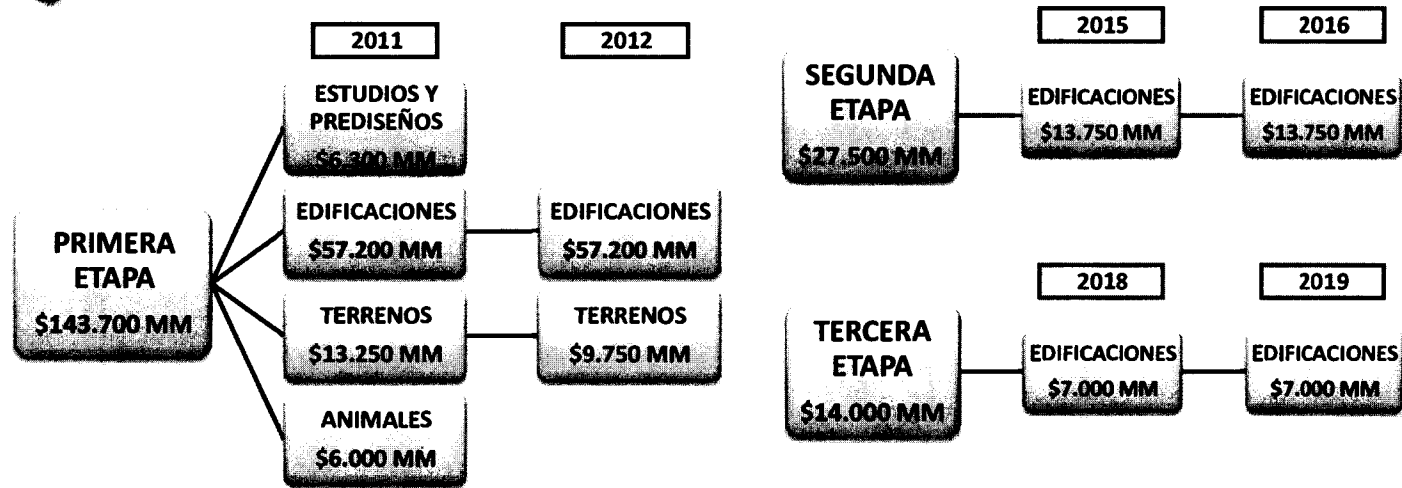
Documento confidencial

## Inversiones

- Las inversiones fueron enviadas por La Promotora en medio magnético, en el archivo "Inversiones por etapas.xls".
- Las inversiones recibidas se clasifican por año y por etapa, y tienen en cuenta rubros de inversión en infraestructura, en estudios y diseños, terrenos, y en atracciones tecnológicas y de adrenalina.
- Las inversiones se especifican en millones de pesos colombianos constantes del mes de enero del año 2010.
- El programa total de inversiones se desarrolla en un horizonte de diez (10) años, a partir del año 2010.

Documento confidencial

## Inversiones



**El programa total de inversiones asciende a \$191.200 MM a precios constantes de 2010**

### Costos y gastos mensuales de personal

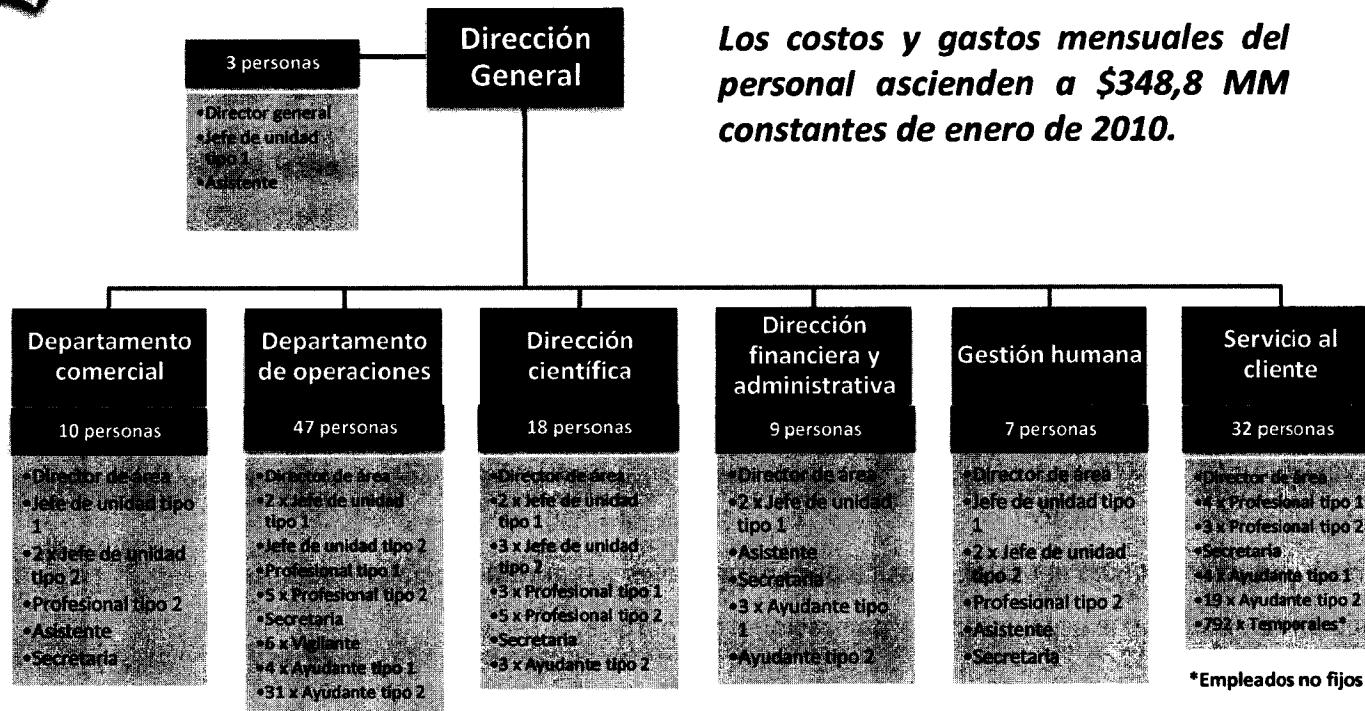
- La estructura organizacional fue enviada por el equipo técnico de La Promotora.
- Se tiene en cuenta una estructura de 126 personas fijas, y se tienen prevista la contratación de empleados temporales para las altas temporadas de visitantes.
- En la estructura organizacional hay 6 grandes dependencias, excluyendo a la dirección general.
- A continuación se describen los tipos de trabajadores y su salario mensual básico:

Gerente general = \$12'000.000	Director de área = 5'800.000
Jefe Unidad Tipo 1 = \$3'800.000	Jefe Unidad Tipo 2 = \$2'750.000
Profesional Tipo 1 = \$2'300.000	Profesional Tipo 2 = \$1'750.000
Asistente = \$1'500.000	Secretaria = \$1'000.000
Vigilante = \$1'000.000	Ayudante Tipo 1 = \$850.000
Ayudante Tipo 2 = \$600.000	Temporal = \$30.000 diarios
- Se contempla un factor del 60% del salario básico para parafiscales y seguridad social.
- A continuación se describen el organigrama organizacional del parque

Documento confidencial



## Costos y gastos mensuales de personal



Documento confidencial

## Costos y gastos operacionales

### I. IMPRESIÓN BOLETERÍA

Se asume que cada impresión de una boleta (para ingreso al parque o para alguna atracción tecnológica o de adrenalina) tiene un costo asociado de \$150/boleta a precios constantes de enero de 2010. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

### II. RESTAURANTES Y CAFETERÍAS, VENTA DE COMIDA PARA ANIMALES Y TIENDAS DE SOUVENIERS

Para todo el horizonte de proyección se asume que la totalidad de costos y gastos operacionales asociados a estos negocios internos corresponden al 60% de los ingresos de los mismos. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

### III. PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

Se asume que un año antes de la apertura del parque, se debe realizar una inversión en publicidad y propaganda calculada como el 5% de la proyección de los ingresos del año de apertura. Posteriormente a la inversión para el lanzamiento, se asume una inversión anual del 2% del valor proyectado de los ingresos. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

## Costos y gastos operacionales

### **IV. ALIMENTACIÓN Y CUIDADO DE LOS ANIMALES**

Se asume que para la alimentación y cuidados médicos mensuales de los animales se disponen de \$71,85 MM. Estos costos se tienen en cuenta en la modelación financiera desde la fase pre-operativa, la cual toma lugar 6 meses antes de la apertura al público del parque. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

### **V. COMISIONES DE VENTA**

Se asume que el 25% de los visitantes anuales de zonas distintas a la cafetera son traídos por convenios con agencias de turismo. Por cada visitante traído por una agencia de turismo se asume una comisión de venta del 15% del valor del pasaporte. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

Exceptuando los costos y gastos asociados tratados hasta aquí (impresión de boletería, publicidad y propaganda, cafeterías, venta de comida para animales y tiendas de souvenirs, alimentación y cuidado de los animales y comisiones de venta) se asume que los costos y gastos de personal corresponden al 52% del total de los demás costos y gastos operacionales del Parque. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

## Costos y gastos operacionales

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación se describen los supuestos de cálculo de los demás costos y gastos:

### **VI. MANTENIMIENTOS HÁBITATS ANIMALES**

Estos costos se asumen como el 0,65% del total de los costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **VII. MANTENIMIENTOS EDIFICACIONES Y OTRAS INSTALACIONES**

Estos costos se asumen como el 1,75% del total de los demás costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **VIII. MANTENIMIENTOS ATRACCIONES**

Se asume el 3,5% del total de los demás costos y gastos operacionales para el mantenimiento de las atracciones tecnológicas y de adrenalina. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

## Costos y gastos operacionales

### **IX. GASTOS DE OPERACIÓN PLANTA DE AGUA**

Estos costos se asumen como el 1,14% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **X. SERVICIO ELÉCTRICO**

Estos costos se asumen como el 4,74% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **XI. VIGILANCIA**

Estos costos se asumen como el 7% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

### **XII. SERVICIO DE LIMPIEZA**

Estos costos se asumen como el 4,32% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

## Costos y gastos operacionales

### XIII. GENERALES

Estos costos se asumen como el 15% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

Documento confidencial

## Impuestos

### **I. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Según el acuerdo número 51 de 2009 de Pereira, se exonera el 100% de este impuesto al Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira por un periodo de 10 años desde el inicio de su construcción, la cual fue en el año 2010. Después de estos 10 años se asume que el impuesto predial se calcula como el 1% del avalúo comercial del inmueble.

### **II. IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

Se exonera el 100% de este impuesto al Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 del acuerdo número 51 de 2009 de Pereira.

### **III. ICA**

De acuerdo con el artículo 6 del acuerdo 51 de 2009 de Pereira se exoneran los ingresos del parque en el 100% de este impuesto por un término de 6 años. Luego de este periodo este impuesto se calcula como el 4,4xmil sobre los ingresos generados.

**Se analizó la participación de los Promotores del proyecto desde el punto de vista de la permanencia de los mismos como se muestra a continuación, partiendo de las siguientes premisas básicas:**

- i. Existe un acuerdo entre los diferentes actores (Municipio, La Promotora y la Sociedad de Mejoras), en adelante los Promotores, para implementar la alternativa que se decida y que la participación de los mismos y la resolución de conflictos entre ellos no tiene injerencia en el análisis aquí realizado.
- ii. Los factores o variables externos, como es por ejemplo la resolución del conflicto que puede existir con el llamado Lote Zona Norte, su utilización o no dentro del proyecto, así como la utilización de los animales del zoológico de Matecaña, no son de relevancia en el resultado ni en el análisis.
- iii. Que los supuestos del modelo han sido aprobados por la Promotora y que cualquier cambio que se llegare a generar después de la toma de decisión en la implementación de la estructura, especialmente aquellos relacionados con la inversión, ingresos, costos y gastos, podrían afectar la estructura elegida y la promoción e implementación de la misma.
- iv. Asumimos que el terreno zona sur es un bien fiscal.
- v. Asumimos que la Promotora tiene la titularidad de los derechos patrimoniales y la facultad de disposición, derivados de los estudios que serán transferidos en la Alternativa 1.
- vi. Asumimos que se cuenta con la autorización del Concejo para el desarrollo de cualquiera de los casos planteados.



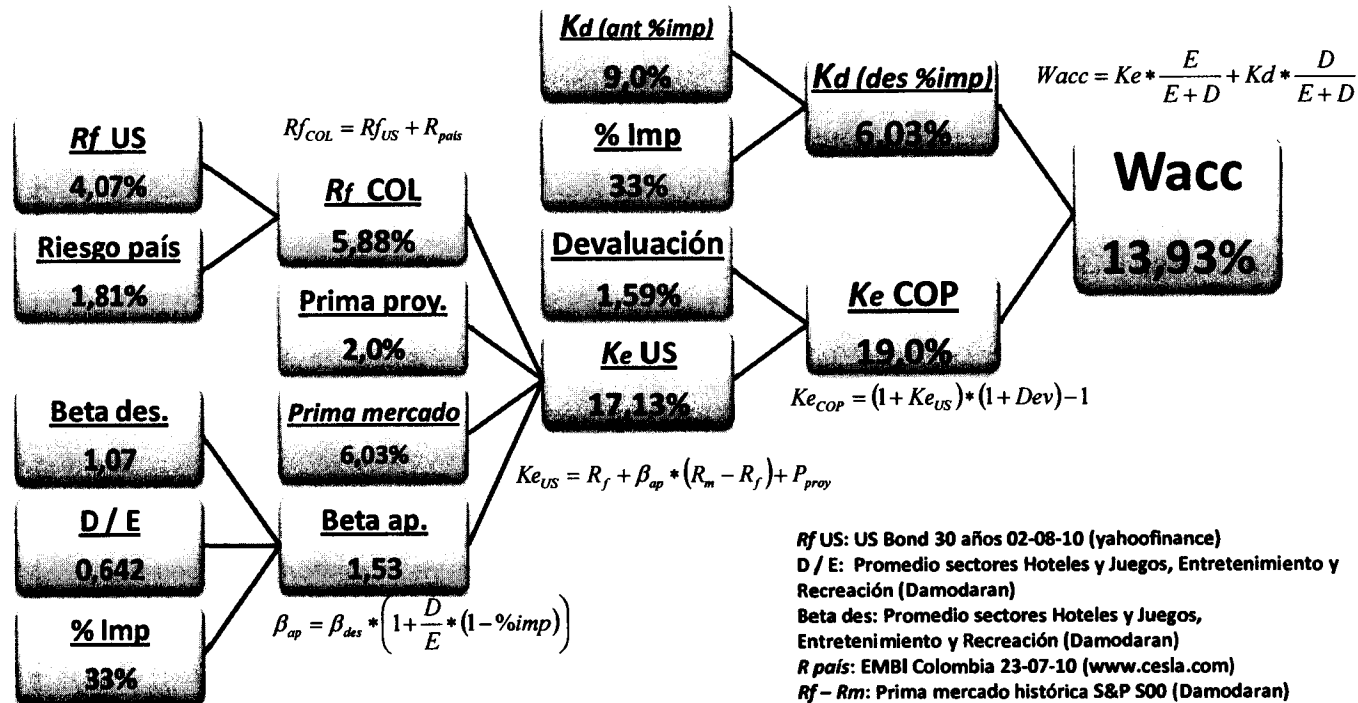
## Análisis de alternativas de participación

El análisis de las alternativas partió de la duración de la relación en el tiempo entre Promotores e Inversionistas, así:

- i. Alternativa 1:* Los Promotores no participan en el desarrollo del proyecto, una vez adjudicado a los Inversionistas.
- ii. Alternativa 2:* Los Promotores e Inversionistas mantienen una relación de plazo indefinido, después de adjudicado el proyecto.
- iii. Alternativa 3:* Los Promotores e Inversionistas mantendrían una relación de plazo definido, después de adjudicado el proyecto.

A cada una de las alternativas analizadas se le calcula su propia rentabilidad para luego compararla con la rentabilidad esperada para este tipo de proyectos con base en la metodología del CAPM que se presenta en la siguiente diapositiva.

## Análisis de la rentabilidad (CAPM)



*Rf US:* US Bond 30 años 02-08-10 (yahoofinance)  
*D / E:* Promedio sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Damodaran)  
*Beta des:* Promedio sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Damodaran)  
*R país:* EMBI Colombia 23-07-10 (www.cesla.com)  
*Rf - Rm:* Prima mercado histórica S&P 500 (Damodaran)

Documento confidencial

## Alternativa 1

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban una suma de dinero de contado y/o a plazo, como contraprestación por ser dueños del Proyecto. Por Proyecto se entiende poder utilizar, sea por compra u otra figura jurídica, el terreno y sus mejoras, los estudios y animales para la financiación, construcción y puesta en marcha del parque con las especificaciones que los Promotores determinen.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

**1. Valor base para oferta**

Se establecerá un valor mínimo. Este valor es monetario y se destina a los Promotores para remunerar el monto total de las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.

**2. Requisitos proponente**

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. Se resalta que, si bien desde la adjudicación los Promotores pierden el control de la ejecución del proyecto, en el respectivo contrato o contratos que se diseñen se implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

## Alternativa 1

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado).

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos)
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio: Autorización del Concejo para enajenar el terreno.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Tener en cuenta el Decreto 4444 de 2008 en relación con el terreno y estudios.

## Alternativa 1

### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. Es la más sencilla de implementar
2. Traslada el 100% del riesgo al Inversionista
3. Los Promotores no requieren asignar recursos en el futuro para supervisar la ejecución del proyecto. A partir de la entrada en operación.
4. Dependiendo del nivel de firmeza de las autorizaciones y necesidades futuras del Inversionista, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores
5. Se blinda el proyecto de la incertidumbre de cambios políticos en el futuro
6. Es fácil contar con las autorizaciones.

## Alternativa 2

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (b) una combinación de participación y una suma en dinero.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

#### 1. *Valor base para oferta*

Para la opción (a), se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el caso 1; y para la opción (b), se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero. Se supone que los Promotores nunca van a tener el control.

#### 2. *Requisitos proponente*

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación, los Promotores ejercen los derechos que les corresponde como accionistas minoritarios de acuerdo con el Código de Comercio y se estructura un acuerdo de accionistas para garantizar que con los recursos del mayoritario, la newco ejecute el Proyecto (los Promotores no dispondrán de recursos ni serán garantes en la financiación ni ejecución del Proyecto). El cumplimiento de las obligaciones a cargo del mayoritario se garantizará con pólizas en el acuerdo de accionistas.

Documento confidencial

## Alternativa 2

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 3. Metodología de adjudicación

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado). En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir si quieren (a) o (b) y que permitan que las ofertas puedan ser comparables.

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. Internas de cada uno de los Promotores.

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio: Autorización del Concejo para participar en la newco.

#### 2. Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).

Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.

### Alternativa 2

#### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. Tanto en la opción (a) como en la (b) se tendría siempre una participación minoritaria.
2. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1.
3. Se comparte el riesgo como accionista y se deben asignar recursos para participar en la administración.
4. Existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital. Sin embargo esto se puede evitar con una regulación en el acuerdo de accionistas.
5. Debe haber objetividad en la fórmula de selección y es probable que se deban revelar detalles de los supuestos del modelo para lograrlo.
6. Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores.
7. En el acuerdo de accionistas no se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.



## Alternativa 3

### I. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de un BOMT (especie de concesión) a un plazo de 27 años (el cual es determinado por el modelo financiero que asegura rentabilidad para el inversionista (25 años de operación y 2 de construcción). Una vez adjudicado, los Promotores reciben: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (b) una suma de dinero por parte del Inversionista; (c) una combinación de participación y una suma en dinero; o (d) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año n y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

Se parte de la base de la existencia de una sociedad de economía mixta que constituirán los Promotores, sociedad que celebraría el contrato de concesión.

### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

En el diseño de la estructura de la licitación se tendrán en cuenta los siguientes puntos, entre otros:

#### 1. *Valor base para oferta*

Para la opción (a) se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el Caso 1; para la opción (b) se calcula el valor como en el Caso 1; para la (c) se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero; y para la (d) se calcula la correspondiente anualidad o un % de la variable que se defina.

## Alternativa 3

### III. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN (Cont....)

#### 2. *Requisitos proponente*

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación los Promotores ejercen el control que les corresponde como concedentes y/o socios de acuerdo con lo solicitado.

#### 3. *Metodología de adjudicación*

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo. En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir qué opción prefieren y que permita también que las ofertas puedan ser comparables.

### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

#### 1. *Internas de cada uno de los Promotores.*

- La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
- Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
- Municipio. Autorización del Concejo para participar en la newco y para el contrato que se suscriba.

#### 2. *Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).*

Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.

## Alternativa 3

### V. Aspectos relevantes a tener en cuenta

1. El parque retornaría a los Promotores
2. En todas las opciones se tendría siempre una participación minoritaria
3. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1 y mayor que en el 2, por el seguimiento al contrato de concesión
4. Se debe contar con los recursos para la interventoría o seguimiento (contrato de 27 años)
5. Dependiendo del caso, se comparte el riesgo como accionista
6. Existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital para el caso de permanecer de socio del Concesionario. Sin embargo esto se puede evitar con una regulación en el acuerdo de accionistas.
7. Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores
8. No se cuentan con todas las autorizaciones
9. Hay incertidumbre del nivel de participación de la Sociedad de Mejoras en el control o participación futura
10. En el contrato de concesión se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

Documento confidencial

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



ANEXO N° 2 AL PRODUCTO N° 4

## ANEXO No. 2 – ESTATUTOS

## DEFINICIÓN DE ACCIONISTAS

ACCIONISTAS: Pueden tener la calidad de accionistas: El Municipio de Pereira, Gobernación de Risaralda, Sociedad de Mejoras de Pereira, la Promotora, Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, Institutos descentralizados del orden municipal y departamental, gremios, empresas privadas, sector turístico.

Con la participación de entes territoriales y entidades descentralizadas la sociedad será de naturaleza jurídica mixta con lo cual, conforme la ley 489, artículo 49, que señala:

“ARTICULO 49. CREACIÓN DE ORGANISMOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS. Corresponde a la ley, por iniciativa del Gobierno, la creación de los ministerios, departamentos administrativos, superintendencias, establecimientos públicos y los demás organismos y entidades administrativas nacionales.

Las empresas industriales y comerciales del Estado podrán ser creadas por ley o con autorización de la misma.

Las sociedades de economía mixta serán constituidas en virtud de autorización legal.

PARAGRAFO. Las entidades descentralizadas indirectas y las filiales de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta se constituirán con arreglo a las disposiciones de la presente ley, y en todo caso previa autorización del Gobierno Nacional si se tratare de entidades de ese orden o del Gobernador o el Alcalde en tratándose de entidades del orden departamental o municipal”.

## ESTATUTOS FLORA Y FAUNA DE PEREIRA S.A.S.

### CAPÍTULO I

#### NOMBRE, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y DURACIÓN

ART. 1º- La Sociedad se denominará "FLORA Y FAUNA DE PEREIRA S.A.S", Sociedad Anónima Simplificada con la naturaleza jurídica de sociedad de economía mixta, de nacionalidad colombiana.

ART. 2º- El domicilio Principal de la sociedad será la ciudad de Pereira, y su dirección para notificaciones judiciales será ///.

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



La sociedad podrá crear sucursales, agencias o dependencias en otros lugares del país, por disposición de la asamblea general de accionistas y con arreglo a la ley.

ART. 3º- La sociedad tendrá como objeto social promover la construcción y operación del parque temático de la ciudad de Pereira.

En cumplimiento de su objeto social, la sociedad podrá: a) realizar inversiones o participar como socia en otras sociedades o empresas. b) Obtener préstamos y financiación de cualquier fuente del mercado. c) Prestar dinero a sociedades de las que es socia. d) Asociarse, aportar o suscribir acciones en sociedades, consorciarse y formar uniones temporales con otras entidades para el desarrollo de sus actividades. e) Celebrar convenios o contratos con entidades nacionales y extranjeras, empresas públicas o privadas, que se estimen necesarios para el desarrollo de las actividades de la empresa. f) Adquirir a cualquier título toda clase de bienes muebles o inmuebles, arrendarlos, enajenarlos o gravarlos y darlos en garantía de sus propias obligaciones; g) explotar marcas, nombres comerciales, patentes, invenciones o cualquier otro bien incorporal siempre que sea afín con el objeto principal; h) girar, aceptar, endosar, cobrar y pagar toda clase de títulos valores; i) celebrar contratos de mutuo, mandato con representación y sin representación, convenios interempresariales, y contratos de seguro, transporte, agencia, cuentas en participación, fiducia, y demás contratos civiles y comerciales; j) concurrir a concursos, licitaciones, convocatorias o cualquier otro tipo de procedimiento de selección ya sea público o privado, así como a procesos de contratación directa; k) celebrar cualquier tipo de contratos con entidades bancarias o financieras; l) participar como socio o accionista en sociedades de cualquier especie que desarrollen objetos sociales similares o que le permitan ejecutar sus actividades sociales en forma más amplia y técnica o que le faciliten la complementación y mejor desarrollo de su objeto social; y en dichas sociedades podrá aportar bienes de su propiedad e inclusive fusionarse con ellas si las conveniencias así lo indican. m) representar a empresas nacionales o extranjeras cuya actividad guarde relación con el objeto social; n) importar, comprar, y adquirir a cualquier título, incluyendo el leasing, equipos y materias primas que requiera para el desarrollo del objeto social; o) constituirse en garante o fiadora de obligaciones distintas de las suyas propias, con la aprobación previa de la Junta Directiva. En general, la Sociedad podrá celebrar todo acto o contrato que se relacione con el objeto social principal, inclusive acudir a la integración de tribunales de arbitramento en todas las operaciones en que esté interesada, con capacidad para desistir y transigir en ellos. La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de sus socios o de terceros, sin la aprobación previa de la Asamblea de Accionistas. P) Recibir donaciones y patrocinios tanto del sector público como del sector privado.

ART. 4º-La sociedad tendrá duración indefinida.

## **CAPÍTULO II**

### **CAPITAL SOCIAL, APORTES Y RESERVAS**

ART. 5º- El capital social autorizado es de ///

Los términos y condiciones de la suscripción y pago del capital se señalan al final de este documento.

ART. 6º- El capital de la sociedad se encuentra dividido en acciones, de valor nominal de diez mil pesos (10.000) cada una.

ART. 7º- Podrán crearse acciones de goce o industria para compensar las aportaciones de servicios, trabajo, conocimientos tecnológicos, secretos industriales o comerciales, asistencia técnica y, en general, toda obligación de hacer a cargo del aportante. Los títulos de estas acciones permanecerán depositados en la caja de la sociedad para ser entregados al aportante, en la medida en que cumpla su obligación y, mientras tanto, no serán negociables.

ART. 8º- Las acciones podrán ser ordinarias o privilegiadas. Las primeras conferirán a sus titulares los derechos de:

1. Participar en las deliberaciones de la asamblea general de accionistas y votar en ella.
2. Recibir una parte proporcional de los beneficios sociales establecidos por los balances de fin de ejercicio, con sujeción a lo dispuesto en la ley o en los estatutos.
3. Negociar las acciones con sujeción al derecho de preferencia pactado en estos estatutos.
4. Inspeccionar libremente los libros y papeles sociales, dentro de los quince días hábiles anteriores a las reuniones de la asamblea general en que se examinen los balances de fin de ejercicio.
5. Recibir una parte proporcional de los activos sociales al tiempo de la liquidación y una vez pagado el pasivo externo de la sociedad.

Las segundas, es decir las acciones privilegiadas, además de los anteriores derechos, conferirán los siguientes:

1. Un derecho preferencial para su reembolso en caso de liquidación hasta concurrencia de su valor nominal.
2. Un derecho a que de las utilidades se les destine, en primer término, una cuota determinada, acumulable o no. La acumulación no podrá extenderse a un período mayor de cinco años.

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



3. Cualesquier otro privilegio de carácter económico que la asamblea decrete en favor de los poseedores de esta clase de acciones con el voto de no menos del setenta y cinco por ciento de las acciones suscritas cuando con posterioridad a la constitución de la sociedad se emitieren acciones de este tipo.

ART. 9º- La sociedad podrá emitir acciones con dividendo preferencial y sin derecho de voto, siempre y cuando su emisión sea aprobada por la asamblea general de accionistas, conforme a las condiciones y requisitos señalados para tal efecto en las normas que regulen la materia.

ART. 10.- Toda emisión de acciones podrá revocarse o modificarse por la asamblea general, antes de que éstas sean colocadas o suscritas y con sujeción a las exigencias legales. La disminución o supresión de los privilegios concedidos a unas acciones deberá adoptarse con el voto favorable de accionistas que representen no menos del setenta y cinco por ciento de acciones suscritas, siempre que esta mayoría incluya en la misma proporción el voto de tenedores de esta clase de acciones.

ART. 11.- Las acciones no suscritas en el acto de constitución y las que emita posteriormente la sociedad serán colocadas de acuerdo con el reglamento de suscripción. Con excepción de las acciones privilegiadas, de goce y de las acciones con dividendo preferencial y sin derecho a voto, corresponderá a la junta directiva aprobar el reglamento de suscripción.

ART. 12.- Los accionistas tendrán derecho a suscribir preferencialmente, en toda nueva emisión de acciones, una cantidad proporcional a las que posea en la fecha en que el órgano social competente apruebe el reglamento de suscripción. El aviso de oferta de las acciones se dará por los mismos medios de comunicación previstos en estos estatutos para la convocatoria de la asamblea.

ART. 13.- El derecho a la suscripción de acciones será negociable desde la fecha del aviso de oferta. Bastará para ello que el titular indique por escrito a la sociedad el nombre del cesionario o cesionarios.

ART. 14.-La sociedad no podrá adquirir sus propias acciones, sino por decisión de la asamblea con el voto favorable de no menos del ochenta por ciento (80%) de las acciones suscritas. Para realizar esa operación empleará fondos tomados de las utilidades líquidas, requiriéndose además que dichas acciones se hallen totalmente liberadas. Mientras estas acciones pertenezcan a la sociedad, quedarán en suspenso los derechos inherentes a las mismas.

ART. 15.-Cuando un accionista esté en mora de pagar las cuotas de las acciones que haya suscrito, no podrá ejercer los derechos inherentes a ellas. Para este efecto, la sociedad anotará los pagos efectuados y los saldos pendientes. Si la sociedad tuviere obligaciones vencidas a cargo de los accionistas por concepto de cuotas de las acciones suscritas, acudirá, a elección de la junta directiva, al cobro judicial, o a vender de cuenta y riesgo del moroso y por conducto de un comisionista, las acciones que hubiere suscrito, o a imputar las sumas recibidas a la liberación del número de acciones que correspondan a las cuotas pagadas, previa deducción de un veinte por ciento a título de indemnización de perjuicios que se



presumirán causados. Las acciones que la sociedad retire al accionista moroso las colocará de inmediato.

ART. 16.-A todo suscriptor de acciones deberá expedírsele por la sociedad el título o títulos que justifiquen su calidad de tal. Mientras el valor de las acciones no esté cubierto íntegramente, sólo se expedirán certificados provisionales a los suscriptores.

ART. 17.-En caso de hurto de un título nominativo, la sociedad lo sustituirá entregándole un duplicado al propietario que aparezca inscrito en el registro de acciones, comprobando el hecho ante los administradores y, en todo caso, presentando la copia auténtica de la denuncia penal correspondiente. Cuando el accionista solicite un duplicado por pérdida del título, dará la garantía que le exija la junta directiva. En caso de deterioro, la expedición del duplicado requerirá la entrega por parte del accionista de los títulos originales para que la sociedad los anule. Los títulos al portador solo serán sustituibles en caso de deterioro.

ART. 18.- Las acciones serán libremente negociables (una vez agotado el derecho de preferencia), salvo en los siguientes casos:

1º-Las privilegiadas respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en la parte pertinente de estos estatutos o, en su defecto, por la ley.

2º-Las comunes respecto al derecho de preferencia, pactado en estos estatutos.

3º-Las de industria no liberadas, que no serán negociables sino con autorización de la junta directiva o de la asamblea general, según corresponda.

4º-Las gravadas con prenda respecto de las cuales se requerirá autorización del acreedor.

ART. 19.-Las acciones no pagadas en su integridad podrán ser negociadas, pero el suscriptor y los adquirentes subsiguientes serán solidariamente responsables del importe no pagado de las mismas. La enajenación de las acciones puede hacerse por el simple consenso de las partes, mas, para que produzca efectos respecto de la sociedad y de terceros, será necesaria su inscripción en el libro de registro de acciones mediante orden escrita del enajenante, la que podrá darse en forma de endoso hecho sobre el título respectivo. Para la nueva inscripción y expedición del título al adquirente, es necesaria la previa cancelación de los títulos expedidos al tradente. En ventas forzadas y en las adjudicaciones judiciales de acciones, el registro se hará mediante exhibición del original o copia auténtica de los documentos pertinentes.

PAR. 1º- DERECHO DE PREFERENCIA: Los accionistas que deseen enajenar sus acciones en todo o en parte, deberán ofrecerlas en primer lugar a los demás accionistas. La oferta se hará por escrito, a través del gerente de la sociedad y en ella se indicará el número de acciones a enajenar, el precio y la forma de

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



pago de las mismas. El accionista gozará de un término de quince días hábiles para aceptar o no la oferta.

Vencido el término anterior, si los accionistas no hacen pronunciamiento alguno, o si decide no adquirir las acciones o determina adquirirlas parcialmente, el gerente de la sociedad oficiará a los demás accionistas para que éstos decidan adquirir la totalidad o el resto de las acciones ofrecidas, según el caso, para lo cual tendrán igualmente un plazo de quince días hábiles contados a partir del vencimiento del término anterior.

Es entendido que los accionistas podrán adquirir las acciones en proporción a las que posean en la sociedad. Vencido el término mencionado, las acciones no adquiridas podrán ser cedidas libremente a los terceros.

Si los accionistas, según el caso, estuvieren interesados en adquirir las acciones total o parcialmente, pero discreparen con el oferente respecto del precio o de la forma de pago, o de ambos, éstos serán fijados por peritos designados por las partes o, en su defecto, por la Superintendencia de Sociedades. En este evento, la negociación se perfeccionará dentro de los cinco (5) días siguientes a la rendición del experticio.

ART. 20.-La sociedad llevará un libro de registro de acciones en el cual figure cada uno de los accionistas con el número de acciones que posea, en el cual se anotarán los traspasos, pignoraciones, embargos, y la constitución de derechos reales que ocurran.

ART. 21.-La pignoración o prenda de acciones no surtirá efectos ante la sociedad mientras no se le dé aviso de esto por escrito, y el gravamen se haya inscrito en el libro respectivo con la comunicación en la que se informa la obligación que se garantiza.

ART. 22.-Cuando se trate de acciones dadas en prenda, salvo estipulación contraria y escrita de las partes, comunicada a la sociedad y registrada en el libro de acciones, la sociedad reconocerá al accionista todos los derechos inherentes a su calidad.

ART. 23.-Las acciones readquiridas podrán ser objeto de las siguientes medidas:

1. Ser enajenadas y distribuido su precio como una utilidad (salvo que se haya pactado u ordenado por la asamblea una reserva especial para la adquisición de acciones, caso en el cual este valor se llevará a dicha reserva).
2. Distribuirse entre los accionistas en forma de dividendo.
3. Cancelarse y aumentar en forma proporcional el valor de las demás acciones mediante reforma del contrato social.

4. Cancelarlas y disminuir el capital hasta concurrencia de su valor nominal.

5. Destinarlas a fines de beneficencia, recompensas o premios especiales.

ART. 24.-Los dividendos pendientes pertenecerán al adquirente de las acciones desde la fecha de la carta de traspaso, salvo pacto en contrario de las partes en cuyo caso lo expresarán en la misma carta.

ART. 25.-La sociedad formará una reserva legal con el diez por ciento (10%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, hasta completar el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito. En caso de que este último porcentaje disminuyere por cualquier causa, la sociedad deberá seguir apropiando el mismo diez por ciento (10%) de las utilidades líquidas de los ejercicios siguientes hasta cuando la reserva legal alcance nuevamente el límite fijado.

ART. 26.-La asamblea general de accionistas podrá constituir reservas ocasionales, siempre que tengan destinación específica y estén debidamente justificadas. Antes de formar cualquier reserva, se harán las apropiaciones necesarias para atender el pago de impuestos. Hechas las deducciones por este concepto y las reservas que acuerde la asamblea general de accionistas, incluida la reserva legal, el remanente de las utilidades líquidas se repartirá entre los socios en proporción a las acciones que posean.

ART. 27.-En caso de pérdidas, éstas se enjugarán con las reservas que se hayan constituido para ese fin y, en su defecto, con la reserva legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida la asamblea general de accionistas.

Si la reserva legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes.

## **CAPÍTULO III**

### **ELECCIONES Y VOTACIONES**

ART. 28.-En las elecciones y votaciones que corresponde hacer a la asamblea general de accionistas, se observarán las reglas siguientes:

a) Todas las votaciones serán secretas;

b) Para la elección de miembros de la junta directiva y sus suplentes personales se aplicará la mayoría simple;

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



c) Requierase el voto de una mayoría que represente no menos de las tres cuartas partes de las acciones suscritas para el ejercicio de las siguientes facultades privativas de la asamblea general de accionistas: Decretar extraordinariamente disuelta la sociedad; fusión de esta sociedad con otra u otras; para el traspaso, la enajenación o el arrendamiento de la totalidad de la empresa o de la totalidad de los haberes de ésta y para cambiar el domicilio social;

d) Para disponer que una emisión de acciones sea colocada sin sujeción al derecho de preferencia, para que la asamblea general de accionistas pueda ocuparse de temas no incluidos en el orden del día, una vez agotado éste, y, cuando la asamblea decida no repartir dividendos en los casos en que está obligada a hacerlo la sociedad, se requerirá el voto del setenta por ciento de las acciones representadas;

e) Para fijar el valor de los aportes en especie, será necesario el voto del setenta por ciento de las acciones suscritas, con exclusión de las acciones de los aportantes;

f) Para emitir acciones privilegiadas, será necesario el voto del setenta y cinco por ciento de las acciones suscritas; para terminar o disminuir el privilegio de las acciones, será necesario el voto del 75% de las acciones suscritas siempre que esté incluido un 75% por lo menos de las acciones privilegiadas;

g) Para pagar el dividendo en acciones liberadas, será necesario el voto del 80% de las acciones representadas. A falta de esta mayoría, sólo podrán entregarse las acciones a título de dividendo a los accionistas que así lo acepten;

h) Requierase el voto del 100% de las acciones suscritas: Para decretar la transformación de la sociedad, cuando este hecho aumente la responsabilidad de los accionistas. Para decretar la fusión cuando ella imponga a los accionistas una mayor responsabilidad; y, para que la sociedad forme parte de sociedad o sociedades colectivas.

i) Requierese el voto del 80% de las acciones suscritas para que la sociedad pueda otorgar préstamos a otras sociedades de las que sea socia.

j) Requierase el voto del 80% de las acciones suscritas para que la sociedad, a cualquier título, pueda constituirse en garante de obligaciones de sus socios o de terceros.

PAR. 1º-Las demás decisiones de la asamblea, se adoptarán con el voto del 51% de las acciones suscritas de la sociedad.

## **CAPÍTULO IV**

### **REFORMAS DE ESTATUTOS**

ART. 29.-Las resoluciones sobre reformas de estatutos deben ser aprobadas en un solo debate, en reuniones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de accionistas y requieren el voto favorable del ochenta por ciento (80%) de las acciones suscritas. Estas reformas constarán en documento privado y se inscribirán en el Registro Mercantil (art. 29 de la Ley 1258 de 2008 o las leyes que sean aplicables en cada momento).

## **CAPÍTULO V**

### **ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, JUNTA DIRECTIVA, REPRESENTANTE LEGAL**

#### **Sección Primera**

#### **ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS**

ART. 30.- La asamblea de accionistas la constituyen éstos reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en estos estatutos.

ART. 31.-La asamblea general de accionistas será presidida por el representante del accionista mayoritario o su delegado, a falta de éste por los miembros principales o suplentes de la junta directiva en su orden, y en último caso, por el accionista que designe la asamblea.

ART. 32.- Las reuniones de la asamblea general de accionistas pueden ser ordinarias o extraordinarias. La convocatoria de la asamblea a las sesiones ordinarias deberá hacerse con una anticipación de cinco (5) días hábiles a la fecha de la reunión. Para las reuniones extraordinarias bastarán dos (2) días hábiles a la fecha de la reunión. Cuando se tratare de asamblea extraordinaria en el aviso debe insertarse el orden del día.

En todos los casos, la citación a los Accionistas de la Sociedad deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de los socios o, por medio de aviso publicado en un periódico diario de los de mayor circulación nacional, entendiéndose que bastará utilizar uno solo de los medios de citación mencionados. En el Acta de la sesión correspondiente se dejará constancia de la forma como se hizo la citación

ART. 33.-Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento del ejercicio social. Si convocada la asamblea ésta no se reuniere, o si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces se reunirá por derecho

propio el primer día hábil del mes de abril a las 10 a.m. en las oficinas de la administración del domicilio principal.

**ART. 34.-**Las reuniones ordinarias tendrán por objeto examinar la situación de la sociedad, designar los administradores y demás funcionarios de su elección, determinar las directrices económicas de la sociedad, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, resolver sobre la distribución de utilidades y acordar todas las providencias necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto social.

Las reuniones extraordinarias se efectuarán cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la sociedad así lo exijan, por convocatoria de la junta directiva, del representante legal, o a solicitud de un número de socios representantes de la cuarta parte por lo menos del capital suscrito.

La convocatoria para las reuniones extraordinarias se hará en la forma indicada en el artículo 32 de estos estatutos, a menos que en ellas hayan de aprobarse cuentas y balances generales de fin de ejercicio, pues entonces la convocatoria se hará con la misma anticipación prevista por las ordinarias.

**ART. 35.-**Las reuniones de la asamblea se efectuarán en el domicilio social. Sin embargo, podrá reunirse válidamente cualquier día y en cualquier lugar sin previa convocatoria, cuando se hallare representada la totalidad de las acciones suscritas.

**ART. 36.-**Con el aviso de convocatoria para las reuniones extraordinarias se especificarán los asuntos sobre los que se deliberará y decidirá, sin que puedan tratarse temas distintos, a menos que así lo disponga el setenta por ciento (70%) de las acciones suscritas, una vez agotado el orden del día. En todo caso, podrá remover a los administradores y demás funcionarios cuya designación les corresponda.

**ART. 37.-**Si se convoca la asamblea general de accionistas y la reunión no se efectúa por falta de quórum, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de socios, cualquiera que sea la cantidad de acciones que esté representada. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de los diez (10) días hábiles ni después de los treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha fijada para la primera reunión.

Cuando la asamblea se reúna en sesión ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril también podrá deliberar y decidir válidamente en los términos anteriores. En todo caso, las reformas estatutarias se adoptarán con la mayoría requerida por la ley o por estos estatutos.

**ART. 38.-**Habrà quórum para deliberar, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, con un número plural de accionistas que represente por lo menos setenta por ciento (70%) de las acciones suscritas.

**ART. 39.-**Todo socio podrá hacerse representar en las reuniones de la asamblea general de accionistas mediante poder otorgado por escrito, en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en

quien éste pueda sustituirlo y la fecha de la reunión para la cual se confiere. El poder otorgado podrá comprender dos o más reuniones de la asamblea de accionistas.

ART. 40.-Las decisiones de la asamblea general de accionistas se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que se designen en la reunión para tal efecto, y firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse su número, lugar, la fecha y hora de la reunión; el número de acciones suscritas; la forma y antelación de la convocatoria; la lista de los asistentes con indicación del número de acciones propias o ajenas que representen; los asuntos tratados, los votos emitidos en favor, en contra, o en blanco; las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas, y la fecha y hora de su clausura.

ART. 41.-Son funciones de la asamblea general de accionistas:

1. Disponer qué reservas deben hacerse además de las legales.
2. Fijar el monto del dividendo, así como la forma y plazos en que se pagará.
3. Ordenar las acciones que correspondan contra los administradores, funcionarios directivos.
4. Elegir y remover libremente a los funcionarios cuya designación le corresponda.
5. Disponer que determinada emisión de acciones ordinarias sea colocada sin sujeción al derecho de preferencia, para lo cual se requerirá el voto favorable de no menos del ochenta por ciento (80%) de las acciones suscritas.
6. Adoptar las medidas que exigiere el interés de la sociedad.
7. Estudiar y aprobar las reformas de los estatutos.
8. Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deban rendir los administradores.
9. Disponer de las utilidades sociales conforme al contrato y a las leyes.
10. Considerar los informes de los administradores o del representante legal sobre el estado de los negocios sociales.
11. Adoptar todas las medidas que reclamen el cumplimiento de los estatutos y el interés común de los asociados.
12. Elegir y remover libremente a los miembros de Junta Directiva.

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



- 13. Aumentar el capital social.
- 14. Las demás que señalen la ley y estos estatutos.

**Sección Segunda**

**JUNTA DIRECTIVA**

ART. 42.-La junta directiva se compone de cinco (5) miembros principales quienes tendrán un suplente personal cada uno. El gerente general de la sociedad tendrá voz pero no voto en las reuniones de la junta directiva y no devengará remuneración especial por su asistencia a las reuniones de ella, a menos que sea miembro de la junta, caso en el cual tendrá voz, voto y remuneración.

ART. 43.-El período de duración de los miembros principales y sus suplentes en la junta directiva será de un año, y unos y otros podrán ser reelegidos o removidos por decisión de la asamblea de accionistas. La junta directiva designará de su seno un presidente.

ART. 44.-La junta directiva se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada dos (2) meses y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando lo soliciten dos de sus miembros que actúen como principales o el gerente de la sociedad.

ART. 45.-La junta directiva deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros.

ART. 46.- La junta directiva tendrá las mas amplias facultades para cumplir su mandato.

En especial y sin que se entienda de manera taxativa, son atribuciones de la junta directiva:

- 1. Darse su propio reglamento.
- 2. Nombrar y remover a los empleados cuya designación no corresponda a la asamblea general de accionistas.
- 2. Designar el gerente fijándole su remuneración.
- 3. Crear los demás empleos que considere necesarios para el buen servicio de la empresa, señalarles funciones y remuneración.
- 4. Delegar en el gerente o en cualquier otro empleado, las funciones que estime convenientes.



5. Autorizar al gerente para comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar todo acto o contrato cuya cuantía exceda el valor equivalente de ///;
6. Convocar a la asamblea a su reunión ordinaria, cuando no lo haga oportunamente el representante legal o a reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue conveniente.
7. Impartirle al gerente las instrucciones, orientaciones y órdenes que juzgue convenientes.
8. Presentar a la asamblea general los informes que ordene la ley.
9. Determinar las partidas que se deseen llevar a fondos especiales.
10. Examinar cuando lo tenga a bien, los libros, documentos, fábricas, instalaciones, depósitos y caja de la sociedad.
11. Abrir sucursales o agencias o dependencias o subordinadas dentro o fuera del país.
12. Elaborar el reglamento de emisión, ofrecimiento y colocación de acciones en reserva de conformidad con lo previsto en los estatutos.
13. Tomar las decisiones que no correspondan a la asamblea o a otro órgano de la sociedad.

ART. 47.-Cualquier duda o colisión respecto de las funciones o atribuciones de la junta directiva y el gerente, se resolverá siempre en favor de la junta directiva y las colisiones entre la junta y la asamblea general, se resolverán, a su vez, a favor de la asamblea.

ART. 48.-La citación o convocación de la junta directiva se hará por escrito y/o correo electrónico a los principales y también a los suplentes de quienes estén ausentes o impedidos para actuar o manifiesten al hacerseles la citación, que no habrán de concurrir a la reunión.

ART. 49.-Respecto a las reuniones de la junta directiva se observarán las siguientes reglas:

- a) La junta elegirá un presidente y un secretario para un período igual al suyo, a quienes podrá remover libremente en cualquier tiempo;
- b) El gerente tendrá voz, sin derecho a voto, en las deliberaciones de la junta directiva, salvo que se designe para tal cargo a un miembro de la junta, caso en el cual tendrá voz y voto en las deliberaciones de la misma;
- c) Las autorizaciones de la junta directiva al gerente, en los casos previstos en estos estatutos, podrán darse en particular, para cada acto u operación;

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



d) De las reuniones de la junta se levantarán actas completas, firmadas por el presidente y el secretario, y en ellas se dejará constancia del lugar y fecha de la reunión, del nombre de los asistentes, con la especificación de la condición de principales o suplentes con que concurren, de todos los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas, negadas o aplazadas.

ART. 50.-Los principales y los suplentes de la junta serán elegidos por la asamblea general, para períodos determinados, sin perjuicio de que puedan ser reelegidos o removidos libremente por la misma asamblea.

ART. 51.-La junta directiva tendrá atribuciones suficientes para ordenar que se ejecute o celebre cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social y para tomar las determinaciones necesarias en orden a que la sociedad cumpla sus fines.

### **Sección Tercera**

#### **GERENTE**

ART. 52.-La sociedad tendrá un gerente, que podrá ser o no miembro de la junta directiva, con un suplente que remplazará al principal, en sus ausencias.

ART. 53.-Tanto el gerente principal, como el suplente, serán elegidos por la junta directiva para períodos de un año, sin perjuicio de que la misma junta pueda removerlos libremente en cualquier tiempo.

ART. 54.-El gerente, o quien haga sus veces es el representante legal de la sociedad para todos los efectos.

ART. 55.-El gerente ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes:

1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional.
2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos.
3. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad.

4. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.

5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la junta directiva.

6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la sociedad.

7. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos o la junta directiva.

8. Convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.

9. Cumplir las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general o la junta directiva, y, en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea o la junta directiva según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto.

10. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

ART. 56.-En el registro mercantil se inscribirá la designación de representantes legales y sus suplentes, mediante copia de la parte pertinente del acta de la junta directiva o de la asamblea cuando sea ella quien los nombre, una vez aprobada y firmada por el presidente y el secretario.

PAR.-Las personas cuyos nombres figuren inscritos en el correspondiente registro mercantil como gerente principal y suplentes serán los representantes de la sociedad para todos los efectos legales, mientras no se cancele su inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento.

ART. 57.-El gerente deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión, cuando se lo exijan la asamblea general o la junta directiva, al final de cada año y cuando se retire de su cargo.

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



**Sección Cuarta**

**SECRETARIO**

ART. 58.-La sociedad tendrá un empleado llamado secretario de libre nombramiento de la junta directiva, que será a la vez secretario de la asamblea, de la junta directiva y del gerente.

ART. 59.-Son deberes del secretario:

- a) Llevar los libros de las actas de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva;
- b) Comunicar las convocatorias para las reuniones de la asamblea y de la junta;
- c) Cumplir los demás deberes que le impongan la asamblea general, la junta directiva y el gerente.

**CAPÍTULO VI**

**BALANCE, DIVIDENDOS**

ART. 60.-La sociedad tendrá ejercicios anuales, que se cerrarán el treinta y uno (31) de diciembre de cada año, para hacer el inventario, y el balance general de fin de ejercicio y someterlos a la aprobación de la asamblea. El balance se hará conforme a las prescripciones legales y conforme principios de contabilidad generalmente aceptados dictaminados por un contador público independiente.

ART. 61.-La junta directiva y el representante legal presentarán a la asamblea a su aprobación o improbación el balance de cada ejercicio, acompañado de los siguientes documentos:

1. El detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias del correspondiente ejercicio social, con especificación de las apropiaciones hechas por concepto de depreciación de activos fijos y de amortización de intangibles.
2. Un proyecto de distribución de utilidades repartibles, con la deducción de una suma calculada para el pago de impuestos sobre la renta y sus complementarios por el correspondiente ejercicio gravable.
3. El informe de la junta directiva sobre la situación económica y financiera de la sociedad que contendrá, además de los datos contables y estadísticos pertinentes, los que a continuación se enumeran:
  - a) Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos, gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y

cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de los directivos de la sociedad;

b) Las erogaciones por los mismos conceptos indicados en el literal anterior, que se hubieren hecho en favor de asesores o gestores, vinculados o no a la sociedad mediante contrato de trabajo, cuando la principal función que realicen consista en tramitar asuntos ante entidades públicas o privadas, o aconsejar o preparar estudios para adelantar tales tramitaciones;

c) Las transferencias de dinero y demás bienes, a título gratuito o a cualquier otro que pueda asimilarse a éste, efectuadas a favor de personas naturales o jurídicas;

d) Los gastos de propaganda y de relaciones públicas, discriminados unos y otros;

e) Los dineros y otros bienes que la sociedad posea en el exterior y las obligaciones en moneda extranjera, y

f) Las inversiones discriminadas de la sociedad en otras sociedades, nacionales o extranjeras.

4. Un informe escrito al representante legal sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea.

ART. 62.-Los documentos indicados en el artículo anterior, junto con los libros y demás comprobantes exigidos por la ley, deberán ponerse a disposición de los accionistas en las oficinas de la administración, durante los cinco (5) días hábiles que preceden a la reunión de la asamblea.

ART. 63.-Al final de cada ejercicio se producirá el estado de pérdidas y ganancias. Para determinar los resultados definitivos de las operaciones realizadas en el respectivo ejercicio será necesario que se hayan apropiado previamente, de acuerdo con las leyes y con las normas de contabilidad, las partidas necesarias para atender el deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social. Los inventarios se evaluarán de acuerdo con los métodos permitidos por la legislación fiscal.

ART. 64.-La distribución de utilidades sociales se hará, previa aprobación de la asamblea, justificada con balances fidedignos y después de hechas las reservas legal, estatutarias y ocasionales, así como las apropiaciones para el pago de impuestos en proporción a la parte pagada del valor nominal de las acciones suscritas.

ART. 65.-Salvo determinación en contrario, aprobada por el ochenta por ciento (80%) de las acciones representadas en la asamblea, la sociedad repartirá, a título de dividendo o participación, no menos del cincuenta por ciento (50%) de las utilidades líquidas obtenidas en cada ejercicio o del saldo de las mismas, si tuviere que enjugar pérdidas de ejercicios anteriores.

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



ART. 66.-Las sumas debidas a los asociados por concepto de utilidades formarán parte del pasivo externo de la sociedad y podrán exigirse judicialmente. Prestarán mérito ejecutivo el balance y la copia auténtica de las actas en que consten los acuerdos válidamente aprobados por la asamblea general. Las utilidades que se repartan se pagarán en dinero efectivo dentro del año siguiente a la fecha en que se decreten y se compensarán con las sumas exigibles que los socios deban a la sociedad.

ART. 67.-El pago de dividendos se hará en dinero efectivo, en las épocas que acuerde la asamblea general y a quien tenga la calidad de accionista al tiempo de hacerse exigible cada pago. No obstante, podrá pagarse el dividendo en forma de acciones liberadas de la misma sociedad, si así lo dispone la asamblea con el voto del ochenta por ciento (80%) de las acciones representadas. A falta de esta mayoría, sólo podrán entregarse tales acciones a título de dividendo a los accionistas que así lo acepten.

ART. 68.-La sociedad no reconocerá intereses sobre los dividendos que no fueren reclamados oportunamente, los cuales quedarán en la caja social, en depósito disponible a la orden del dueño.

ART. 69.-La aprobación del balance general, implica la de las cuentas del respectivo ejercicio y también su feneamiento. Para esta aprobación es necesario el voto del 51% de las acciones representadas en la asamblea, sin que puedan votar los administradores o empleados de la sociedad.

## **CAPÍTULO VII**

### **BONOS**

ART. 70.-La sociedad podrá obtener empréstitos por medio de emisión de bonos o títulos representativos de obligaciones, con autorización de la asamblea general y de acuerdo con las estipulaciones de la ley. Podrá sin embargo, la junta directiva aprobar el prospecto de bonos, siempre que la asamblea fije las bases de que trata la legislación aplicable.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

ART. 71.-La sociedad se disolverá:

1. Por la imposibilidad de desarrollar la empresa social, por la terminación de la misma o por la extinción de la cosa o cosas cuya explotación constituye su objeto.
2. Por la iniciación del trámite de liquidación obligatoria de la sociedad.

3. Por decisión de autoridad competente en los casos expresamente previstos en las leyes.
4. Por decisión de los asociados, adoptada conforme a las leyes y al presente estatuto.
5. Cuando ocurran pérdidas que reduzcan el patrimonio neto por debajo de cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito.

ART. 72.-Cuando se verifiquen las pérdidas indicadas en el numeral 5 del artículo anterior, los administradores se abstendrán de iniciar nuevas operaciones y convocarán inmediatamente a la asamblea general, para informarla completa y documentadamente de dicha situación.

ART. 73.-La asamblea podrá tomar u ordenar las medidas conducentes al restablecimiento del patrimonio por encima del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito, como la venta de bienes sociales valorizados, la reducción del capital suscrito, conforme a lo previsto en la ley, la emisión de nuevas acciones, etc.

Si tales medidas no se adoptan, la asamblea deberá declarar disuelta la sociedad para que se proceda a su liquidación. Estas medidas deberán tomarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que queden consumadas las pérdidas indicadas.

ART. 74.- La disolución proveniente de decisión de los asociados se sujetará a las reglas previstas para la reforma del contrato social.

Cuando la disolución provenga de la iniciación del trámite de liquidación obligatoria o de la decisión de autoridad competente, se registrará copia de la correspondiente providencia, en la forma y con los efectos previstos para las reformas del contrato social (art. 29 de la Ley 1258 de 2008).

La disolución se producirá entre los asociados a partir de la fecha que se indique en dicha providencia, pero no producirá efectos respecto de terceros sino a partir de la fecha del registro.

ART. 75.-Cuando la disolución provenga de causales distintas de las indicadas en el artículo anterior, los asociados deberán declarar disuelta la sociedad por la ocurrencia de la causal respectiva y darán cumplimiento a las formalidades exigidas para las reformas del contrato social (art. 29 de la Ley 1258 de 2008). No obstante, los asociados podrán evitar la disolución de la sociedad adoptando las modificaciones que sean del caso, según la causal ocurrida y observando las reglas prescritas para las reformas del contrato (art. 29 de la Ley 1258 de 2008), siempre que el acuerdo se formalice dentro de los seis meses siguientes a la ocurrencia de la causal.

ART. 76.-Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y se conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. Cualquier operación o acto ajeno a este fin, salvo

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



los autorizados expresamente por la ley, hará responsables frente a la sociedad, a los asociados y a terceros, en forma ilimitada y solidaria, al liquidador que no se hubieren opuesto.

El nombre de la sociedad disuelta deberá adicionarse siempre con la expresión "en liquidación". Los encargados de realizarla responderán de los daños y perjuicios que se deriven por dicha omisión.

ART. 77.-Disuelta la sociedad se procederá a la liquidación y distribución de los bienes de acuerdo con lo prescrito por las leyes. Las determinaciones de la asamblea deberán tener relación directa con la liquidación. Tales decisiones se adoptarán por la mayoría absoluta de las acciones suscritas, salvo que en la ley se disponga expresamente otra cosa.

ART. 78.-Los liquidadores presentarán en las reuniones ordinarias de la asamblea estados de liquidación, con un informe razonado sobre su desarrollo, un balance general y un inventario detallado. Estos documentos estarán a disposición de los asociados durante el término de la convocatoria.

ART. 79.-Mientras no se haga y se registre el nombramiento de liquidadores, actuarán como tales las personas que figuren inscritas en el registro mercantil del domicilio social como representantes de la sociedad.

ART. 80.-La liquidación del patrimonio social se hará por un liquidador especial, nombrado conforme a los estatutos o a la ley. Podrán nombrarse varios liquidadores y por cada uno deberá nombrarse un suplente.

Estos nombramientos se registrarán en el registro mercantil del domicilio social y de las sucursales y sólo a partir de la fecha de la inscripción tendrán los nombrados Las facultades y obligaciones de los liquidadores. Cuando agotados los medios previstos por la ley o en estos estatutos para hacer la designación de liquidador, esta no se haga, cualquiera de los asociados podrá solicitar a la Superintendencia de Sociedades que se nombre por ella el respectivo liquidador.

ART. 81.-Quien administre bienes de la sociedad y sea designado liquidador, no podrá ejercer el cargo sin que previamente se aprueben las cuentas de su gestión por la asamblea general de accionistas.

Si transcurridos treinta días desde la fecha en que se designó liquidador, no se hubieren aprobado las mencionadas cuentas, se procederá a nombrar nuevo liquidador.

ART. 82.-Salvo estipulación en contrario, cuando haya dos o más liquidadores, actuarán de consuno, y si se presentan discrepancias entre ellos, la asamblea de accionistas decidirá con el voto de la mayoría absoluta de las acciones representadas en la correspondiente reunión.

ART. 83.-Las personas que entren a actuar como liquidadores deberán informar a los acreedores sociales del estado de liquidación en que se encuentra la sociedad, una vez disuelta, mediante aviso que se



publicará en un periódico que circule regularmente en el lugar del domicilio social y que se fijará en lugar visible de las oficinas y establecimientos de comercio de la sociedad.

ART. 84.-Mientras no se haya cancelado el pasivo externo de la sociedad, no podrá distribuirse suma alguna de los socios, pero podrá distribuirse entre ellos la parte de los activos que exceda del doble del pasivo inventariado y no cancelado al momento de hacerse la distribución.

ART. 85.-El pago de las obligaciones sociales se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos. Cuando haya obligaciones condicionales se hará una reserva adecuada en poder de los liquidadores para atender dichas obligaciones si llegaren a hacerse exigibles la que se distribuirá entre los socios en caso contrario.

ART. 86.-En el período de liquidación la asamblea sesionará en reuniones ordinarias o extraordinarias en la forma prevista en estos estatutos y tendrá todas las funciones compatibles con el estado de liquidación, tales como nombrar y remover libremente a los liquidadores y sus suplentes, acordar con ellos el precio de los servicios, aprobar la cuenta final y el acta de liquidación.

ART. 87.-Cancelado el pasivo social externo se elaborará la cuenta final de liquidación y el acta de distribución del remanente entre los accionistas. El liquidador o liquidadores convocarán conforme a estos estatutos a la asamblea para que dicho órgano apruebe las cuentas de su gestión y al acta de distribución; si hecha la citación no se hace presente ningún asociado, los liquidadores convocarán a una segunda reunión para dentro de los diez días hábiles siguientes y si en esta ocasión no concurre ninguno, se tendrán por aprobadas las cuentas de los liquidadores, las cuales no podrán ser impugnadas posteriormente.

Aprobada la cuenta final de liquidación se entregará a los asociados lo que les corresponda y si hay ausentes o son numerosos, los liquidadores los citarán mediante avisos que se publicarán por lo menos tres veces con intervalos de ocho a diez días hábiles, en un periódico que circule en el lugar del domicilio social.

Hecha la citación anterior y transcurridos diez días hábiles después de la última publicación, los liquidadores entregarán a la junta departamental de beneficencia del lugar del domicilio social y a falta de ésta a la junta que opere en el lugar más próximo, los bienes que correspondan a los socios que no se hayan presentado a reclamarlos.

Si éstos no lo hicieren dentro del año siguiente, dichos bienes pasarán a ser propiedad de la entidad de beneficencia para lo cual el liquidador entregará los documentos de traspaso a que haya lugar.

ART. 88.-Por acuerdo de todos los asociados podrá prescindirse de hacer la liquidación en los términos anteriores y constituir con las formalidades legales, una nueva sociedad que continúe la empresa social.

Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



ART. 89.-El acto previsto en el artículo anterior, se someterá a las disposiciones pertinentes sobre fusión y enajenación de establecimientos de comercio. Cumplido tal acto en esta forma, la nueva sociedad se sustituirá en todas las obligaciones de la anterior con todos sus privilegios y garantías.

ART. 90.-Los terceros no tendrán acciones contra los asociados por las obligaciones sociales. Estas acciones sólo podrán ejecutarse contra los liquidadores y únicamente hasta concurrencia de los activos sociales recibidos por ellos.

ART. 91.-Si de acuerdo con las normas anteriores quedaren bienes en especie por distribuir, los accionistas podrán convenir tales distribuciones reunidos en asamblea y el liquidador o liquidadores procederán de conformidad.

## **CAPÍTULO IX**

### **REVISOR FISCAL**

ART. 92.-El revisor fiscal deberá ser contador público. Será nombrado por la asamblea general de accionistas para un período de un año por mayoría absoluta de la asamblea, podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá un suplente quien lo remplazará en sus faltas absolutas, accidentales o temporales.

ART. 93.- El revisor fiscal no podrá:

- 1.-Ni por sí ni por interpuesta persona, ser accionista de la compañía y su empleo es incompatible con cualquier otro cargo en ella, en el Ministerio Público o en la Rama Jurisdiccional del Poder Público.
- 2.- Celebrar contratos con la compañía directa o indirectamente.
- 3.-Encontrarse en alguna de las incompatibilidades previstas por la ley.

ART. 94.- No podrá ser revisor fiscal:

1. Quienes sean asociados de la compañía o de alguna de sus subordinadas (si existen éstas).
2. Quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los administradores o funcionarios directivos, el cajero, auditor o contador de la misma sociedad, y
3. Quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo.

ART. 95.- Son funciones del revisor fiscal:

1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebran o cumplan por cuenta de la sociedad se ajusten a las prescripciones de estos estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva.
2. Dar cuenta oportuna, por escrito, a la asamblea, junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios.
3. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la compañía y rendir los informes a que haya lugar o les sean solicitados.
4. Velar porque la contabilidad de la sociedad se lleve regularmente, así como las actas de las reuniones de la asamblea, la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines.
5. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen en forma oportuna las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título.
6. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.
7. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente.
8. Convocar a la asamblea de reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario y,
9. Cumplir las demás atribuciones que le señalen la ley o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.

ART. 96.-El revisor fiscal recibirá por sus servicios la remuneración que fije la asamblea general de accionistas.

ART. 97.-El dictamen o informe del revisor fiscal sobre los balances generales deberá expresar, por lo menos:

1. Si ha obtenido las informaciones necesarias para cumplir sus funciones.
2. Si en el curso de la revisión se han seguido los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas. Si en su concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable, y si las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea o junta directiva, en su caso.
3. Si el balance y el estado de pérdidas y ganancias han sido tomados fielmente de los libros; y si en su opinión el primero presenta en forma fidedigna, de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas, la respectiva situación financiera al terminar el período revisado, y el segundo refleja el resultado de las operaciones en dicho período.
4. Las reservas o salvedades que tengan sobre la fidelidad de los estados financieros.

ART. 98.-El informe del revisor fiscal a la asamblea deberá expresar:

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



1. Si los actos de los administradores de la sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la asamblea.
2. Si la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones, en su caso, se llevan y se conservan debidamente, y
3. Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en poder de la compañía.

ART. 99.-Cuando las circunstancias lo exijan, a juicio de la asamblea, el revisor podrá tener auxiliares u otros colaboradores nombrados y removidos libremente por él, que obrarán bajo su dirección y responsabilidad, con la remuneración que fije la asamblea, sin perjuicio de que el revisor tenga colaboradores o auxiliares contratados y remunerados libremente por él. El revisor fiscal solamente estará bajo la dependencia de la asamblea.

ART. 100.-El revisor fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones.

ART. 101.-El revisor fiscal tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de accionistas y la junta directiva, aunque sin derecho a voto, cuando sea citado. Tendrá así mismo, derecho a inspeccionar en cualquier tiempo los libros de contabilidad, libros de actas, correspondencia, comprobantes de cuentas y de más papeles de la sociedad.  
PAR.-El revisor fiscal deberá guardar completa reserva sobre los actos o hechos de que tenga conocimiento en ejercicio de su cargo y solamente podrá comunicarlos o denunciarlos en la forma y casos previstos expresamente en las leyes.

## CAPÍTULO X

### DIFERENCIAS

ART. 102.- Las partes acuerdan que todas las controversias derivadas del presente contrato, serán resueltas por un tribunal de arbitramento, el cual se sujetará a lo siguiente:

- a- Los árbitros serán elegidos de común acuerdo por las partes, de la Lista que para tal efecto lleve el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla. En el evento en que no haya acuerdo, las partes delegan expresamente en el director del Centro la designación, conforme a su reglamento.
- b- El tribunal estará integrado por uno o tres árbitros. Será de tres (3) si la cuantía de las pretensiones supera los 1.000 smmlv, en los demás casos, incluyendo los de cuantía indeterminada, estará integrado por un solo árbitro.

- c- La organización interna del tribunal, se sujetará a los reglamentos previstos para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla.
- d- El tribunal funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla.
- e- El término para fallar será de 6 meses
- f- El fallo será en derecho.

#### **FIN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

**PRIMERO.** Los accionistas adquieren la obligación de ofrecer en un lapso máximo de tres (3) años contados a partir de la entrada en operación del parque temático un número de acciones preferenciales y sin derecho a voto que represente un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del capital social de la sociedad al público en general, mediante el mecanismo de emisión de nuevas acciones.

El cumplimiento de las obligaciones de que trata este numeral estará sujeto a que un estudio contratado con una firma o persona natural de reconocida reputación y con experiencia en estructuración y colocación de acciones en el mercado público de valores colombiano, determine si las condiciones de mercado son las adecuadas para la implementación del ofrecimiento al público de este número de acciones<sup>1</sup>.

**SEGUNDO.** Nombramientos. Para el período inicial de la sociedad y hasta que los competentes órganos sociales efectúen las designaciones, los fundadores acuerdan los siguientes nombramientos:

#### Junta Directiva

Para el período inicial de la sociedad que empieza a partir de la fecha de suscripción del presente documento, se tendrán como miembros principales y suplentes de la Junta Directiva las siguientes personas:

#### Gerente

Los accionistas constituyentes de la sociedad han designado en este acto constitutivo a ///.

<sup>1</sup> LA EXPERIENCIA EN COLOMBIA CON LA DEMOCRATIZACIÓN SOLO HA SIDO EXITOSA EN EMPRESAS CON RECONOCIDA TRAYECTORIA (MÍNIMO ENTRE 20 Y 25 AÑOS) Y EN ESPECIAL EN EL SECTOR DE INFRAESTRUCTURA Y EN SECTORES ALTAMENTE REGULADOS, POR LO TANTO ESTA OPCIÓN DEBERÁ ANALIZARSE EN EL FUTURO DESPUÉS DE CINCO (5) AÑOS DE OPERACIÓN DEL PARQUE, PARA TENER EN CUENTA LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA, EL ENTORNO DEL MERCADO Y LOS REQUERIMIENTOS QUE SE ENCUENTREN VIGENTES EN ESE MOMENTO PARA ESTE TIPO DE TRANSACCIONES (CALIFICADORAS DE RIESGOS, REGISTRO DE VALORES, SUPERFINANCIERA, ETC).

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



**ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUACION DE  
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN  
DEL PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**INFORME DE AVANCE No. 4 AJUSTADO  
EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACIÓN, DISEÑO DE PLIEGOS  
DE CONDICIONES DEL PROCESO Y DOCUMENTOS DE APOYO AL  
MISMO**

**AGOSTO 10 DE 2010**

## I. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto presentar los siguientes: i) la evaluación de los esquemas de asociación propuestos para desarrollar el proyecto, ii) el programa de promoción y los documentos del proceso de venta, iii) las condiciones o pliegos del proceso de vinculación de inversionistas y iv) el cuadernillo de ventas y documentos de apoyo para el proceso de venta.

Para estos propósitos se empleo la metodología expuesta a continuación:

1. Análisis de la información remitida y encontrada públicamente.
2. Reuniones con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, en las que se solicitaron aclaraciones y complementación a la información remitida.
3. Conferencias telefónicas con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, para conocer sus opiniones respecto de cada una de las contingencias identificadas.
4. Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, y declara de manera expresa que la opinión legal que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira** puso a su disposición.

## 1. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN

En el Informe de Avance No. 3 ajustado, se describieron y analizaron jurídicamente las alternativas propuestas, las cuales se clasifican en tres categorías dependiendo de la permanencia de los Promotores del proyecto en la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

**Caso 1:** Los Promotores no participan en el desarrollo del proyecto, una vez adjudicado a los Inversionistas.

**Caso 2:** Los Promotores e Inversionistas mantienen una relación de plazo indefinido, después de adjudicado el proyecto.

**Caso 3:** Los Promotores e Inversionistas mantendrían una relación de plazo definido, después de adjudicado el proyecto.

Para complementar en análisis legal expuesto en el Informe de Avance No. 3 ajustado, este capítulo describe los resultados de la evaluación financiera de las alternativas propuestas, para luego presentar la alternativa recomendada por esta asesoría a La Promotora.

Así pues, a continuación describiremos los resultados de la evaluación financiera de los esquemas estudiados.

### 1.1. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

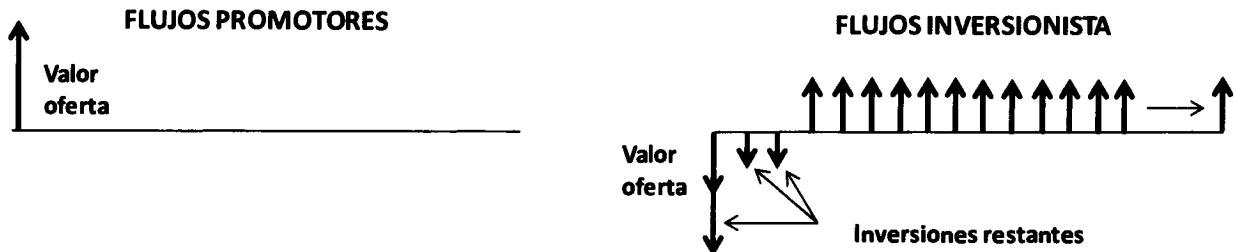
#### 1.1.1. CASO 1

En esta alternativa el proceso se diseña para que el inversionista pague una suma de dinero de contado a Los Promotores como contraprestación de la propiedad del proyecto. Por Proyecto se entiende el poder utilizar, sea por compra u otra figura jurídica, el terreno y sus mejoras, los estudios y animales para la financiación, construcción y puesta en marcha del parque con las especificaciones que los Promotores determinen.

Los resultados financieros muestran que la cifra de dinero con la cual el inversionista garantiza una rentabilidad del 13,93% es de \$23.506 millones, la cual sería equivalente al valor base para la oferta.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.





**Gráfica 1: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 1**

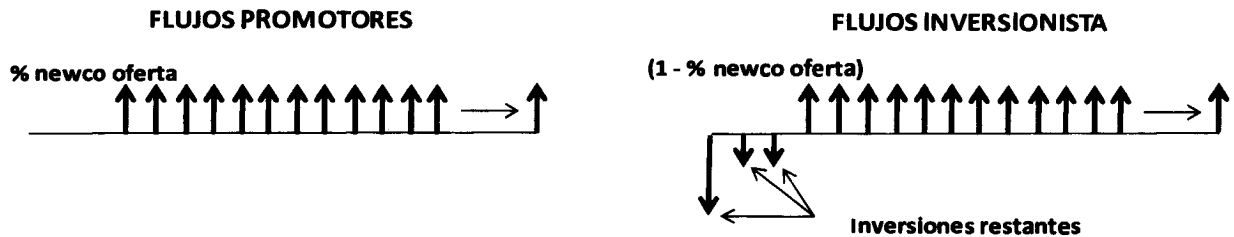
### 1.1.2. CASO 2

Aquí el proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (b) una combinación de participación y una suma en dinero.

#### 1.1.2.1. CASO 2 – PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

En esta alternativa el inversionista le otorga una participación minoritaria a Los Promotores en la sociedad que se encargue de desarrollar el proyecto como contraprestación de las inversiones que Los Promotores ya hayan realizado sobre el mismo (terrenos y sus mejoras, animales, estudios y diseños). La participación en la nueva sociedad con la que se el inversionista tiene una rentabilidad del 13,93% es de 16,5%, la cual sería equivalente al valor base para la oferta.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



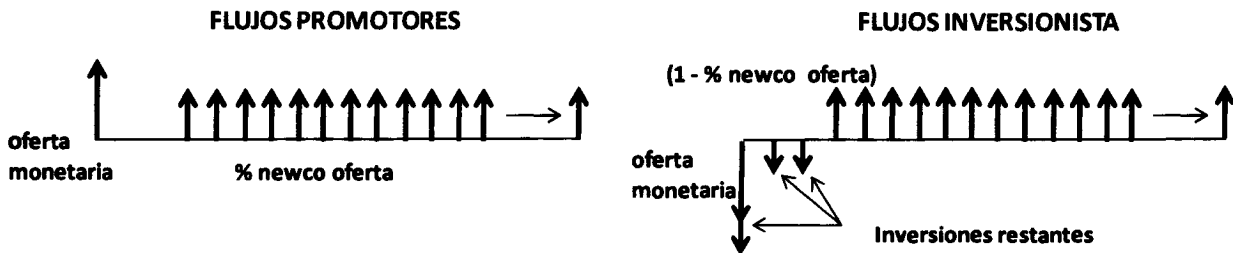
**Gráfica 2: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 2 de participación accionaria**

**1.1.2.2. CASO 2 – PARTICIPACIÓN ACCIONARIA + SUMA DE DINERO**

Esta alternativa puede verse como la combinación entre el caso anterior y la alternativa de una suma de dinero. Aquí el Inversionista le otorga a Los Promotores una combinación de participación minoritaria en la sociedad que se encargue de desarrollar el proyecto y una suma de dinero de contado.

Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 16,5% para los Promotores en la nueva sociedad + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en la nueva sociedad + \$23.506 millones.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



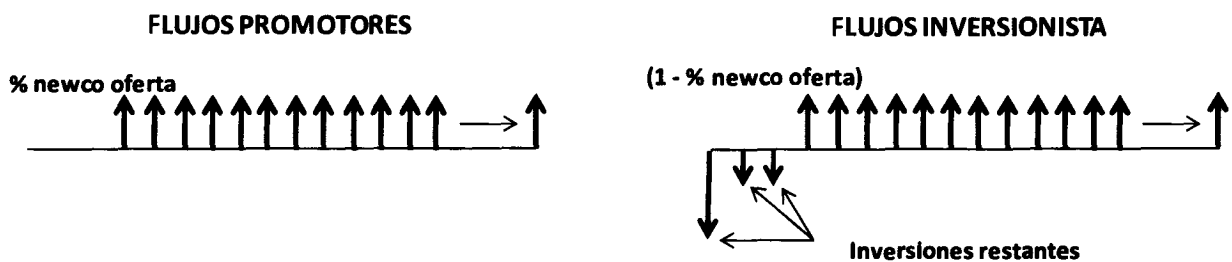
**Gráfica 3: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 2 de combinación de participación accionaria y suma de dinero**

**1.1.3. CASO 3**

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de una concesión a un plazo de 27 años (25 años de operación y 2 de construcción), periodo que según lo determinado por el modelo financiero es el mínimo para asegurar una rentabilidad de mercado para el Inversionista. Una vez adjudicado, los Promotores reciben: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (b) una suma de dinero por parte del Inversionista; (c) una combinación de participación y una suma en dinero; o (d) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año n y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

### 1.1.3.1. CASO 3 - PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

Con una participación del 3,6% para los Promotores en Newco se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFPP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



Gráfica 4: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de participación accionaria en la sociedad concesionaria

### 1.1.3.2. CASO 3 - SUMA DE DINERO

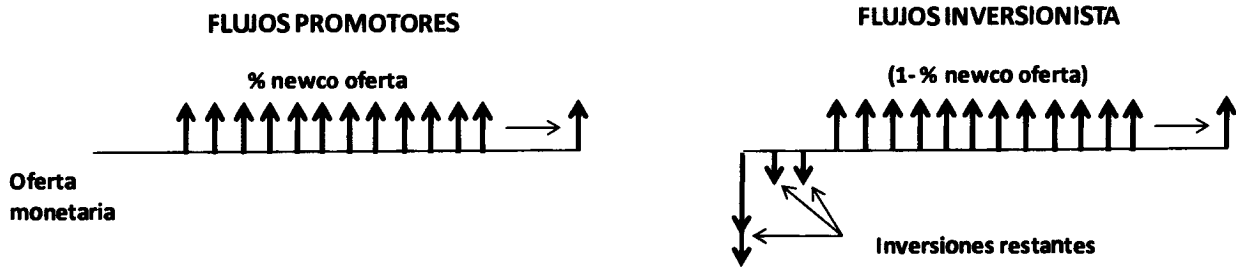
Con una suma de \$4.471 MM se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFPP será 100% de los Promotores a partir del año 28. Los \$4.471 MM son inferiores a las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.



Gráfica 5: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de suma de dinero de contado

**1.1.3.3. CASO 3 – COMBINACIÓN PARTICIPACIÓN + SUMA DE DINERO**

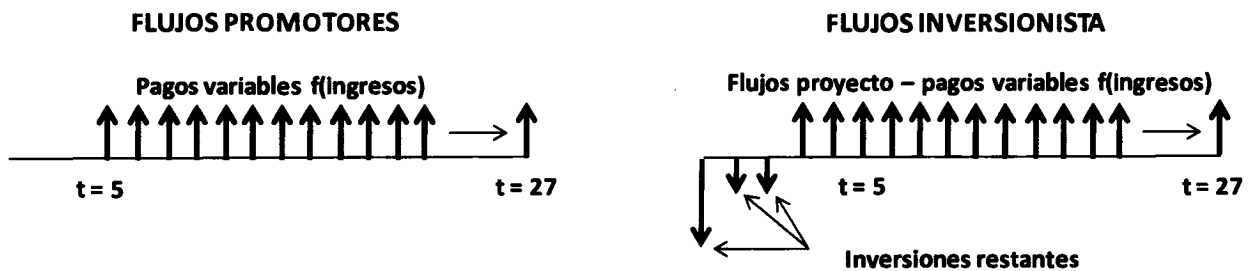
Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 3,6% para los Promotores en Newco + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en Newco + \$4.471 MM.



**Gráfica 6: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de combinación de participación accionaria y suma de dinero**

**1.1.3.4. PAGOS VARIABLES EN FUNCIÓN DE LOS INGRESOS DESDE UN AÑO DETERMINADO**

Con unos pagos correspondientes al 2,2% de los ingresos a partir del año 5 de la concesión se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFPP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



**Gráfica 7: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de pagos en función de los ingresos**

## **1.2. RECOMENDACIÓN DE ALTERNATIVA DE ASOCIACIÓN**

Teniendo en cuenta el análisis jurídico del Informe de Avance No. 3 y la evaluación financiera de las alternativas expuesta en el numeral 1.1 de este documento, y que tales análisis y evaluaciones fueron presentadas ante La Promotora y demás actores involucrados en el presente proyecto, como lo son la Alcaldía Municipal de Pereira y la Sociedad de Mejoras Públicas de Pereira; exponemos los siguientes puntos por los cuales consideramos que la mejor alternativa es la del tercera – BMOT a 27 años (2 de construcción y 25 de operación) a cambio de una suma de dinero de contado.

- Todas las alternativas son viables financieramente.
- El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor para la alternativa del BMOT.
- En el contrato de concesión se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.
- No existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital para el caso de permanecer de socio en una empresa que desarrolle el proyecto.
- En un esquema de BMOT que los Promotores pueden limitarse a realizar la interventoría y verificar que se dé cumplimiento al contrato que se suscriba y es el esquema natural y adecuado para el Proyecto, regulado en la Ley 80 y protege los Promotores en el tema de riesgos puesto que estos se trasladan al contratista. Por su parte, el hecho de poder incluir cláusulas exorbitantes en el contrato, implica que el contratante cuente con mecanismos efectivos para exigir el cumplimiento de las obligaciones.

## 2. PLIEGO DE CONDICIONES

El documento borrador del pliego de condiciones se encuentra en el Anexo No. 1.

## 3. DOCUMENTOS INFORMATIVOS DE APOYO AL PROCESO

El documento borrador del cuadernillo de ventas del proceso se encuentra en el Anexo No. 2.

## 4. DISEÑO DE PÁGINA WEB CON INFORMACIÓN DEL NOGOCIO

La página web estará ubicada en la página principal de La Promotora, y tendrá un enlace que dirigirá a un dominio predeterminado en la web que será administrado por CGI. El dominio será un nombre alfanumérico único utilizado para identificar la Página en Internet (ejemplo: [www.lapromotora/ptffp.com.co](http://www.lapromotora/ptffp.com.co)) y será el que permite encontrar la información del proyecto en Internet de manera directa o a través del enlace en la página web de la Promotora, lo cual deberá ser coordinado con el administrador de la misma.

Existen dos tipos de dominios: Los dominios de código global (gTLD) fueron creados para hacer registros de dominios a nivel mundial. Como ejemplo de estos dominios están: .com .net .org. Los dominios de código de país (ccTLD) hacen referencia al país donde fueron creados. Específicamente para Colombia, el dominio es .co. Como ejemplo de estos dominios están: .com.co .net.co .org.co; que es el que se recomienda utilizar para este caso.

El utilizar el sitio tiene un costo de ciento sesenta mil pesos por dos años El pago que se realiza, permite a utilizar dicho dominio con carácter de alquiler por el período que haya cancelado, y la permanencia mínima es de dos años. Se puede renovar el registro del dominio tantas veces se desee. Si deja de renovar en algún período, el nombre de dominio estará disponible para que cualquier persona o empresa.

Uno de los puntos clave para el diseño de una Página de Internet es la definición de la Estructura de Navegación, la cual deberá estar orientada a la funcionalidad del contenido de la página, que en este caso es simplemente administrar contenidos o archivos digitales que se ubicarán dentro de la misma y que se encontrarán organizados dentro de un índice: a continuación se presenta de manera indicativa:

1. Información general
  - a. Confidencialidad
  - b. Uso de la información
  - c. Disclaimer del alcance de la información
2. Archivos de carácter técnico
  - a. Ubicación, coordenadas, altura sobre el nivel del mar
  - b. Planos del terreno
  - c. Estudios y diseños realizados por Pangea
  - d. Otros estudios técnicos
3. Archivos de carácter legal
  - a. Estatutos
  - b. Escrituras
  - c. Autorizaciones
  - d. Acuerdos del Concejo
  - e. Resultados del due diligence que no sean confidenciales
  - f. Conceptos
  - g. Litigios
  - h. Otros documentos de carácter legal
4. Archivos de carácter comercial y financiero
  - a. Estudio de factibilidad previos
  - b. Supuestos de inversión
  - c. Supuestos del estudio de mercados
  - d. Resultado del estudio de mercados
  - e. Supuestos de ingresos
  - f. Información de la región y de la ciudad
5. Links de funcionalidad
  - a. Aceptación de acuerdo de confidencialidad
  - b. Formulario de preguntas
  - c. Publicación de respuestas y adendos

La página web debe ser simple y sencilla, sin ningún tipo de diseño gráfico que distraiga a los usuarios de su objetivo.

Teniendo en cuenta las necesidades expresadas a continuación se describen las funcionalidades tecnológicas que se instalarán en la Página de Internet.

La Promotora deberá designar un encargado para que realice la administración del contenido así como la actualización del mismo y la publicación de nueva información.

Tendrá un Modulo de Registro de usuarios que permita a los usuarios registrarse en la página, a través de un nombre de usuario y una contraseña. Los datos de registro quedarán almacenados en una base de

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



datos y permitirán a los usuarios acceder a zonas seguras o participar de actividades definidas por los administradores.

Así mismo, tendrá un Módulo de correo masivo (Newsletter) el cual permite enviar correos electrónicos con información de interés a los usuarios registrados en la página. La diagramación de los correos se hace a través de una interface similar a Microsoft Word, con total autonomía por parte de la persona que realiza la administración.

Se adjunta en medio magnético el diseño de la página web en el Anexo No. 3 de este documento.



12



Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



**ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCION DE  
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN  
DEL PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**INFORME DE AVANCE No. 4 AJUSTADO  
EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACIÓN, DISEÑO DE PLIEGOS  
DE CONDICIONES DEL PROCESO Y DOCUMENTOS DE APOYO AL  
MISMO**

**AGOSTO 10 DE 2010**

## I. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto presentar los siguientes: i) la evaluación de los esquemas de asociación propuestos para desarrollar el proyecto, ii) el programa de promoción y los documentos del proceso de venta, iii) las condiciones o pliegos del proceso de vinculación de inversionistas y iv) el cuadernillo de ventas y documentos de apoyo para el proceso de venta.

Para estos propósitos se empleo la metodología expuesta a continuación:

1. Análisis de la información remitida y encontrada públicamente.
2. Reuniones con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, en las que se solicitaron aclaraciones y complementación a la información remitida.
3. Conferencias telefónicas con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, para conocer sus opiniones respecto de cada una de las contingencias identificadas.
4. Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, y declara de manera expresa que la opinión legal que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira** puso a su disposición.

# 1. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN

En el Informe de Avance No. 3 ajustado, se describieron y analizaron jurídicamente las alternativas propuestas, las cuales se clasifican en tres categorías dependiendo de la permanencia de los Promotores del proyecto en la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

**Caso 1:** Los Promotores no participan en el desarrollo del proyecto, una vez adjudicado a los Inversionistas.

**Caso 2:** Los Promotores e Inversionistas mantienen una relación de plazo indefinido, después de adjudicado el proyecto.

**Caso 3:** Los Promotores e Inversionistas mantendrían una relación de plazo definido, después de adjudicado el proyecto.

Para complementar en análisis legal expuesto en el Informe de Avance No. 3 ajustado, este capítulo describe los resultados de la evaluación financiera de las alternativas propuestas, para luego presentar la alternativa recomendada por esta asesoría a La Promotora.

Así pues, a continuación describiremos los resultados de la evaluación financiera de los esquemas estudiados.

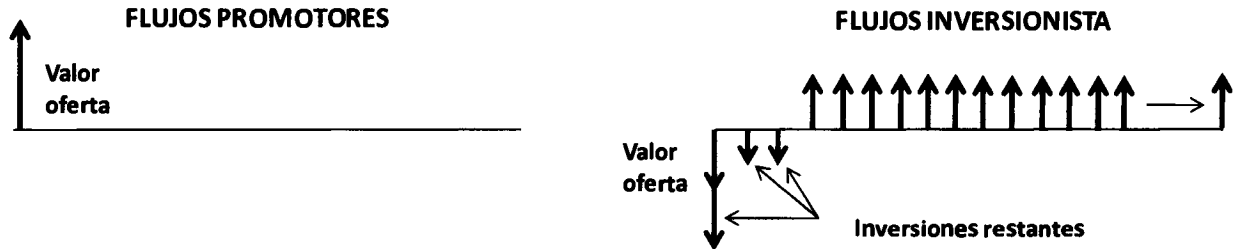
## 1.1. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

### 1.1.1. CASO 1

En esta alternativa el proceso se diseña para que el inversionista pague una suma de dinero de contado a Los Promotores como contraprestación de la propiedad del proyecto. Por Proyecto se entiende el poder utilizar, sea por compra u otra figura jurídica, el terreno y sus mejoras, los estudios y animales para la financiación, construcción y puesta en marcha del parque con las especificaciones que los Promotores determinen.

Los resultados financieros muestran que la cifra de dinero con la cual el inversionista garantiza una rentabilidad del 13,93% es de \$23.506 millones, la cual sería equivalente al valor base para la oferta.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



**Gráfica 1: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 1**

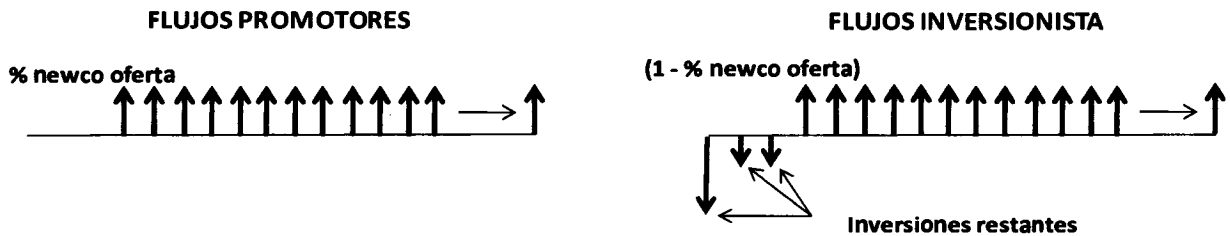
### 1.1.2. CASO 2

Aquí el proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (b) una combinación de participación y una suma en dinero.

#### 1.1.2.1. CASO 2 – PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

En esta alternativa el inversionista le otorga una participación minoritaria a Los Promotores en la sociedad que se encargue de desarrollar el proyecto como contraprestación de las inversiones que Los Promotores ya hayan realizado sobre el mismo (terrenos y sus mejoras, animales, estudios y diseños). La participación en la nueva sociedad con la que se el inversionista tiene una rentabilidad del 13,93% es de 16,5%, la cual sería equivalente al valor base para la oferta.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



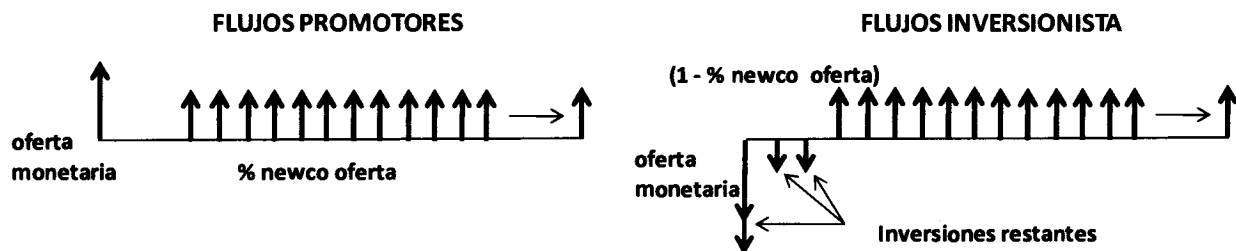
**Gráfica 2: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 2 de participación accionaria**

### 1.1.2.2. CASO 2 – PARTICIPACIÓN ACCIONARIA + SUMA DE DINERO

Esta alternativa puede verse como la combinación entre el caso anterior y la alternativa de una suma de dinero. Aquí el Inversionista le otorga a Los Promotores una combinación de participación minoritaria en la sociedad que se encargue de desarrollar el proyecto y una suma de dinero de contado.

Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 16,5% para los Promotores en la nueva sociedad + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en la nueva sociedad + \$23.506 millones.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



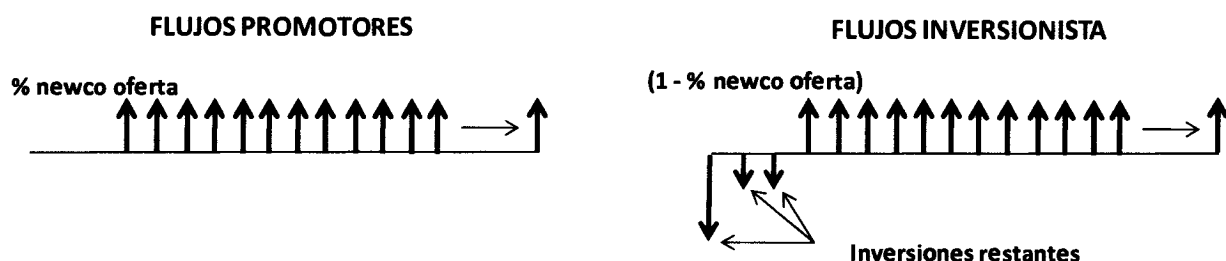
Gráfica 3: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 2 de combinación de participación accionaria y suma de dinero

### 1.1.3. CASO 3

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de una concesión a un plazo de 27 años (25 años de operación y 2 de construcción), periodo que según lo determinado por el modelo financiero es el mínimo para asegurar una rentabilidad de mercado para el Inversionista. Una vez adjudicado, los Promotores reciben: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (b) una suma de dinero por parte del Inversionista; (c) una combinación de participación y una suma en dinero; o (d) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año  $n$  y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

### 1.1.3.1. CASO 3 - PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

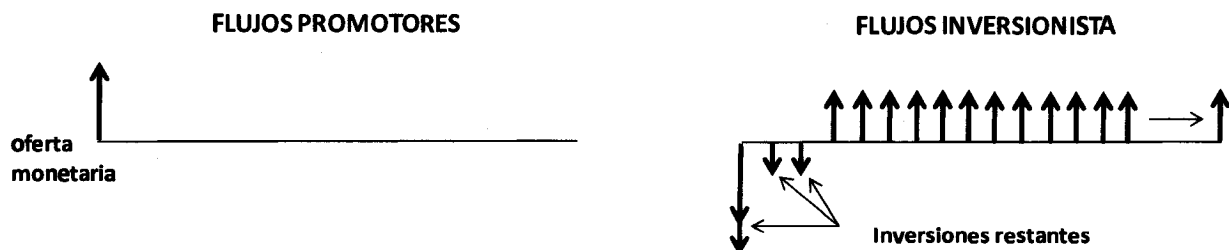
Con una participación del 3,6% para los Promotores en Newco se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFPP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



Gráfica 4: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de participación accionaria en la sociedad concesionaria

### 1.1.3.2. CASO 3 - SUMA DE DINERO

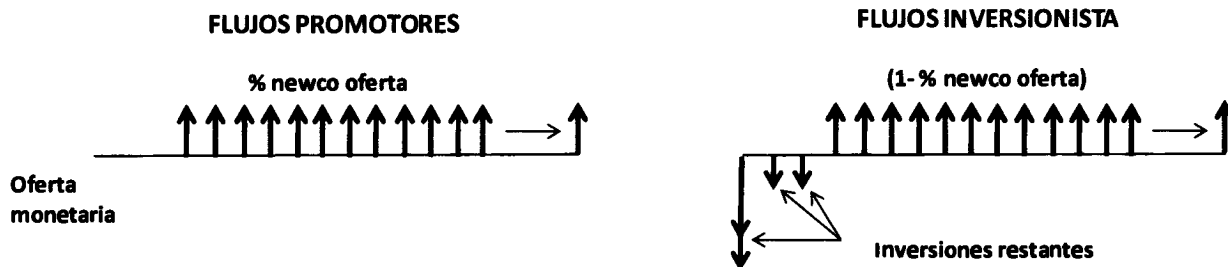
Con una suma de \$4.471 MM se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFPP será 100% de los Promotores a partir del año 28. Los \$4.471 MM son inferiores a las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.



Gráfica 5: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de suma de dinero de contado

### 1.1.3.3. CASO 3 – COMBINACIÓN PARTICIPACIÓN + SUMA DE DINERO

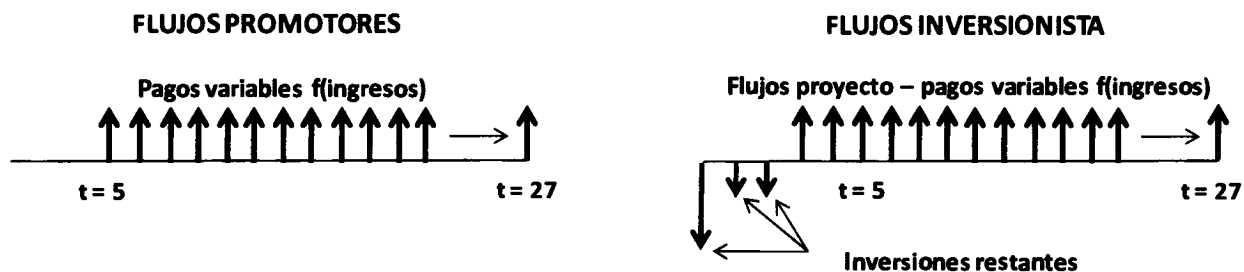
Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 3,6% para los Promotores en Newco + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en Newco + \$4.471 MM.



Gráfica 6: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de combinación de participación accionaria y suma de dinero

### 1.1.3.4. PAGOS VARIABLES EN FUNCIÓN DE LOS INGRESOS DESDE UN AÑO DETERMINADO

Con unos pagos correspondientes al 2,2% de los ingresos a partir del año 5 de la concesión se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFFP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



Gráfica 7: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de pagos en función de los ingresos



## **1.2. RECOMENDACIÓN DE ALTERNATIVA DE ASOCIACIÓN**

Teniendo en cuenta el análisis jurídico del Informe de Avance No. 3 y la evaluación financiera de las alternativas expuesta en el numeral 1.1 de este documento, y que tales análisis y evaluaciones fueron presentadas ante La Promotora y demás actores involucrados en el presente proyecto, como lo son la Alcaldía Municipal de Pereira y la Sociedad de Mejoras Públicas de Pereira; exponemos los siguientes puntos por los cuales consideramos que la mejor alternativa es la del tercera – BMOT a 27 años (2 de construcción y 25 de operación) a cambio de una suma de dinero de contado.

- Todas las alternativas son viables financieramente.
- El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor para la alternativa del BMOT.
- En el contrato de concesión se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.
- No existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital para el caso de permanecer de socio en una empresa que desarrolle el proyecto.
- En un esquema de BMOT que los Promotores pueden limitarse a realizar la interventoría y verificar que se dé cumplimiento al contrato que se suscriba y es el esquema natural y adecuado para el Proyecto, regulado en la Ley 80 y protege los Promotores en el tema de riesgos puesto que estos se trasladan al contratista. Por su parte, el hecho de poder incluir cláusulas exorbitantes en el contrato, implica que el contratante cuente con mecanismos efectivos para exigir el cumplimiento de las obligaciones.

## 2. PLIEGO DE CONDICIONES

El documento borrador del pliego de condiciones se encuentra en el Anexo No. 1.

## 3. DOCUMENTOS INFORMATIVOS DE APOYO AL PROCESO

El documento borrador del cuadernillo de ventas del proceso se encuentra en el Anexo No. 2.

## 4. DISEÑO DE PÁGINA WEB CON INFORMACIÓN DEL NOGOCIO

La página web estará ubicada en la página principal de La Promotora, y tendrá un enlace que dirigirá a un dominio predeterminado en la web que será administrado por CGI. El dominio será un nombre alfanumérico único utilizado para identificar la Página en Internet (ejemplo: [www.lapromotora/ptffp.com.co](http://www.lapromotora/ptffp.com.co)) y será el que permite encontrar la información del proyecto en Internet de manera directa o a través del enlace en la página web de la Promotora, lo cual deberá ser coordinado con el administrador de la misma.

Existen dos tipos de dominios: Los dominios de código global (gTLD) fueron creados para hacer registros de dominios a nivel mundial. Como ejemplo de estos dominios están: .com .net .org. Los dominios de código de país (ccTLD) hacen referencia al país donde fueron creados. Específicamente para Colombia, el dominio es .co. Como ejemplo de estos dominios están: .com.co .net.co .org.co; que es el que se recomienda utilizar para este caso.

El utilizar el sitio tiene un costo de ciento sesenta mil pesos por dos años El pago que se realiza, permite a utilizar dicho dominio con carácter de alquiler por el período que haya cancelado, y la permanencia mínima es de dos años. Se puede renovar el registro del dominio tantas veces se desee. Si deja de renovar en algún período, el nombre de dominio estará disponible para que cualquier persona o empresa.

Uno de los puntos clave para el diseño de una Página de Internet es la definición de la Estructura de Navegación, la cual deberá estar orientada a la funcionalidad del contenido de la página, que en este caso es simplemente administrar contenidos o archivos digitales que se ubicarán dentro de la misma y que se encontrarán organizados dentro de un índice: a continuación se presenta de manera indicativa:

1. Información general
  - a. Confidencialidad
  - b. Uso de la información
  - c. Disclaimer del alcance de la información
2. Archivos de carácter técnico
  - a. Ubicación, coordenadas, altura sobre el nivel del mar
  - b. Planos del terreno
  - c. Estudios y diseños realizados por Pangea
  - d. Otros estudios técnicos
3. Archivos de carácter legal
  - a. Estatutos
  - b. Escrituras
  - c. Autorizaciones
  - d. Acuerdos del Concejo
  - e. Resultados del due diligence que no sean confidenciales
  - f. Conceptos
  - g. Litigios
  - h. Otros documentos de carácter lega
4. Archivos de carácter comercial y financiero
  - a. Estudio de factibilidad previos
  - b. Supuestos de inversión
  - c. Supuestos del estudio de mercados
  - d. Resultado del estudio de mercados
  - e. Supuestos de ingresos
  - f. Información de la región y de la ciudad
5. Links de funcionalidad
  - a. Aceptación de acuerdo de confidencialidad
  - b. Formulario de preguntas
  - c. Publicación de respuestas y adendos

La página web debe ser simple y sencilla, sin ningún tipo de diseño gráfico que distraiga a los usuarios de su objetivo.

Teniendo en cuenta las necesidades expresadas a continuación se describen las funcionalidades tecnológicas que se instalarán en la Página de Internet.

La Promotora deberá designar un encargado para que realice la administración del contenido así como la actualización del mismo y la publicación de nueva información.

Tendrá un Modulo de Registro de usuarios que permita a los usuarios registrarse en la página, a través de un nombre de usuario y una contraseña. Los datos de registro quedarán almacenados en una base de

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



datos y permitirán a los usuarios acceder a zonas seguras o participar de actividades definidas por los administradores.

Así mismo, tendrá un Módulo de correo masivo (NewsLetter) el cual permite enviar correos electrónicos con información de interés a los usuarios registrados en la página. La diagramación de los correos se hace a través de una interaface similar a Microsoft Word, con total autonomía por parte de la persona que realiza la administración.

Se adjunta en medio magnético el diseño de la página web en el Anexo No. 3 de este documento.

- asuntos pendientes por definir de la estructuración
- asuntos que debe completar la Promotora
- A&M O CGI

**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**



ANEXO N° 1

**PLIEGO DE CONDICIONES DEFINITIVO**

**LICITACIÓN PÚBLICA L.P. No. [redacted] de 2010**

**OBJETO:** Realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

Pereira., [redacted] de 2010



**CAPITULO I**

# 1. CONDICIONES GENERALES DE LA LICITACIÓN.

## 1.1 ENTIDAD CONTRATANTE.

La entidad contratante será el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**, en adelante denominada la Promotora.

**La Promotora** es un establecimiento público del orden municipal de fomento y desarrollo, adscrito al Municipio de Pereira, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.

La tutela gubernamental encaminada al control de sus actividades y a la coordinación de éstas con las políticas y programas de la administración municipal será ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde.

La Promotora se encuentra facultada para la celebración del presente contrato de conformidad con lo señalado en **■**.

**[REDACTED]**

## 1.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA

### 1.2.1 DESCRIPCIÓN

**EI PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA** es un proyecto estratégico de la ciudad de Pereira, y se concibe como un Bioparque, que permitirá la interacción amigable con la fauna y la flora, teniendo como objetivo primordial la conservación de la biodiversidad especialmente la nativa.

El Bioparque es una institución que combina los objetivos de los jardines botánicos, zoológicos, acuarios y museos de historia natural y antropología concentrándose en un solo lugar y exhibiéndose ambientes que explican, aclaran y ejemplifican las interconexiones de la vida. Su principal objetivo es la conservación de la biodiversidad del planeta, siendo la investigación y la educación los pilares que hacen posible el cumplimiento de dicho objetivo.

### 1.2.2 SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

- ■ Localizado en Pereira a diez minutos del Parque Bolívar, en el sector de Cerritos.
  - Sobre la doble calzada Pereira-Cali.
  - Excelente conexión vial con el resto del país.
- 

### 1.2.3 MISIÓN Y VISIÓN

**“Contribuir con la conservación de la vida silvestre a través de acciones ecológicamente viables, económicamente sostenibles y socialmente justas, que garanticen la educación e investigación y generen escenarios para la interactividad y diversión de los visitantes”.**

**“Ser el principal Bioparque de Colombia y uno de los tres mejores de América Latina. Para lograrlo garantizará a los visitantes la mayor diversión y aventura, con excelente servicio, productos innovadores que fomenten permanentemente la educación y conciencia ambiental y que hagan deseable repetir y multiplicar la experiencia”**

■

■

■

### 1.3. NORMAS DE INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO.

Este Pliego de Condiciones debe ser interpretado como un todo y sus disposiciones no deberán ser entendidas de manera separada de lo que indica su contexto general. Por lo tanto, se entienden integrados a él los Anexos que lo acompañan y las adendas que posteriormente se expidan. Además, se seguirán los siguientes criterios para la interpretación y entendimiento del Pliego:

Si existieren cláusulas o estipulaciones contradictorias o no hubiere pacto, se tendrán en cuenta en orden de prelación, los documentos que se relacionan a continuación:

- A. El Pliego de Condiciones, con sus anexos y adendas
- B. La propuesta presentada por el CONTRATISTA.

Los documentos anteriores se consideran como los documentos del Contrato.

El orden de los capítulos y cláusulas de este Pliego no debe ser interpretado como un grado de prelación entre los mismos.

Los títulos de los capítulos y cláusulas utilizadas en este Pliego sirven sólo como referencia y no afectarán la interpretación de su texto.

Los plazos establecidos en el presente Pliego se entenderán como días hábiles y mes calendario, salvo indicación expresa en contrario. A estos efectos los días sábados, domingos y feriados, no se considerarán días hábiles.

Cuando el día de vencimiento de un plazo fuese un día inhábil para LA PROMOTORA, o cuando ésta no ofrezca atención al público durante ese día, por cualquier razón, dicho vencimiento se entenderá trasladado al primer día hábil siguiente.

Las palabras que sean expresamente definidas en el numeral 1.6, resaltadas en negrillas en el presente Pliego, deberán ser entendidas únicamente en el sentido que a las mismas se les conceda según su definición. Las palabras escritas en negrillas, en todos los casos se encuentran definidas en el numeral 1.6, salvo cuando hacen parte de un título.

El proponente deberá examinar cuidadosamente estos pliegos de condiciones, cuyas disposiciones constituyen una exigencia y obligatoriedad legal en caso de que sea favorecido con la adjudicación del contrato.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en el presente documento o en los demás documentos que forman parte de la presente Licitación, o si tiene alguna duda en cuanto al significado o sobre algún punto del pliego de condiciones, deberá radicar su solicitud en la oficina de correspondencia de la Promotora, dirigida a ■, ubicada en la Calle 19 No. 9 – 50 Edificio Complejo Diario del Otun piso 22 y/o enviarla al email ■ y solicitar una aclaración al respecto, antes de presentar su propuesta, dentro del término y oportunidad expresado en estos pliegos de condiciones. En caso de no hacerlo se entenderá que no existen dudas y que acepta totalmente las condiciones de los pliegos de condiciones.

#### **1.4. IDIOMA.**

Las propuestas, anexos, comunicados formales, audiencias, aclaraciones y todo lo referente al desarrollo de la presente licitación se harán en idioma español. Los documentos en idioma extranjero, por lo tanto, deberán venir acompañados de traducción oficial, de lo contrario se entenderán como no presentados por el proponente.

#### **1.5. DOCUMENTOS DE LA LICITACIÓN.**

Hacen parte de la Licitación entre otros los siguientes documentos:



- a) La Resolución de Apertura de la Licitación.
- b) El Pliego de Condiciones, sus Adendas, Anexos, los Avisos de Licitación publicados en la prensa (diarios de amplia circulación nacional) y demás que se hagan de conformidad con la Ley.
- c) Actas de audiencias públicas y las respuestas a las solicitudes presentadas.
- d) Las propuestas presentadas.
- e) La minuta del contrato de Concesión, adendas, anexos y pro formas.

## 1.6 DEFINICIONES.

**Adenda (s):** Son los documentos que expedirá La Promotora, con el fin de aclarar, precisar o modificar el contenido de este Pliego de Condiciones con posterioridad a su expedición y que forman parte integral de él.

**Adjudicación:** Es la decisión emanada de La Promotora mediante acto administrativo, mediante la cual se determina quien es el proponente favorecido con la licitación y que por lo tanto, le corresponderá el derecho y la obligación de suscribir el contrato.

**Adjudicatario:** Es el proponente seleccionado por La Promotora, por haber cumplido con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y haber obtenido el más alto puntaje en la calificación.

**Anexo(s):** Es el Conjunto de formatos y/o documentos que se adjuntan al presente pliego de Condiciones y que forman parte integrante del mismo.

**Asesor:** Es la COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.

**Bienes y Servicios de origen nacional:** son bienes y servicios de origen nacional aquellos prestados por empresas constituidas de acuerdo con la legislación nacional, por nacionales y por residentes colombianos.

**Comisión de Éxito:** Se entenderá como la suma correspondiente a los honorarios variables a que tendrá derecho el **Asesor** por la **estructuración del Contrato de Concesión** y que deberá ser cancelada por el **Adjudicatario** de acuerdo con lo dispuesto en el **Anexo III** del presente documento.

**Concedente:** Será La Promotora, facultada para suscribir el contrato cuyo objeto consiste en realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del Proyecto.

**Concesionario:** Se entenderá como el Proponente Ganador, adjudicatario de la Licitación y parte de esta concesión, que suscribe del contrato de concesión.

**Contrato de Concesión:** Es el contrato que celebran las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o la construcción, explotación o conservación total o parcial, de una obra o bien destinados al servicio o uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio por cuenta y riesgo

del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad concedente, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue en el aprovechamiento del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden.

**Consortio:** Es la modalidad de Asociación consagrada en el Numeral 1 del Art. 7 de la Ley 80 de 1993.

[REDACTED]

[REDACTED]

**Licitación:** Es el proceso de selección objetiva que se reglamenta en el presente Pliego de Condiciones, con el fin de escoger la propuesta que conforme a los requisitos exigidos, resulte más favorable a los intereses de La Promotora, para la celebración del contrato.

**Índice de Precios al Consumidor o I.P.C.** Es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o quien haga sus veces, que representa la variación de precios al consumidor Colombiano (Nacional Total).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Pliego de Condiciones o Pliego:** Es el conjunto de documentos en los cuales se establecen las condiciones, requisitos, plazos y procedimientos bajo los cuales los proponentes deben presentar su propuesta, como también el régimen que regula la relación entre las partes.

**Proponente(s):** Es la persona natural o jurídica, o el grupo de personas naturales o jurídicas asociadas entre sí bajo la modalidad de Consorcio, Unión Temporal, promesa de sociedad o sociedad, que presentan en forma individual o conjunta, según el caso, una propuesta para participar en la licitación objeto del presente Pliego.

**Proponente elegible:** Es el proponente cuya propuesta ha cumplido con todos los requisitos exigidos en el presente Pliego de Condiciones.

**Propuesta:** Es el documento presentado por el Proponente que contiene la oferta con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones, la cual tiene carácter irrevocable para sus suscriptores.

**Propuestas Elegibles:** Son aquellas propuestas que cumplen con los requisitos establecidos en este Pliego de Condiciones, relacionadas con el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros.

**Sociedades con objeto único:** Es la sociedad que tiene como objeto exclusivo la ejecución de un contrato estatal y cuya responsabilidad se asimila a los consorcios.

**Sociedad de asociación futura:** Es la sociedad constituida para el desarrollo de un proyecto de concesión, cuyo nacimiento a la vida jurídica se encuentra sujeto a la adjudicación del contrato, previa la suscripción y presentación con la oferta de una promesa formal de suscripción del contrato de sociedad prometida.

**Unión Temporal:** Es la modalidad de Asociación consagrada en el Numeral 2 del Art. 7 de la Ley 80 de 1993.

## CAPITULO II

### 2 INFORMACIÓN GENERAL PARA LOS PROPONENTES.

#### 2.1 OBJETO.

El objeto de la presente Licitación Pública es adelantar por parte de La Promotora el proceso de selección tendiente a escoger al concesionario que celebrará el contrato estatal encaminado a realizar por el sistema de concesión, la construcción, la operación y explotación del Proyecto.

El CONCESIONARIO, quien asumirá por su cuenta y riesgo las actividades arriba descritas, recibirá como contraprestación de esta concesión el derecho a la operación y explotación del Proyecto, que corresponden a:



Las áreas comprendidas en el Contrato de Concesión a celebrar, adecuadas para la ejecución del Proyecto, aparecen relacionadas en el Anexo 1 (Anexo Técnico) de los presentes pliegos de condiciones.

El Concesionario deberá en desarrollo de sus actividades, velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia ambiental y la conservación de los recursos naturales, evitando cualquier actividad propia y/o de los visitantes que cause el deterioro de los mismos y circunscribiéndose a lo establecido en la normatividad vigente.

El concesionario ejecutará el Proyecto, en las áreas que se determinan en estos pliegos, también de conformidad [REDACTED] que le corresponden a la zona, las especificaciones técnicas establecidas en el pliego de condiciones, el Anexo Técnico de los mismos (el cual forma parte integral del presente pliego de condiciones), y las obligaciones establecidas en el contrato que se celebre.

## 2.2 RÉGIMEN LEGAL.

La presente licitación y el contrato que surja de la misma se regirán por la Constitución Política y otras, por las siguientes normas:

- Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Ley 80 de 1993; la Ley 1150 de 2007, el Decreto 2474 de 2008, y demás decretos reglamentarios y normas complementarias.
- El Código Nacional de Recursos Naturales Renovables-Decreto 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, [REDACTED]
- Leyes sobre manejo de animales, Decreto 1608 de 1978 y Ley 1333 de 2009.
- Las normas pertinentes del Código de Comercio y del Código Civil, en lo no previsto por las disposiciones anteriores.
- Las reglas previstas en los presentes pliegos de condiciones.
- Las demás disposiciones que por la naturaleza del presente proceso de contratación y el contrato que surja del mismo, le sean aplicables.
- El Pliego de Condiciones, sus anexos y el Contrato de Concesión que se celebrará como resultado de la presente licitación.

## 2.3 FUENTES DE INFORMACIÓN.

Los interesados en la Licitación podrán obtener documentación e información que pueda estar relacionada con la ejecución del contrato, en la Promotora, que se encontrará abierta a los interesados durante el plazo de la Licitación y de acuerdo con el cronograma allí establecido.

Lo anterior tiene como único fin facilitar el acceso a información que podría resultar útil a los interesados, la cual estará disponible a título meramente informativo, entendiéndose, por lo tanto, que toda la información disponible no hace parte del Pliego ni del Contrato y que de ella no se deducirá obligación, responsabilidad o deber alguno para La Promotora.

Por lo tanto dicha información, no servirá de base para reclamación alguna durante la ejecución del Contrato, ni para ningún reconocimiento económico adicional entre las partes, no previsto en el Contrato. Tampoco servirá para exculpar el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas por las partes en virtud del Contrato.

Como consecuencia de lo anterior, los Proponentes, al elaborar su Propuesta, deberán tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se deberá basar estrictamente en sus propios estudios técnicos y en sus propias estimaciones, las cuales podrán apartarse, en todo o en parte, de los estudios y estimaciones que se encuentren o que se deriven de los documentos consultados a iniciativa de los proponentes.

Adicionalmente, el Adjudicatario deberán prever e incluir en sus cálculos la asunción y pago en los términos del Contrato de Concesión de la comisión de éxito del Asesor.

Los Proponentes para la presentación de sus Propuestas deberán tener en cuenta que la ejecución del Contrato se regirá íntegramente por lo previsto en el Pliego, en sus Anexos y/o Adendas, y en sus cálculos económicos se deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos previstos en dichos documentos.

## 2.4 DEBIDA DILIGENCIA E INFORMACIÓN.

Los interesados en presentar oferta podrán visitar por su cuenta y riesgo las instalaciones del Proyecto, de conformidad con lo estipulado en el numeral 3.8 de estos pliegos. Será responsabilidad de los proponentes conocer e inspeccionar y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su propuesta.

Por lo tanto correrá por cuenta y riesgo del concesionario:

a) La revisión de todos los asuntos e informaciones relacionadas con la infraestructura del Proyecto, su funcionalidad, capacidad y estado, para el aprovechamiento de la actividad que se otorgará en la presente Licitación Pública;

b) Los lugares y la forma como se ejecutará el objeto del contrato, incluyendo, entre otros, las condiciones de instalación, mantenimiento y manejo de materiales y recursos.

En el evento en el que el proponente que resulte favorecido con la adjudicación no haya hecho las gestiones pertinentes para reunir toda la información que pueda incidir en la elaboración de su oferta, ello no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni le dará derecho a reclamaciones, reembolsos o ajustes de ninguna naturaleza.

LA PROMOTORA sólo asume responsabilidad sobre la veracidad e integridad de los documentos e información que entrega con el presente Pliego de Condiciones. No tendrá responsabilidad alguna en relación con la información contenida en documentos diferentes al Pliego, sus anexos y adendas.

Por la sola presentación de la propuesta se considera que los proponentes han realizado el examen completo de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de la misma, que conocen plenamente las condiciones, reglamentación y erogaciones relacionadas con el desarrollo de la actividad objeto de la Licitación, que conocen plenamente las condiciones, funcionalidad y estado de la infraestructura que se destinará al desarrollo de la actividad objeto del presente proceso y que considera podrá ser utilizada conforme a su naturaleza, función y tecnología, asumiendo en caso de adjudicación las inversiones y recursos necesarios para la ejecución del Proyecto.

En todo caso, el hecho de no haber llevado a cabo la visita no exime al proponente que resulte ganador de esta Licitación, de cumplir con las obligaciones que surjan del Contrato de Concesión que se celebre en virtud de esta Licitación, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza.

## 2.5 PLAZO DE LA CONCESIÓN

El plazo de la Concesión [REDACTED] contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio del Contrato, la cual se firmará a más tardar dentro del mes siguiente a la legalización del contrato, previo cumplimiento de los requisitos legales previstos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

En el evento en que el **CONCESIONARIO** no suscriba el Acta dentro del término anterior, ésta se entenderá suscrita con la sola firma de La Promotora.

Se entenderá que el proponente ha prestado su consentimiento para el evento previsto en el párrafo anterior con la sola presentación de la propuesta.

## 2.6 CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El concesionario deberá financiar y ejecutar las obras de infraestructura, la dotación y obligaciones previstas en los pliegos de condiciones, sus anexos y el contrato, con el fin de garantizar la ejecución del Proyecto.

Recursos físicos: El proponente deberá garantizar las condiciones y calidad de la infraestructura física requerida para la construcción, operación y mantenimiento del Proyecto, definida en el Anexo Técnico.

Recursos operativos: El proponente deberá tener en cuenta que en caso de ser favorecido con la adjudicación de la presente Licitación, deberá suministrar los elementos, personal y demás requisitos necesarios para el correcto funcionamiento del Proyecto de conformidad con el Anexo Técnico del Pliego de condiciones.

YA HAY PLAN PARCIAL?

El cumplimiento de las obligaciones de adecuación, construcción, dotación, y operación para el desarrollo del Proyecto y que requieran el trámite de las licencias y permisos, estarán sujetos a la condición de obtención de la misma. La no obtención de las licencias y permisos, no producirá el reconocimiento de futuras reclamaciones por parte del mismo.

Por la sola presentación de la Propuesta se considera que el Proponente ha realizado el examen completo de los sitios relacionados con la concesión y que ha investigado plenamente las condiciones de trabajo, los riesgos, y en general, todos los factores determinantes en los costos de ejecución del servicio.

En la circunstancia de que el Proponente que resulte ganador de este proceso de Licitación Pública no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, tal hecho no lo eximirá de responsabilidad por la ejecución completa de las obras y obligaciones del Proyecto de conformidad con el Contrato, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza por parte de La Promotora.

De este Pliego, sus Anexos, Adendas y Pro formas, no se debe deducir declaración o garantía alguna con respecto al logro o la razonabilidad de las proyecciones, las perspectivas, los rendimientos operativos o financieros, o el plan y costos de las inversiones necesarias para llevar a cabo el Proyecto, que lleguen a soportar la Propuesta de los Proponentes.

Ni la recepción de este Pliego de Condiciones por cualquier persona, ni cualquier información contenida en este documento o proporcionada en conjunto con el mismo o comunicada posteriormente a cualquier persona, ya sea en forma verbal o escrita, con respecto a una operación propuesta que involucre a La Promotora, debe considerarse como una asesoría en materia de inversiones, legal, tributaria, fiscal, financiera, técnica o de otra naturaleza a cualesquiera de dichas personas, por parte de La Promotora o de sus asesores externos.

## 2.7 CAPACIDAD DE CARGA.

[REDACTED]

Por consiguiente, el Proponente, por el hecho de la presentación de su propuesta y en caso de resultar adjudicatario del contrato, acepta someter la Concesión, [REDACTED], y manifiesta estar en pleno conocimiento de que en ningún caso procederá compensación, indemnización o revisión a causa o con ocasión de la comunicación de dichas condiciones, aún en el caso en que tales limitaciones no concuerden con sus proyecciones o expectativas de retorno de la inversión.

**2.8 ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.**

En consideración a la estimación, tipificación y asignación de riesgos de la presente contratación, sin perjuicio de lo que resulte de la celebración de la Audiencia de que trata el numeral 3.4 de estos Pliegos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 88 del Decreto 2474 de 2008, se aclarara de manera genérica que, para todos los efectos, se entenderán incluidos dentro de los riesgos inherentes al **CONCESIONARIO** todos aquellos propios del contrato de concesión a celebrar y aquellos del giro ordinario del negocio del concesionario, salvo los que taxativamente son asumidos en forma expresa por La Promotora.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### CAPITULO III

#### 3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO LICITATORIO.

##### 3.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO LICITATORIO.

ACTIVIDAD	FECHA
Información sobre licitaciones a la Cámara de Comercio	
Publicación del Proyecto de Pliego de Condiciones en el portal único de contratación y Convocatorias a Veedurías.	
Presentación de observaciones al Proyecto de Pliego de Condiciones.	
Audiencia de Asignación Definitiva de Riesgos	
Avisos de Convocatoria de la Licitación Pública	
Apertura del plazo de Licitación y Publicación del Pliego de Condiciones Definitivo	
Consulta de Pliegos	
Audiencia de Aclaración de pliegos	
Cierre de la Licitación y plazo limite para la entrega de propuestas	
Evaluación de Propuestas	

Estudios de evaluación de propuestas a disposición de los proponentes y fecha límite para la presentación de observaciones.	
Audiencia de Adjudicación	
Trámite y firma del contrato	
Pago de la Contraprestación fija y de la Comisión de Éxito	

Estos Pliegos de Condiciones y sus modificaciones estarán disponibles para conocimiento de todos los interesados, en el portal único de contratación, durante el período que dure el proceso de la Licitación.

Las fechas antes indicadas podrán variar si así lo decide La Promotora, de acuerdo con la ley y con las condiciones previstas en el presente Pliego para la prórroga de los plazos de la Licitación, de lo cual se dará oportuno aviso a todas las personas que hayan retirado el Pliego de Condiciones por los medios y procedimientos previstos al efecto en este Pliego y de acuerdo con la Ley.

La participación de los Proponentes y el desarrollo de las etapas mencionadas se sujetarán a las condiciones que se establecen en los numerales subsiguientes.

### **3.2 PUBLICIDAD DEL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES.**

La Promotora, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, en el artículo 9 del Decreto No. 2474 de 2008 y en la Ley 527 de 1999, publicará el proyecto de pliego de condiciones por un término superior al mínimo de diez (10) días hábiles previos a la fecha del acto que ordena la apertura del proceso, en el portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)), término dentro del cual los interesados podrán presentar observaciones o formular consultas, aclaraciones, sugerencias, etc., que deberán surtir tal como se expone en el numeral 3.11 de este pliego.

La Promotora aceptará o rechazará de manera motivada las observaciones presentadas, agrupando aquellas de naturaleza común, dentro del mismo término señalado en el numeral 3.1. de este pliego.

### **3.3 PARTICIPACIÓN CIUDADANA - VEEDURÍAS CIUDADANAS.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 9 del Decreto No. 2170 de 2002, se convoca a las diferentes veedurías ciudadanas, asociaciones cívicas, comunitarias, de profesionales, benéficas o de utilidad común, gremiales, universidades y centros especializados de investigación, para que realicen control social al presente proceso de licitación pública.

El pliego de condiciones definitivo podrá ser consultado a partir de la fecha y hora establecida para

la apertura del presente proceso a través del portal Único de Contratación.

### **3.4 AUDIENCIA DE ASIGNACIÓN DEFINITIVA DE RIESGOS PREVISIBLES.**

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 88 del Decreto 2474 de 2008, se realizará una reunión de los oferentes con La Promotora, con el objeto de estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación, y de establecer su distribución definitiva, teniendo como base lo señalado en el numeral 2.8 de estos Pliegos, Audiencia que se realizará en el sitio y lugar que indique la Promotora en la fecha determinada en el cronograma, numeral 3.1 de este pliego.

### **3.5 APERTURA DE LA LICITACIÓN.**

La presente Licitación tiene como fecha de apertura la definida en el cronograma establecido en el numeral 3.1 de este pliego, acto que tendrá lugar en la Promotora.

De dicha diligencia se levantará un acta, en la cual se dejará constancia de la disposición de una urna debidamente cerrada y sellada para la recepción de propuestas.

### **3.6 CONSULTA DEL PLIEGO DEFINITIVO DE CONDICIONES.**

La consulta del Pliego de Condiciones se podrá efectuar en la Promotora, de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 4:30 p.m., desde el día determinado en el cronograma numeral 3.1, hasta la finalización del proceso de selección.

Adicionalmente, el Pliego de Condiciones, preguntas, respuestas y adendas, podrán ser consultados en Internet en el portal Único de Contratación.

### **3.7 RETIRO DE PLIEGOS.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2474 de 2008 y para efecto de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993, se entenderá que han retirado el respectivo pliego de condiciones del proceso licitatorio, quienes hayan presentado observaciones al proyecto de pliego de condiciones o hayan asistido a la audiencia de asignación definitiva de riesgos previsibles a que se refieren el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 3.4 de estos Pliegos.

### **3.8 VISITA.**

Los interesados en participar en la presente Licitación, que deseen obtener información respecto de las condiciones existentes en el Proyecto, podrán solicitar una visita a título de persona natural o a través del Representante Legal de la persona jurídica de que se trate o su delegado, debidamente autorizado por escrito. En caso de las uniones temporales o consorcios u otras formas asociativas, bastará con la presencia de por lo menos uno (1) de sus integrantes debidamente facultado en los

términos del presente numeral, esto es, autorización escrita.

De dicha diligencia se levantará un acta, la cual será suscrita por los funcionarios que atiendan la diligencia y por los asistentes interesados en presentar propuesta en la presente Licitación.

La visita se realizará bajo la responsabilidad de los interesados en participar en la presente licitación y bajo su costa. Los costos de transporte, alimentación y alojamiento serán asumidos por cada uno de los oferentes y La Promotora no reconocerá suma alguna por este concepto.

Será responsabilidad de los Proponentes visitar e inspeccionar los sitios en los cuales se desarrollará el Proyecto y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, diseños y verificaciones que consideren necesarios para formular la Propuesta con base en su propia información.

La visita no es obligatoria. Sin embargo, los oferentes que omitan esta inspección no podrán alegar posteriormente desconocimiento de las condiciones o circunstancias que puedan afectar la ejecución o el cumplimiento del contrato objeto de esta licitación.

**3.9 CORRESPONDENCIA.**

Toda correspondencia que se dirija a La Promotora, con motivo del presente proceso licitatorio, deberá ser enviada a la:

LA PROMOTORA  
Dirección: Calle 19 No. 9 – 50  
Complejo Urbana Diario del Otún  
Teléfono: 576 335 4389  
Referencia: L.P. No. ■ de 2010

**3.10 NUMERO MÍNIMO DE PARTICIPANTES.**

El número mínimo de participantes hábiles en esta licitación es de uno (1), en el entendido de que si se presenta una sola propuesta hábil y ésta puede ser considerada como favorable para la entidad, de conformidad con los criterios legales de selección objetiva, la licitación podrá ser adjudicada.

**3.11 CONDICIONES ESPECIALES.**

Las consultas, preguntas y sus correspondientes respuestas formarán parte de los documentos del proceso de selección.

La consulta y respuesta a las observaciones formuladas por los proponentes, no producirán efecto suspensivo sobre el plazo de presentación de las propuestas.

Se entiende para todos los efectos del presente proceso de selección que la única correspondencia oficial del proceso, y por tanto susceptible de ser controvertida, será la enviada por la Promotora y/o quien se designe para el efecto, a través del correo electrónico ■ y/o directamente a los proponentes. Cualquier modificación o adición a los documentos del proceso de licitación, será comunicada a través del Portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)), y se pondrá en conocimiento de cada una de las personas que hayan retirado el Pliego de Condiciones.

En caso de Consorcio o de Uniones Temporales o cualquiera otra forma asociativa, la información sobre preguntas y respuestas entregada a una de las partes se considera como recibida por todos los integrantes.

La presentación de la propuesta constituye un acuerdo entre el proponente y La Promotora por el cual dicha propuesta, salvo afirmación en contrario, permanece abierta para aceptación de la Entidad, por el mismo periodo señalado para la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta.

Durante este período el proponente se compromete a no retirar su oferta, ni menoscabar o derogar los efectos de la misma. Si algún proponente comete cualquier infracción contra el acuerdo referido, la entidad procederá a hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o judiciales pertinentes.

### **3.12 AUDIENCIA DE ACLARACIONES PARA PRECISAR EL CONTENIDO Y EL ALCANCE DE LOS DOCUMENTOS DE LA LICITACIÓN.**

Se celebrará una audiencia de aclaración, con el objeto de precisar el contenido y el alcance del Pliego de Condiciones y de oír, conocer y aclarar las inquietudes planteadas por los interesados. Dicha Audiencia se realizará en el sitio y hora determinados por la Promotora, en la fecha y hora determinados en el cronograma, numeral 3.1 de este pliego. De dicha audiencia se levantará un acta que se suscribirá por los funcionarios intervinientes y por los asistentes que quieran hacerlo.

Como resultado de lo debatido en la audiencia, y cuando resulte conveniente, La Promotora expedirá las modificaciones pertinentes a los Pliegos de Condiciones mediante las Adendas respectivas. Debido a lo anterior, si fuere necesario, se prorrogará el plazo de la licitación hasta por seis (6) días hábiles.

La asistencia a esta audiencia no es obligatoria, pero se presume que todas las personas que retiraron los pliegos de condiciones han conocido y aceptado lo tratado en ella.

Esta audiencia de aclaraciones no exime a los proponentes de la responsabilidad de verificar todas las informaciones y condiciones de esta licitación, de conformidad con lo previsto en el presente Pliego de Condiciones.

La Promotora, de ser posible, responderá en la audiencia las preguntas y comentarios que se formulen verbalmente; de lo contrario, podrá hacerlo por escrito dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de la misma.

### **3.13 ACLARACIONES ADICIONALES.**

Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones adicionales sobre los documentos de la Licitación, mediante escrito radicado en la Oficina de correspondencia y dirigido a la Promotora, hasta tres (3) días antes al cierre de la Licitación. La respuesta se entregará por escrito al interesado y se publicará en el Portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)) para conocimiento de los demás interesados.

El envío de la copia de la respuesta al número de Fax, correo electrónico o dirección que quien retira haya suministrado a LA PROMOTORA, se considerará como envío oficial al interesado y no se aceptará reclamo alguno en dicho sentido.

En ningún caso la falta de respuesta por parte de La Promotora se entenderá como una respuesta positiva a la aclaración o consulta formulada por el proponente.

Las consultas y respuestas no constituirán modificación al presente Pliego de Condiciones, salvo las modificaciones que se efectúen exclusivamente mediante adenda.

### **3.14 MODIFICACIONES, ACLARACIONES O ADICIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES.**

La Promotora podrá hacer las aclaraciones o modificaciones que considere necesarias antes de la fecha de cierre de la Licitación.

En armonía con lo establecido por el artículo 7 del Decreto 2474 de 2008, toda modificación al presente Pliego de Condiciones y a los documentos que hacen parte integrante de éste se hará mediante adenda numerada, la cual formará parte integral del Pliego de Condiciones y deberá ser tenida en cuenta por los proponentes para la presentación de su oferta. El texto de la adenda será publicado en el Portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)) y se pondrá en conocimiento de cada una de las personas que hayan retirado el Pliego de Condiciones.

El envío de la adenda del Pliego de Condiciones al número de Fax, correo electrónico o dirección que quien retira haya suministrado a LA PROMOTORA, se considerará como envío oficial al Proponente y no se aceptará reclamo alguno en dicho sentido.

### **3.15 PRÓRROGA DE LA FECHA DE CIERRE DE LA LICITACIÓN.**

La Promotora podrá prorrogar la fecha de cierre de la Licitación en los siguientes casos:

- a) Cuando se den las circunstancias establecidas en la audiencia de aclaraciones. En este caso la prórroga no podrá ser superior a seis (6) días hábiles, contados a partir de la fecha prevista para el cierre.
- b) Cuando lo soliciten las dos terceras partes (2/3) de las personas que hayan retirado el pliego de condiciones. En este caso la prórroga del plazo de la Licitación será por un término no superior a la mitad del inicialmente fijado.

c) Cuando así lo estime conveniente La Promotora, en cuyo caso se podrá prorrogar el plazo de la licitación por un término no superior a la mitad del inicialmente fijado.

La prórroga de la fecha de cierre de la Licitación se dará a conocer mediante comunicación a aquellas personas que hayan retirado el pliego de condiciones, y de ello se dará noticia en el portal Único de Contratación.

### **3.16 CIERRE DE LA LICITACIÓN.**

El cierre de la licitación tendrá lugar a las cuatro de la tarde (4:00 PM) del día definido en el cronograma de la Licitación del numeral 3.1 de este pliego.

Como metodología para la recepción de las propuestas se utilizará una urna, que se encontrará ubicada en La Promotora, en la cual los proponentes deberán introducir sus propuestas hasta la fecha y hora estipuladas para el cierre de la licitación. Así mismo, La Promotora, en la fecha y hora exacta, sellará la abertura por donde se introducen las propuestas en la urna con el fin de impedir el acceso a las propuestas extemporáneas, de todo lo cual se levantará un acta, firmada por los funcionarios que intervengan en ella. Transcurrido este acto, se procederá a llevar a cabo la diligencia de apertura de propuestas.

Para efectos de verificar la hora señalada para la diligencia de cierre, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Circular 013 de 2005, expedida por la Procuraduría General de la Nación, en lo relacionado con la hora legal colombiana, señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2153 de 1992.

Las propuestas que se presenten después de la fecha y hora señaladas, o en otro lugar, no serán aceptadas.

### **3.17 APERTURA DE PROPUESTAS.**

En la fecha y hora en que venza el plazo de presentación de Propuestas, La Promotora procederá a la apertura de la urna y de los sobres de todas las Propuestas presentadas, y levantará un acta, firmada por los funcionarios que intervengan en ella, donde se dejará constancia del nombre de cada Proponente o de los integrantes del grupo Proponente, en su caso; del número de documentos allegados con la Propuesta, según el número de tomos y folios que presente a consideración;

Dicha acta no podrá ser utilizada por los asistentes para dejar constancias de ninguna naturaleza, y sólo dará cuenta de todas las Propuestas y de su contenido, en los términos previstos en el presente numeral. Cualquier constancia o declaración de alguno de los asistentes sólo podrá ser formulada por escrito, en comunicación independiente al acta de apertura de las Propuestas.

### **3.18 TERMINO DE ACLARACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.**

La Promotora realizará los estudios jurídicos, financieros y técnicos necesarios para la calificación económica de las propuestas, dentro del término previsto en el numeral 3.1 del presente pliego, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha del cierre de la presente licitación.

Las solicitudes de aclaración hechas por La Promotora y las respuestas correspondientes a las mismas se harán por escrito, en los términos y condiciones establecidos en el presente pliego de condiciones y ellas no servirán para mejorar, modificar o complementar la propuesta por parte del proponente.

La entidad se reserva el derecho de verificar cualquier información aportada por los proponentes en su propuesta y/o en las respuestas dadas a la solicitud de aclaraciones. Por el solo hecho de la presentación de la propuesta, los proponentes autorizan a La Promotora y se comprometen a facilitar la obtención de la información necesaria para dicha verificación.

La Promotora también podrá solicitar información a terceros cuando lo considere conveniente o necesario para el análisis y evaluación de las propuestas.

El plazo de evaluación de las propuestas podrá ser prorrogado por La Promotora, por un término que no podrá exceder el inicialmente establecido, de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto No. 287 de 1996.

### **3.19 ESTUDIOS DE EVALUACIÓN.**

La Promotora preparará unos estudios jurídicos, financieros y técnicos necesarios para la evaluación de las propuestas, que contendrán el resultado de su valoración.

Dichos estudios de evaluación se pondrán a consideración de los Proponentes en la Promotora, por un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al plazo para la evaluación de propuestas, para que éstos presenten las observaciones que estimen pertinentes, sin que con ello éstos se encuentren habilitados para completar, adicionar, modificar o mejorar sus Propuestas. Para la presentación y trámite de las observaciones formuladas se observará lo dispuesto en este Pliego.

Como resultado de la evaluación de todas las Propuestas, se determinarán los Proponentes hábiles o elegibles, es decir el listado de propuestas que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el pliego. La Promotora dará respuesta a las observaciones de los estudios de evaluación, en la Audiencia de Adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el pliego.

### **3.20 REGLAS DE SUBSANABILIDAD.**



De conformidad con el artículo 10 del Decreto 2474 de 2008, y ante la omisión por parte del proponente de entregar documentos referentes a la futura contratación o al mismo oferente, no necesarios para la comparación de las propuestas y que no afecten la asignación de puntaje, podrán ser solicitados por La Promotora en cualquier momento, hasta antes de la fecha de adjudicación, para que los allegue en el término perentorio que la entidad pública le defina en su momento.

En consecuencia y teniendo en cuenta que lo sustancial prima sobre lo formal, no serán rechazadas las propuestas por la ausencia de requisitos o la falta de documentos que verifiquen las condiciones del proponente o soporten el contenido de la oferta, y que no constituyan los factores de escogencia establecidos por La Promotora, de conformidad con lo previsto en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007.

La presentación de la póliza de seriedad de la oferta es un requisito indispensable para la presentación de la propuesta. Por tanto, su falta de entrega con la oferta no es subsanable. Sin perjuicio de lo anterior, son saneables, en los términos previstos en la ley y sus decretos reglamentarios, los defectos de la póliza presentada oportunamente, en la medida en que esta no es un factor de comparación de las propuestas.

### **3.21 RETIRO DE LAS PROPUESTAS.**

Los Proponentes podrán solicitar a La Promotora, antes de la fecha y hora previstas para el cierre de la Licitación y apertura de las propuestas, el retiro de su propuesta. Ésta será devuelta en el acto de apertura de propuestas, sin abrir, al Proponente o a la persona autorizada al efecto por el Proponente mediante escrito dirigido a la Oficina determinada en el numeral 3.9 del Pliego.

### **3.22 COMPROMISOS ANTICORRUPCIÓN.**

El proponente apoyará la acción del Estado Colombiano y de La Promotora para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, y en este contexto deberá asumir explícitamente los siguientes compromisos, de conformidad con la Pro forma No. 3, que se entienden aceptados por la sola presentación de la propuesta, sin perjuicio de su obligación de cumplir la Constitución Política y la Ley colombiana, así:

a. El proponente se compromete a no ofrecer ni a dar sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, ni pariente en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni a ningún asesor o consultor del proyecto o de las entidades públicas participantes, en relación con su propuesta, con el proceso de licitación o de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta.

b. El proponente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la compañía, representante, director o administrador, un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor lo haga en su nombre.

c. El proponente se compromete a revelar de manera clara y en forma total a cualquier organismo de control que así se lo solicite, los nombres de todos los beneficiarios reales de los pagos suyos o

efectuados en su nombre, relacionados por cualquier concepto con la licitación, incluyendo tanto los pagos ordinarios ya realizados y por realizar, como los que se proponga hacer si la propuesta resulta favorecida.

d. El proponente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, y especialmente de aquellas que rigen la presente licitación y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá la obligación de no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los funcionarios de La Promotora, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la adjudicación de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la adjudicación de la propuesta, ni ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de la Promotora durante el desarrollo del contrato que se suscriba de ser elegida su propuesta.

e. El proponente se compromete formalmente a no efectuar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la licitación, o como efecto la distribución de la adjudicación del contrato que es materia del presente pliego, o la fijación de los términos de la propuesta.

### **3.23 INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.**

Si se comprobare el incumplimiento del proponente, sus representantes o sus empleados, asesores o agentes respecto de alguno o algunos de los compromisos antes enunciados durante el presente proceso de licitación, se rechazará la propuesta presentada.

Si se comprobare el incumplimiento de dichos compromisos con posterioridad a la adjudicación de la licitación, dicha situación conferirá a La Promotora la potestad de dar terminación anticipada al contrato por causa imputable al contratista, haciendo plenamente aplicables al caso las consecuencias previstas para esta situación en el contrato.

Las consecuencias contractuales por el incumplimiento del compromiso anticorrupción, serán aplicadas frente al hecho que configure el incumplimiento según la comprobación que del mismo haga La Promotora, sin subordinación alguna a la suerte de las acciones que se llegaren a impulsar para la determinación de la responsabilidad de naturaleza penal que del hecho pudieran llegarse a desprender, si las hubiere, sin perjuicio de lo cual la entidad procederá a denunciar el hecho ante las autoridades judiciales competentes para su investigación y sanción penal, en el caso de que el incumplimiento identificado constituya delito sancionado por la Ley penal colombiana.

### **3.24 AUDIENCIA PÚBLICA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

La adjudicación del Contrato se hará en la Promotora, por el Representante legal de la Promotora, en la fecha prevista en el Cronograma de la Licitación del Numeral 3.1 del Pliego de Condiciones, a través de audiencia pública, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 273 de la Constitución Política, el artículo 9 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 15 del Decreto 2474 de 2008, y una vez agotado el plazo para la presentación de las observaciones a los estudios de evaluación de las

propuestas, los cuales se resolverán en el mismo acto.

De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 15 del Decreto No. 2474 de 2008, los oferentes podrán pronunciarse inicialmente sobre las respuestas dadas por La Promotora a las observaciones presentadas respecto de los estudios de evaluación, sin que esta posibilidad implique una nueva oportunidad para mejorar o modificar la oferta. Del mismo modo, esta audiencia no podrá ser utilizada por los oferentes para revivir el plazo que le otorga la ley para formular observaciones al estudio técnico, financiero y jurídico elaborado por La Promotora.

La adjudicación se hará en el lugar que La Promotora señale al efecto, el día y hora estipulados en el cronograma del numeral 31 de estos pliegos. En dicha Audiencia se firmará la resolución de adjudicación y se notificará personalmente al Proponente ganador de la licitación en la forma y términos establecidos en la Ley 80 de 1993.

Por otra parte, la Promotora comunicará a los Proponentes no favorecidos con la Adjudicación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique al Proponente favorecido.

La Resolución de adjudicación es irrevocable, contra ella no procede recurso alguno y obliga tanto a la Promotora como al adjudicatario.

En todo caso, siempre que las necesidades de la administración así lo exijan, La Promotora podrá prorrogar el plazo de la adjudicación antes de su vencimiento, por un término no mayor a la mitad del inicialmente fijado.

### **3.25 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA.**

Al Adjudicatario del Contrato para la prestación de servicios no se le devolverá la Garantía de Seriedad de la Propuesta, sino hasta tanto haya sido presentada y aprobada la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato. A los demás proponentes, se les devolverá después del perfeccionamiento del Contrato con el ganador de la Licitación.

Cuando se declare desierta la Licitación, la entidad pondrá a disposición de los Proponentes la Garantía de Seriedad de la Propuesta, a partir de los diez (10) días hábiles siguientes a tal declaratoria, para su retiro.

### **3.26 DEVOLUCIÓN DE LAS COPIAS DE LAS PROPUESTAS.**

Los originales de las Propuestas presentadas en la Licitación se archivarán en La Promotora. Una vez adjudicada la Licitación, los Proponentes no favorecidos deberán reclamar las copias de sus Propuestas. De lo contrario, al mes siguiente la entidad podrá destruir tales copias.

### **3.27 SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS.**

Notificada la Resolución de Adjudicación, el Contrato se suscribirá dentro de un plazo máximo

establecido en el numeral 3.1 del presente pliego, salvo que el proponente solicite en forma debidamente justificada una extensión del plazo y La Promotora lo acepte, o porque el mismo sea ampliado unilateralmente a criterio de La Promotora de acuerdo con lo establecido en el numeral 9 del artículo 30 de la Ley 80 de 1.993. En ningún caso dicho plazo superará quince (15) días calendario. Igualmente, el adjudicatario deberá constituir las garantías establecidas en el numeral 7.2 del Pliego de Condiciones y en la minuta del contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del mismo.

Si dentro de los plazos señalados el adjudicatario no firmare el Contrato, o no prestare las garantías correspondientes, La Promotora por medio de acto administrativo debidamente motivado y de conformidad con lo establecido por el numeral 12 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, podrá adjudicar el Contrato dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al Proponente calificado en segundo lugar, si considera que su propuesta también es favorable para la entidad.

Sin perjuicio de lo anterior, y salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si dentro de los términos señalados el Adjudicatario se negare a cumplir con las obligaciones de suscribir y perfeccionar el Contrato correspondiente o la de presentar las garantías correspondientes, La Promotora hará efectiva la garantía constituida para responder por la seriedad de la Propuesta, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la citada garantía o de lo previsto en el ordinal e) del numeral 1º del Art. 8 de la Ley 80 de 1993, relativo a la inhabilidad para contratar por el término de cinco (5) años.

### **3.28 DECLARATORIA DE DESIERTA.**

La Promotora podrá declarar desierta la Licitación en la misma fecha prevista para la adjudicación del contrato, cuando existan motivos o causas que impidan la selección objetiva de la propuesta más favorable para la entidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 25, numeral 18 de la Ley 80 de 1993.

También podrá declarar desierta la licitación, al vencimiento del plazo fijado para adjudicar, en los siguientes casos:

- a. Cuando no se hubiera presentado ninguna propuesta para la presente licitación.
- b. Cuando ninguna propuesta cumpla con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones.
- c. En general, cuando falte voluntad de participación.

Declarada desierta la licitación la entidad podrá optar por adelantar dentro de los cuatro (4) meses siguientes un proceso de Selección Abreviada en los términos previstos en el artículo 48 del Decreto 2474 de 2008 o abrir un nuevo proceso licitatorio.

## **CAPITULO IV.**

### **4 DE LOS PROPONENTES.**

#### **4.1 REQUISITOS PARA PARTICIPAR.**

No podrán participar en esta Licitación, quienes de acuerdo al artículo 6 de la Ley 80 de 1993 adolezcan de capacidad para contratar. Tampoco podrán participar quienes se hallen inhabilitados por la Constitución Política, los que se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 734 de 2002 y demás disposiciones legales análogas vigentes.

La Promotora sólo evaluará la primera Propuesta que se haya presentado de acuerdo a lo registrado en la constancia escrita de la fecha y hora exacta de su presentación, en caso de que una misma persona aparezca como integrante de dos o más Consorcios, Uniones Temporales, o cualquier otra forma de asociación, o presente más de una Propuesta. Las demás Propuestas serán rechazadas.

#### **4.2 PARTICIPANTES.**

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, uniones temporales o consorcios, personas jurídicas colombianas de carácter público, promesas de sociedad futura y todas las formas asociativas permitidas en la Ley 80 de 1993, que hayan retirado el Pliego de Condiciones, que sean hábiles para contratar con entidades estatales y que cumplan con los siguientes requisitos:

#### **4.3 OBJETO SOCIAL DEL PROPONENTE.**

Las personas jurídicas, nacionales o extranjeras, de naturaleza pública, mixta ó privada, en consorcio o Unión temporal o cualquier otra forma asociativa autorizada, que se encuentren constituidas con anterioridad al cierre de la presente Licitación Pública, deberán tener un objeto social relacionado con ■■■ con el cual al menos uno de los participantes en los casos de formas asociativas, deberá cumplir.

#### **4.4 CLASES DE PARTICIPANTES.**

Podrán participar en el presente proceso de Licitación Pública los siguientes:

##### **4.4.1 PERSONAS JURÍDICAS.**

Las personas jurídicas nacionales o extranjeras deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Su existencia y representación legal.
- La suficiencia de la capacidad del representante legal para la presentación de la propuesta y para la suscripción del contrato de Concesión.
- Que el objeto social principal o conexo permita a la persona jurídica la celebración y ejecución del Contrato de Concesión.
- Que se hayan constituido con anterioridad a la fecha de apertura de la presente

licitación y que el término de su duración se extienda como mínimo por el plazo del contrato y un (1) año más.

Para los efectos previstos en este numeral se consideran Proponentes de origen extranjero las empresas que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación nacional, sea que tengan o no domicilio en Colombia a través de sucursales.

Para todos los efectos, las Propuestas de Proponentes de origen extranjero se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

#### **4.4.1.1 PERSONAS JURÍDICAS EXTRANJERAS.**

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en el país deberán presentar los documentos que acrediten su existencia y representación legal expedidos en el país en donde tienen su domicilio principal. Los documentos otorgados en el exterior para acreditar lo dispuesto anteriormente, deberán presentarse legalizados en la forma prevista en el inciso 2 del numeral 22.4 del Art. 22 de la Ley 80/93, en concordancia particularmente con lo establecido en los Artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y el Artículo 480 del Código de Comercio.

Las personas jurídicas extranjeras acreditarán lo pertinente mediante un certificado expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la licitación en el que conste su existencia, razón social, el nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades, y en el cual se señale expresamente que el representante tiene la competencia para presentar la Propuesta y comprometer a la entidad en la presente Licitación.

Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existiera, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por la persona facultada por la sociedad o por una autoridad competente, según sea el caso, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la Licitación. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

En todos los casos, deberán cumplirse todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, el trámite de apostilla y traducción de documentos otorgados en el extranjero, exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia de documentos expedidos en el exterior y que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 480 del Código de Comercio de la República de Colombia.

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia deberán acreditar además la existencia de un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta, para la celebración y ejecución del contrato y para representarla judicial y extrajudicialmente, en los términos establecidos en el artículo 22.4 de la Ley 80 de 1993.

Si la Propuesta fuera suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la sucursal que se

encuentre abierta en Colombia y/o por el representante de ésta, deberá acreditarse la capacidad legal de la sucursal y de su representante mediante la presentación del original del certificado de existencia y representación legal, expedido en una fecha no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la Licitación por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal. Cuando el representante legal de la sucursal tenga limitaciones para presentar la Propuesta, suscribir el Contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la contratación en caso de resultar Adjudicatario, se deberá presentar copia del acta en la que conste la decisión del órgano social competente correspondiente de la sociedad extranjera, que autorice la presentación de la Propuesta, la celebración del Contrato y la realización de los demás actos requeridos para la contratación en caso de resultar Adjudicatario.

#### **4.4.1.2 PERSONAS JURÍDICAS NACIONALES.**

Si el oferente es persona jurídica nacional deberá acreditar por medio de un certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio, su existencia, representación legal y objeto social. Este certificado deberá tener una fecha de expedición no superior a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha del cierre de la presente licitación. Igualmente el proponente deberá anexar los documentos adicionales que considere necesarios para cumplir con lo exigido en el numeral 4.4.1 de los pliegos.

En los casos en que conforme con los documentos corporativos del proponente, el representante legal del proponente requiera autorización para presentar propuesta o suscribir el contrato, se deberá aportar el documento de autorización expedido por el órgano corporativo correspondiente.

#### **4.4.1.3 PERSONAS JURÍDICAS COLOMBIANAS DE CARÁCTER PÚBLICO.**

Se considerarán personas jurídicas colombianas de carácter público, aquellas entidades conformadas bajo las leyes de la República de Colombia, que por virtud de la Ley y/o según la participación estatal que se registre en ellas, deban someterse al régimen de derecho público, trátense de entidades del sector central o descentralizadas, del orden nacional o territorial. Para participar como Proponentes o como integrantes de un Proponente plural, dichas entidades deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Acreditar su existencia y representación legal, salvo que dicha existencia y representación se deriven de la Constitución Política o de la ley.
- Acreditar que el ente público Proponente tiene capacidad legal y presupuestal para la celebración y ejecución del Contrato.
- Acreditar que su representante legal tiene capacidad legal para presentar la Propuesta y comprometer al ente público correspondiente.
- Acreditar que han sido creadas o que se han constituido con anterioridad a la fecha de presentación de la Propuesta.
- Acreditar que su objeto social principal o conexo permite la celebración y ejecución del Contrato.

Para el efecto, deberán allegarse los documentos, actos administrativos y actos legislativos que conforme a la Ley Colombiana sean exigibles para acreditar lo pertinente, expedidos en cada caso

por la autoridad competente, con las formalidades y requisitos exigidos por la ley para su eficacia y oponibilidad ante terceros. En todo caso, deberá presentarse por lo menos la autorización para la suscripción del Contrato, impartida por el órgano competente, la disponibilidad presupuestal, según las inversiones y gastos que la entidad se proponga realizar para la ejecución del Contrato, siempre que así lo exija el régimen presupuestal que le resulte aplicable.

#### **4.4.1.3.1 PERSONAS JURÍDICAS COLOMBIANAS DE NATURALEZA MIXTA DE RÉGIMEN DE DERECHO PRIVADO.**

Se considerarán personas jurídicas colombianas de carácter mixto, aquellas entidades conformadas bajo las leyes de la República de Colombia, que a pesar de contar con participación estatal, en razón de sus características y/o de la proporción de tal participación, por virtud de la ley deban someterse al régimen de derecho privado, trátense de entidades del sector central o descentralizadas, del orden nacional o territorial. Para participar como Proponentes, dichas entidades deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Acreditar su existencia y representación legal.
- Acreditar que su objeto social principal o conexo permite la celebración y ejecución del Contrato de Concesión.
- Acreditar que su representante legal tiene capacidad legal para presentar la Propuesta y comprometer a la entidad correspondiente.
- Acreditar que se han constituido con anterioridad a la fecha de presentación de la Propuesta, y que el término de duración es por lo menos igual al término máximo de duración del Contrato y un (1) año más.

Lo anterior deberá ser acreditado allegando los documentos que resulten pertinentes, según el régimen de derecho privado aplicable a la entidad, conforme a su naturaleza y a la participación del Estado, según lo dispongan las normas aplicables.

#### **4.4.2 PERSONAS NATURALES.**

##### **4.4.2.1 PERSONAS NATURALES NACIONALES.**

Las personas naturales nacionales deberán presentar fotocopia de la cédula de ciudadanía y el correspondiente certificado de Registro Mercantil, si es el caso, con fecha de expedición no mayor a días anteriores al cierre de la licitación.

##### **4.4.2.2 PERSONAS NATURALES EXTRANJERAS.**

Para los efectos previstos en este numeral, se consideran Proponentes de origen extranjero las personas naturales que no tengan la nacionalidad colombiana.

Así las cosas, las Propuestas de Proponentes personas naturales de origen extranjero se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones:



- Las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia deberán presentar fotocopia de la cédula de extranjería y el correspondiente certificado de Registro Mercantil, si es el caso, con fecha de expedición no mayor a 30 días anteriores al cierre de la licitación.
- Las personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia deberán presentar fotocopia del documento de identificación válido en su país de origen y el pasaporte. Igualmente, y si es del caso, deberán acreditar el ejercicio de su actividad comercial, mediante un certificado expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la licitación en el que conste su existencia, objeto, el nombre del representante legal o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades.

Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existiera, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por la persona facultada o por una autoridad competente, según sea el caso, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la licitación. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

En todos los casos, deberán cumplirse todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, el trámite de apostilla y traducción de documentos otorgados en el extranjero, exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia de documentos expedidos en el exterior y que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 480 del Código de Comercio de la República de Colombia.

**4.4.3 PROPONENTES PLURALES.**

Se entenderá presentada una Propuesta por un Proponente plural, cuando de manera conjunta dos o más personas naturales o jurídicas presenten una sola Propuesta a la Licitación. En tal caso se tendrá como Proponente, para todos los efectos dentro de la presente Licitación, al grupo conformado por la pluralidad de personas, y no las personas que lo conforman individualmente consideradas.

La presentación de Propuestas por parte de Proponentes plurales, deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

**4.4.3.1 CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL.**

Los proponentes que participen como Consorcios o Uniones Temporales deberán acreditar lo siguiente:

- a) La existencia del Consorcio o de la Unión Temporal mediante un documento de constitución indicando si su participación es a título de uno de éstos. Para el caso de la Unión Temporal deberán señalar los términos y extensión de su participación en la propuesta y en la ejecución del contrato. Tal participación no podrá ser modificada sin el consentimiento previo y escrito de La Promotora. En

el caso de no existir claridad sobre los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la Unión Temporal, se asumirá que se trata de un Consorcio. Igualmente, se deberán señalar las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y el alcance de su responsabilidad.

b) El nombramiento de un representante legal único de todas las personas naturales y/o jurídicas que integran el Consorcio o Unión Temporal con facultades suficientes para representarlos tanto en la presentación de la propuesta como para la firma y ejecución del contrato.

c) La Existencia, representación legal y capacidad jurídica de cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal y de sus representantes para la constitución del Consorcio o Unión Temporal, como para la presentación de la propuesta, la celebración y ejecución del contrato a través de la forma de asociación escogida.

d) Un término mínimo de duración del Consorcio o Unión Temporal por lo menos igual al término del contrato y un (1) año más.

Para acreditar los requisitos señalados en los literales anteriores, el proponente deberá anexar el original o copia autenticada del documento de su constitución en el que consten los acuerdos que regulan las relaciones de sus integrantes el término de duración del consorcio o Unión Temporal, el objeto, duración y obligaciones frutos del acuerdo, en los cuales se contemple la suscripción y ejecución del Contrato objeto de esta Licitación. Igualmente deberá establecer la dirección, teléfono, fax y nombre del representante legal.

El requisito previsto en el Literal b) se acreditará mediante la presentación de un poder debidamente otorgado a un representante común con las facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal. El poder podrá ser otorgado en el mismo acto o documento de constitución.

El requisito previsto en el Literal c) se acreditará para cada una de las personas jurídicas o naturales que formen parte del Consorcio o Unión Temporal. En los casos en que conforme con los documentos corporativos de los integrantes del proponente, el representante legal de uno o más de ellos, requiera autorización para presentar propuesta o suscribir el contrato, se deberá aportar conjuntamente con el documento de constitución de consorcio o unión temporal el documento de autorización expedido por el órgano corporativo correspondiente.

Durante el plazo correspondiente a la ejecución del Contrato, los miembros originales del Consorcio o Unión Temporal que aparezcan en la Propuesta podrán ceder previa autorización de La Promotora, total o parcialmente su participación en el Consorcio o Unión Temporal a un tercero, siempre y cuando a quien se le ceda la participación acredite iguales o mejores condiciones que las de la persona que cede su participación en el Consorcio o Unión Temporal y que se tuvieron en cuenta al evaluar y adjudicar el Contrato a la Propuesta de la cual hizo parte. Si se cumple con los anteriores requerimientos, La Promotora podrá proceder a autorizar por escrito la cesión de la participación en el Consorcio o Unión Temporal en un término de quince (15) días hábiles contados a partir del momento de la solicitud.

**4.4.3.2 PROMESAS DE SOCIEDAD FUTURA**

También podrán presentarse Propuestas a través de grupos de personas naturales o jurídicas asociadas bajo una promesa de constitución de sociedad mercantil, según los términos y condiciones previstas en el inciso final del párrafo 2° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Para participar bajo esta forma de asociación deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Acreditar la suscripción de la promesa de contrato de sociedad para la constitución de una sociedad mercantil en cuyo objeto se contemple la suscripción y ejecución del Contrato de Concesión objeto de esta Licitación Pública, en la que se prevea para la sociedad futura un término mínimo de duración por lo menos igual al término del Contrato de Concesión y un (1) año más.

b) Acreditar el nombramiento de un representante legal único de todas las personas naturales o jurídicas que se comprometen a la constitución de la sociedad futura, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones del grupo, en todos los aspectos que se requieran desde la presentación de la Propuesta hasta la constitución de la sociedad prometida.

c) Acreditar la existencia, vigencia, representación legal y la capacidad jurídica de las personas integrantes del grupo y de sus representantes legales, para suscribir el contrato de promesa de sociedad y para su participación en la sociedad futura que se constituya, en la calidad y proporciones de participación en las que cada uno de los futuros asociados se comprometa.

Los requisitos previstos en el literal a) de este numeral, deberán acreditarse mediante la presentación del documento de promesa de constitución de sociedad mercantil, en la que se consignen los acuerdos respectivos, con el cumplimiento de los requisitos previstos en los anteriores incisos y en el artículo 119 del Código de Comercio, sujetando la suscripción del contrato de sociedad únicamente a la Adjudicación de la Convocatoria, y señalando un término o plazo para la suscripción del Contrato en dicho evento, término éste que, en todo caso, deberá permitir el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en el presente pliego de condiciones.

Los requisitos exigidos en la letra b) precedente deberán acreditarse mediante la presentación del documento en el cual conste el otorgamiento de poder a un representante común con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y a cada uno de los copartícipes en el trámite de la Convocatoria. El poder podrá ser otorgado en el contrato de promesa de constitución de sociedad mercantil.

Los requisitos previstos en la letra c) precedente respecto de las personas jurídicas o naturales que se comprometan a la constitución de la sociedad futura, deberán acreditarse conforme se indica en el capítulo IV del presente Pliego de Condiciones.

Adicionalmente, en el caso que se presente una Propuesta bajo la modalidad de Promesa de Sociedad Futura, el Proponente deberá tener en cuenta que, en caso de resultar Adjudicatario, la composición accionaria de la sociedad, durante el desarrollo del Contrato, deberá ajustarse a las siguientes reglas:

Los miembros originales de la sociedad, que aparezcan en la Propuesta, y que hayan aportado la experiencia [REDACTED] requerida y tenida en cuenta en la evaluación y Adjudicación de su Propuesta, deberán permanecer como socios de la misma, durante el plazo de

ejecución del Contrato. Lo anterior salvo autorización previa en contrario de La Promotora, autorización que en cualquier caso se otorgará cuando la enajenación de la participación en la sociedad sea hecha a una persona que tenga iguales o mejores indicadores de experiencia, capacidad técnica y financiera que los de la persona que enajena su participación, según se tuvieron en cuenta al evaluar y adjudicar el Contrato a la Propuesta de la cual hizo parte.

Los miembros del Proponente bajo promesa de asociación futura, Adjudicatarios de la Licitación Pública, serán solidariamente responsables con la sociedad concesionaria y ante La Promotora, por el cumplimiento de las obligaciones nacidas del Contrato, por el plazo de ejecución correspondiente. Esta solidaridad se predica de los Proponentes y de los miembros del Proponente aún en el evento en que enajenen su participación accionaria en la sociedad concesionaria antes del vencimiento del término mencionado, sin contar con la previa y expresa autorización de La Promotora.

En el evento en que el Proponente bajo Promesa de Sociedad Futura resulte Adjudicatario, los miembros de la sociedad concesionaria deberán suscribir y presentar a la entidad un compromiso en virtud del cual se obligan a respetar la limitación sobre enajenación de la propiedad accionaria establecida en este numeral y ratifican su solidaridad en el cumplimiento de las obligaciones nacidas del Contrato.

Para este efecto, deberán utilizar el formulario incluido en la Pro forma No. 4 de este Pliego de Condiciones, cuya presentación constituirá un requisito necesario previo a haber constituido la sociedad prometida, lo cual se acreditará mediante la presentación del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social correspondiente para la legalización y ejecución del Contrato.

**4.4.3.3 SOCIEDAD CON OBJETO ÚNICO.**

Se podrán presentar ofertas en los términos del parágrafo 3º del artículo 7 de la Ley 80 de 1993 teniendo en cuenta los requisitos establecidos en el numeral 4 del presente pliego. Las reglas aplicables a los consorcios resultarán aplicables a las sociedades con objeto único.

El proponente bajo esta modalidad deberá garantizar en su objeto la ejecución del contrato y lo que para lograrlo se requiera, como es la elaboración y presentación de la oferta, su participación en el proceso de selección y la suscripción del contrato.

Para todos los efectos de la presente licitación, incluida la presentación de la propuesta, la ejecución y liquidación del contrato, se entenderá responsabilidad solidaria para todos los socios, afiliados o accionistas de la sociedad que se conforme, incluidas todas las sanciones que se deriven de la adjudicación y ejecución del contrato.

El Proponente que participe en la presente Licitación bajo la modalidad de Consorcio, Unión Temporal, o cualquier otra forma de asociación, acreditará su experiencia de conformidad con lo establecido en el numeral 5.2.3.2. del presente pliego de condiciones.

**4.5 APODERADO.**

Las personas naturales extranjeras sin residencia en Colombia, y las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia, deberán acreditar en el país un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la Propuesta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias de la Licitación, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el Contrato; suministrar la información que le sea solicitada y demás actos necesarios de acuerdo con el presente Pliego, así como representarlas judicial o extrajudicialmente.

Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en Consorcio o Unión Temporal, o cualquier otra forma asociativa admitida por las leyes de la República de Colombia, y en tal caso, bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes del Consorcio, Unión Temporal, o cualquier otra forma asociativa permitida en Colombia, con los requisitos de autenticación, trámite de apostille y traducción exigidos por el Código de Comercio de Colombia. El poder a que se refiere este párrafo podrá otorgarse en el mismo acto de constitución del Consorcio o Unión temporal, o en el documento respectivo en el que conste cualquier otro compromiso de asociación permitido en Colombia.

#### **4.6 RECIPROCIDAD.**

En el caso de personas jurídicas (civiles o comerciales) extranjeras, o de personas naturales extranjeras no residentes en Colombia, los Proponentes de origen extranjero recibirán igual tratamiento que los de origen nacional, siempre que exista un acuerdo, tratado o convenio entre el país de su nacionalidad y Colombia, en el sentido de que a las ofertas de bienes y servicios colombianas se les concede en ese país el mismo tratamiento otorgado a sus nacionales en cuanto a las condiciones, requisitos, procedimientos y criterios para la adjudicación de los contratos celebrados con entidades u organismos del sector público.

En defecto de los mencionados acuerdos, tratados o convenios, el interesado deberá adjuntar a los documentos de la Propuesta un certificado emitido por una autoridad competente de su país de origen en el cual conste que los nacionales colombianos gozan de la oportunidad de participar en los procesos de contratación pública en las mismas condiciones y con los mismos requisitos exigidos a los nacionales de su país.

### **CAPITULO V**

#### **5 DE LA PROPUESTA.**

##### **5.1 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Las Propuestas se presentarán escritas a máquina o impresas, con sus hojas numeradas en forma consecutiva y con un índice de contenido y anexos, en original y tres copias, organizados cada uno en un sobre. Las enmiendas, entre líneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas con la firma de quien suscribe la Propuesta. Todos los folios del original de la Propuesta deberán ser

firmados por el representante legal o apoderado del Proponente.

Los sobres deberán estar marcados como original, primera copia, segunda copia y tercera copia, respectivamente, según lo previsto en este Pliego de Condiciones. En caso de discrepancia entre el original y las copias, se considerará válido el original. Si se presenta alguna diferencia entre el original de una propuesta y su copia, prevalecerá el texto del original.

El sobre que incluyen las propuestas deberá exhibir la siguiente leyenda, respectivamente:

SOBRE (NÚMERO)  
DOCUMENTOS JURÍDICOS, DOCUMENTOS FINANCIEROS, OFERTA TÉCNICA, OFERTA  
ECONÓMICA O ANEXOS.

**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA  
PROMOTORA"**  
**L.P. N° [ ] de 2010**

Objeto de la licitación: Realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación  
del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

Nombre o Razón Social del proponente  
Indicar en cada sobre si contiene original o copia  
Dirección  
Teléfono y número de Fax

Si las Propuestas contuvieren información confidencial o privada, de acuerdo con la ley colombiana, deberá claramente indicarse tal calidad expresando las normas legales que le sirven de fundamento. En todo caso, La Promotora se reserva el derecho de revelar dicha información a sus agentes o asesores, con el fin de evaluar la Propuesta.

La Promotora, sus agentes o asesores, estarán obligados a mantener la confidencialidad de la información a la que de acuerdo con la ley corresponda tal calidad. Sin embargo, La Promotora, sus funcionarios, agentes o asesores, sólo responderán por los perjuicios derivados de la revelación de información confidencial o privada que contengan las Propuestas, en los términos establecidos en la Constitución Política, en especial el artículo 90 y en la ley. En el caso en que en la Propuesta no se indique el carácter de confidencial de alguna información o no se citen las normas en que se apoya dicha confidencialidad, la entidad no se hará responsable por su divulgación.

En todos los casos, los costos incurridos para la confección y presentación de las Propuestas serán asumidos por los Proponentes, no dando lugar a reembolso ni indemnización alguna.

Todos los formularios y formatos del Pliego de Condiciones presentados por el Proponente para acreditar los requisitos exigidos en el mismo deberán estar suscritos por el Representante Legal o apoderado del Proponente.

Todos los documentos y anexos que se presenten como parte integral de la propuesta deberán ser diligenciados en idioma castellano.

Para efectos de la propuesta, el proponente deberá efectuar la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con el Proyecto, los aspectos ambientales, las implicaciones legales, tributarias, fiscales y financieras que representan las condiciones jurídicas para la celebración del Contrato correspondiente, y en general, todos los aspectos que puedan incidir en la determinación de las condiciones económicas con las cuales presentarán su Propuesta.

El examen que deberán hacer los Proponentes incluirá también, entre otras cosas, la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con la ejecución del Contrato y el lugar donde se ejecutará, incluyendo entre otras las condiciones de transporte a los sitios, manejo y almacenamiento de productos, transporte, manejo y disposición de materiales sobrantes, disponibilidad de materiales, mano de obra, agua, electricidad, comunicaciones, vías de acceso, condiciones climáticas y las demás requeridas para su ejecución.

## **5.2 DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA.**

La Promotora, de conformidad con lo señalado en el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el proponente allegue a este proceso es veraz y corresponde a la realidad, no obstante podrá verificar la información suministrada por el proponente.

La Propuesta deberá estar integrada por los documentos que se relacionan a continuación.

### **5.2.1. DOCUMENTOS JURÍDICOS.**

#### **5.2.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Este documento deberá ser firmado por el proponente persona natural, por el representante legal de la persona jurídica, el representante del consorcio o de la unión temporal o de cualquiera de las formas asociativas y personas jurídicas públicas colombianas, en la cual se manifieste que se conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento y se manifieste expresamente el no encontrarse incurso en prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, según la Pro forma No. 1, adjuntando fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien firma.

Igualmente deberá manifestar que no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución y/o liquidación; que no se encuentra adelantando un proceso de liquidación obligatoria o concordato; y que no se encuentra en proceso de reestructuración según lo previsto en la Ley 550 de 1999. Sólo se aceptarán personas en proceso de reestructuración cuando sean parte de un Proponente plural y su participación en el Proponente plural no sea superior al sesenta por ciento (60%), caso en el cual

deberá aclararse esta situación tanto en la carta de presentación de la Propuesta como en el documento constitutivo del Proponente plural.

Si más de un miembro del Proponente plural se encuentra en proceso de reestructuración, la sumatoria simple de las participaciones de quienes se encuentran en proceso de reestructuración, no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%).

En la carta de presentación, el oferente deberá indicar cuál información de la suministrada en su propuesta es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter.

La validez de la propuesta no podrá ser inferior a ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha límite del cierre de la licitación. En caso de no expresar el término de validez de la oferta se entenderá como tal el término de vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta.

#### **5.2.1.2. DOCUMENTOS DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y /O DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y REGISTRO MERCANTIL DE LAS PERSONAS NATURALES.**

El proponente presentará el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio en el caso de ser personas jurídicas y de cada una de las personas integrantes del proponente, cuando la propuesta sea presentada bajo la modalidad de Consorcio o Unión Temporal o cualquier otra forma de asociación. Estos documentos deberán cumplir con los requisitos previstos en los numerales pertinentes del capítulo IV del Pliego de Condiciones.

Si el proponente es una persona natural deberá presentar la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería y, de ser el caso, el registro mercantil o su equivalente para proponentes extranjeros sin domicilio en el país, según se trate de una persona nacional o extranjera, conforme a lo consagrado en el numeral respectivo de este Pliego de Condiciones. Las personas jurídicas o naturales extranjeras deberán anexar el certificado de reciprocidad de conformidad con lo establecido en los numerales correspondientes de estos Pliegos.

Cuando los documentos presentados no cumplan con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones y si así lo solicite La Promotora, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le sea señalado.

#### **5.2.1.3. CERTIFICACIÓN DE PAGOS Y APORTES PATRONALES Y PARAFISCALES.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, a la fecha de la presentación de la propuesta, el proponente deberá aportar certificaciones del cumplimiento de sus obligaciones y pago de aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal, por un lapso equivalente al que exija el respectivo régimen de contratación para que se hubiera constituido la sociedad, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores a la celebración del contrato.

En el caso de consorcios o uniones temporales y demás formas asociativas, cada uno de los



integrantes, deberá anexar la documentación establecida.

En caso de no presentación de los documentos establecidos en este numeral, el proponente será requerido al efecto por La Promotora, y deberá presentarlos en el término que le sea indicado.

#### **5.2.1.4. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA A FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES.**

Para participar en esta licitación, es requisito que la propuesta esté acompañada de la garantía de seriedad de la oferta. Esta garantía deberá ser expedida a favor del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**. Dicha garantía deberá ser válida como mínimo por ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la fecha de cierre de la Licitación y el valor asegurado deberá ser equivalente a ■.

Para que la póliza cubra la posible extensión o prórroga del plazo de la Licitación, la garantía de seriedad de la oferta deberá especificar expresamente que la vigencia inicialmente pactada será objeto de prórroga automática en el caso de que La Promotora resuelva ampliar los plazos previstos para la presentación de Propuestas y/o para la evaluación y adjudicación del contrato y/o para la suscripción del contrato, o manifestar el compromiso incondicional tanto del asegurador como del asegurado de efectuar la prórroga respectiva, por un plazo igual al de la ampliación o ampliaciones determinadas por La Promotora.

El Anexo modificatorio de la póliza deberá remitirse a La Promotora dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de comunicación de la adenda modificatoria de los plazos.

La garantía de seriedad de la propuesta podrá ser una garantía bancaria o una póliza de seguros expedida por un Banco o Compañía de Seguros, legalmente autorizados en Colombia para el efecto por la Superintendencia Financiera. La garantía bancaria o la póliza de seguros deberán estar acompañadas del recibo o constancia del pago de la prima.

Cuando la propuesta se presente por un proponente plural que no constituya una persona jurídica, ya se trate de un consorcio, unión temporal, u otro autorizado por la Ley, la póliza deberá tomarse a nombre del Consorcio, de la Unión Temporal o de la forma de asociación respectiva, según el caso, con la indicación de cada uno de sus integrantes, y no a nombre de uno de ellos o de sus respectivos representantes legales. Deberá ser firmada por el representante legal del proponente plural, y deberá expresar claramente que será exigible por su valor total ante el incumplimiento en que incurra cualquiera de los integrantes del grupo proponente, cuando de manera directa o indirecta derive en el incumplimiento de las obligaciones amparadas.

Cuando la Póliza de Seguros o la Garantía Bancaria sea presentada sin el cumplimiento de la totalidad de los requerimientos del Pliego de Condiciones, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le señale La Promotora.

Una vez adjudicado, perfeccionado y firmado el Contrato y aprobadas las garantías constituidas por el adjudicatario, La Promotora devolverá la garantía de seriedad de la oferta al adjudicatario. A los proponentes que no resultaren favorecidos, les serán devueltas las garantías de seriedad de la oferta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del Contrato de

Concesión.

**5.2.1.4.1. ALCANCE DEL AMPARO DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

La garantía de seriedad de la oferta amparará en general el cumplimiento de las obligaciones directas o indirectas asumidas por el proponente con ocasión de la presentación de la propuesta dentro de la presente Licitación, incluido el pago de la Comisión de Exito a que se refiere el capítulo 7, en el caso de resultar adjudicatario de la misma. La Póliza deberá contener de manera particular y en forma expresa el cubrimiento de las siguientes obligaciones:

La obligación de suscribir el contrato en los términos y dentro de los plazos y condiciones previstos en el presente Pliego de Condiciones.

La obligación de cumplir los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones, adendas, anexos, así como con las condiciones de ejecución y legalización del contrato.

La obligación de entregar a La Promotora, la Garantía Única de Cumplimiento a que se refiere el Contrato con los requisitos establecidos en el mismo.

La obligación de constituir la sociedad propuesta, cuando el proponente se haya presentado bajo la modalidad de promesa de sociedad futura y

El cumplimiento de la obligación de presentar el documento que contenga el compromiso de no enajenar la propiedad accionaria y de mantener la solidaridad de los miembros de la sociedad concesionaria; debidamente suscrito, en el evento en que la Propuesta se hubiera formulado bajo la modalidad de Promesa de Sociedad Futura.

Al proponente favorecido se le hará efectiva la garantía de seriedad de su propuesta cuando incumpla con cualquiera de las obligaciones o cuando el Proponente no cumpla con los ofrecimientos contenidos en la propuesta, eventos en los cuales se considerará que ha ocurrido el siniestro.

El pago de la garantía de seriedad de la oferta, cuando esta se haga exigible, tiene carácter sancionatorio por incumplimiento de la propuesta presentada por el Adjudicatario, por lo tanto la Promotora, tendrá además el derecho a exigir la indemnización de los perjuicios que el incumplimiento del adjudicatario le haya ocasionado.

Si por cualquier razón no se obtiene la efectividad de la garantía de seriedad de la oferta, La Promotora podrá demandar por la vía ejecutiva el valor asegurado.

**5.2.1.5. PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA.**

En caso de tratarse de un Proponente plural bajo Promesa de Sociedad Futura, deberá anexarse la promesa debidamente suscrita, de conformidad con lo indicado en el numeral 4.4.3.2. de este Pliego de Condiciones y en el artículo 119 del Código de Comercio.

Cuando el documento presentado no cumpla con la totalidad de los requerimientos exigidos en el

Pliego de Condiciones, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le señale.

**5.2.1.6. DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN.**

La Unión Temporal, el Consorcio o cualquier otro tipo de asociación que lo requiera, deberá presentar el documento de constitución debidamente suscrito, cumpliendo los requisitos del numeral 4.4.3.1. del presente pliego.

Cuando el documento presentado no cumpla con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones y si así lo solicite La Promotora, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le sea señalado.

**5.2.1.7. PODER OTORGADO AL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPONENTE.**

Si en el certificado de constitución se estableció alguna limitación para el representante legal y para el representante legal de las figuras asociativas, se deberá anexar un Acta del órgano asociativo en el cual se establezcan las facultades suficientes para: Participar en la Licitación, presentar la Propuesta, suscribir el Contrato y suscribir todo otro documento requerido en el Pliego de Condiciones, en nombre del Proponente y de todos los miembros del Proponente y realizar todo otro acto requerido en el Pliego de Condiciones.

**5.2.1.8. CARTA DE COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN.**

Si el documento no es presentado o no cumple con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones y si así lo solicita La Promotora, el proponente deberá remitirlo dentro del plazo que al efecto le sea señalado.

[REDACTED]

[REDACTED]

**5.2.2. DOCUMENTOS FINANCIEROS.**

Toda la información financiera que se presente deberá estar representada en moneda legal colombiana.

El análisis de los documentos financieros solicitados no da lugar a la asignación de puntaje, pero será objeto de verificación de cumplimiento, para tal efecto el proponente deberá anexar los siguientes documentos:

[REDACTED]

- Certificación de los Estados Financieros (artículo 37 Ley 222 de 1995).
- Dictamen por revisor fiscal a los estados financieros cuando haya lugar a ello (artículo 38, Ley 222 de 1995).
- Declaración de Renta correspondiente al año gravable 2009.
- Identificación Tributaria NIT/RUT.
- Fotocopias de las tarjetas profesionales del contador público y revisor fiscal que hayan suscrito los estados financieros.
- Certificación de antecedentes disciplinarios expedida por la Junta Central de Contadores, del contador público y del revisor fiscal que hayan suscrito los estados financieros aportados.

Si la propuesta es presentada por un Consorcio o Unión Temporal, cada uno de los integrantes de la asociación debe presentar los anteriores documentos.

### **5.2.3. DOCUMENTOS TÉCNICOS.**

Quando los Documentos Técnicos sean presentados sin el cumplimiento de la totalidad de los requerimientos de los Pliegos, del Anexo Técnico o de la minuta del Contrato de Concesión, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le señale la Promotora, so pena de que la propuesta sea inhabilitada.

#### **5.2.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS.**

Con el fin de garantizar la ejecución del Proyecto, el Proponente deberá manifestar en documento específico para el particular, que se acoge a todas y cada una de las condiciones establecidas en el Anexo Técnico que forma parte de la presente Licitación Pública, relacionadas con las actividades de construcción, mantenimiento, mejoramiento, adecuación, capacidad de carga, dotación y construcción de la infraestructura física, del Proyecto.

El cumplimiento de todos los requisitos de las condiciones técnicas deberá sujetarse por parte del concesionario, a los plazos establecidos por la entidad en el Anexo Técnico para cada una de las actividades y al cronograma de ejecución de obras presentado por el concesionario de acuerdo a los plazos en mención, aprobado por LA PROMOTORA.

El Documento de condiciones técnicas deberá ser presentado con el ofrecimiento de la totalidad de las actividades relacionadas en el Anexo Técnico y la minuta del contrato, y deberá estar firmado por el representante legal o apoderado del proponente.

#### **5.2.3.2. CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE.**

El Proponente deberá acreditar ■.

Quien pretenda acreditar la experiencia deberá informar bajo su propia responsabilidad, en documento anexo a la Propuesta, que cumple con los requisitos a este respecto exigidos, siguiendo el formato Pro forma No. 2 del Pliego de condiciones, que involucra el seguimiento de diferentes pautas como las siguientes:

En los casos de proponentes plurales, deberá incluirse el nombre de la persona que acredita la experiencia, es decir el nombre o razón social de la persona que directamente obtuvo la experiencia, y su porcentaje de participación en el Proponente, que debe ser como mínimo del treinta por ciento (30%).

La descripción del objeto y las actividades que constituyen la experiencia, para lo cual deberá indicarse de manera clara y completa el objeto y las actividades realizadas, de tal manera que se pueda evaluar si corresponden o no a lo solicitado en los pliegos de condiciones.

Igualmente y con el fin de determinar si el proponente cumple con el plazo de experiencia aludido, el proponente deberá indicar el tiempo de ejecución del (de los) contrato(s), es decir, que el proponente deberá establecer el día, mes y año a partir del cual inició la ejecución de dichos contratos, y el día, mes y año de su terminación.

Adicionalmente, cada Pro forma No. 2 que el proponente presente deberá venir suscrita por el representante legal del proponente individual o por el representante legal o apoderado del proponente plural, junto con el de la persona que obtuvo directamente la experiencia y pretende acreditarla, cuyo nombre deberá indicarse en la casilla "nombre de la persona que acredita la experiencia".

El proponente deberá acreditar la experiencia relacionada en la pro forma No. 2, aportando las respectivas certificaciones firmadas por la persona encargada de manejar sus asuntos administrativos y/o financieros, las cuales en su contenido deberán ser absolutamente coincidentes con lo dicho en la Pro forma No. 2 y versar, como mínimo, sobre la siguiente información: (i) fecha desde la cual se viene ejecutando el contrato indicando día, mes y año. (ii) descripción del objeto; (iii) localización de los servicios prestados y (iv) Si la experiencia la obtuvo como miembro de un Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, indicándose en tal caso el porcentaje de participación en la asociación que obtuvo la experiencia, que como mínimo deberá ser igual o superior al treinta por ciento (30%), y que su experiencia corresponde a actividades de planeación y ejecución de proyectos en educación ambiental. (En este último evento, el proponente deberá anexar con la pro forma, también los documentos que acrediten la anterior información).

La Promotora, se reserva el derecho de verificar la información aportada por los Proponentes y de considerar inadmisibles las Propuestas en las cuales se incluya información falsa, sin perjuicio de iniciar las demás acciones legales a que haya lugar.

#### **5.2.3.3. CONDICIONES SOBRE EL PERSONAL DEL PROYECTO.**

El Proponente debe establecer en documento autónomo el número de personas a utilizar en el desarrollo de los trabajos, especificando el enfoque de organización que proyecte para los mismos, de modo que se garantice en todo caso la completa ejecución del objeto de la concesión.

Una vez firmado el contrato, el proponente deberá entregar a La Promotora un organigrama que contenga la organización interna propuesta para la realización de los trabajos.

### **5.3. ENTREGA DE LA PROPUESTA.**

Las propuestas deberán ser entregadas en la Promotora, hasta el día y hora establecidos en el numeral 3.1 del presente pliego. No se aceptarán propuestas enviadas por correo, fax o correo electrónico. Las propuestas que se presenten después de la fecha y hora fijadas para su entrega, serán consideradas extemporáneas y por ende, no serán admisibles.

LA PROMOTORA no asumirá ninguna responsabilidad por no tener en cuenta cualquier propuesta que haya sido incorrectamente entregada o identificada y no será responsable por informaciones suministradas por sus funcionarios o representantes antes del cierre de la presente licitación, distintas a las suministradas formalmente por la Entidad a los proponentes.

### **5.4. COSTO DE PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Serán de cargo exclusivo del Proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y presentación de su propuesta.

### **5.5. VIGENCIA E IRREVOCABILIDAD DE LA PROPUESTA.**

Por el hecho de presentar propuesta oportunamente y de vencerse el plazo de la licitación, se entenderá que la propuesta es irrevocable y que el proponente mantiene vigentes todas las condiciones originales de su propuesta durante todo el tiempo que dure la licitación, incluidas las prórrogas de los plazos que llegaren a presentarse de acuerdo con el Pliego de Condiciones y la normatividad vigente.

### **5.6. ADMISIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS.**

Una propuesta será admisible cuando haya sido presentada oportunamente y se halle ajustada al Pliego de Condiciones. Se considera ajustada al Pliego de Condiciones, la propuesta que cumpla todos y cada uno de los requisitos establecidos y no se halle comprendida en uno de los siguientes casos:

- Cuando el proponente se halle incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, establecidas en la legislación colombiana vigente sobre la materia.
- Cuando las propuestas contengan enmendaduras graves o presenten alteraciones e

irregularidades no convalidadas o certificadas por la firma del proponente, y que no permitan la evaluación objetiva de la propuesta.

- Cuando la propuesta sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse o que no cumplan todas las calidades y condiciones de participación indicadas dentro de estos Pliegos de Condiciones.
- Cuando de conformidad con lo establecido en los pliegos de condiciones la propuesta no incluya alguno de los documentos que constituyan factores de escogencia establecidos por la Promotora en este pliego, de acuerdo con lo previsto en los numerales 2, 3 y 4 del Artículo 5 de la Ley 1150 de 2007.
- Cuando no se suscriba la Carta de Presentación de la Propuesta por la persona natural Proponente o por el Representante Legal de la Sociedad, Consorcio o Unión Temporal proponente, o cuando éste no se encuentre debidamente autorizado para presentar la propuesta de acuerdo con los estatutos sociales o con el documento de integración del Consorcio o Unión Temporal.
- Cuando la propuesta no cumpla con la integridad del objeto de la presente Licitación, es decir, se presente en forma parcial.
- Cuando el Proponente manifieste y/o acredite en su propuesta que no ha sido sancionado y la entidad corrobore que dicha información no es veraz, con base en el numeral 7 del Artículo 26 de la Ley 80 de 1983.
- Cuando el valor de la oferta económica presentada se encuentra por debajo del mínimo establecido para esta licitación.
- Cuando para esta misma Licitación se presenten varias propuestas por el Proponente, por sí o por interpuesta persona, en consorcio, unión temporal o individualmente.
- Cuando el proponente ejecute cualquier acción tendiente a influir o presionar a los funcionarios encargados de la evaluación de las propuestas.
- Cuando se compruebe inexactitud en la información suministrada por el proponente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la propuesta, que no permita la evaluación objetiva de la propuesta y que solicitada la aclaración por parte de La Promotora, si así lo considera, ésta no haya sido presentada por el proponente dentro del término fijado.
- Cuando existan condicionamientos frente al presente documento.
- Cuando contradigan la ley.
- Cuando a juicio de la entidad se presenten motivos o causas que impidan una selección objetiva.
- Las demás señaladas en el presente documento.

## **5.7. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.**

Las condiciones generales del contrato y las obligaciones del contratista se regularán por lo establecido en estos pliegos de condiciones y son las establecidas en la minuta del contrato de concesión que hace parte de los mismos. Por tanto, se entenderá que a la minuta del contrato solamente podrán introducirse las modificaciones que La Promotora estime pertinentes, según el procedimiento previsto para cualquier modificación de los pliegos.

Una vez adjudicada la Licitación, La Promotora introducirá la información correspondiente al

proponente - adjudicatario y su oferta, en los espacios pertinentes de la minuta de contrato.

La presentación de la propuesta por parte del representante legal del proponente, será señal suficiente de aceptación de todas las condiciones expresadas en el pliego de condiciones y la minuta de contrato.

#### **5.8. EXCLUSIÓN DE RELACION LABORAL.**

El proponente seleccionado ejecutará el objeto del contrato de la presente licitación quedando por entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el personal utilizado por el proponente y la Promotora, por lo tanto, serán de su cargo: el reclutamiento, calificación, vinculación, entrenamiento, dotación, alojamiento y manutención del personal que utilice, lo mismo que el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones, de conformidad con lo señalado en la Ley.

### **CAPITULO VI**

#### **6 PROCESO GENERAL DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.**

El presente proceso se adelantará aplicando la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes y fórmulas señaladas en el pliego de condiciones, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el literal a) del numeral 3 del artículo 12 del Decreto 2474 de 2008.

##### **6.1. ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.**

Las propuestas serán estudiadas jurídica, financiera y técnicamente (Requisitos habilitantes) y evaluadas sus ofertas económica y de educación ambiental (Factores de Calificación de la mejor propuesta).

###### **6.1.1. REQUISITOS HABILITANTES.**

Estos requisitos sirven como elementos habilitadores o eliminatorios en su caso. Los mismos se encuentran relacionados con la capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad administrativa, operacional y financiera del oferente. Serán de obligatorio cumplimiento y objeto de verificación por parte de La Promotora.

###### **6.1.1.1. CAPACIDAD JURÍDICA.**

El informe sobre la capacidad jurídica no tiene ponderación alguna. Se trata del estudio que debe realizar La Promotora, para determinar si la propuesta se ajusta a los requerimientos del presente pliego de condiciones, y se efectuará sobre los documentos de contenido jurídico objeto de



evaluación, de acuerdo con los criterios establecidos para cada uno de ellos. Este informe excluye las propuestas que no cumplan con los requisitos exigidos para participar en el proceso de escogencia, mismas que por lo tanto no podrán ser consideradas para la calificación económica por no ser aptas o elegibles jurídicamente para ello.

#### **6.1.1.2. CAPACIDAD FINANCIERA.**

El informe sobre la capacidad financiera no tiene ponderación alguna, pero excluye las propuestas que no cumplan con los requisitos exigidos para participar en el proceso de escogencia, mismas que por lo tanto no podrán ser consideradas para la calificación económica por no ser aptas o elegibles financieramente para ello.

El proponente deberá presentar información financiera relativa a su patrimonio y nivel de endeudamiento, tal que cumpla los siguientes requisitos:

##### **6.1.1.2.1. PATRIMONIO.**

El Proponente deberá demostrar que posee un patrimonio neto mínimo de [REDACTED], a Diciembre 31 de 2009. [REDACTED]

[REDACTED]. En caso que el proponente no alcance el patrimonio mínimo establecido, su propuesta no podrá ser considerada como hábil para continuar en el proceso.

##### **6.1.1.2.2. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO.**

Deberá ser menor al [REDACTED]. Para su cálculo se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} < [REDACTED]\%$$

En caso de consorcios, uniones temporales u otras formas asociativas, los indicadores se calcularán a prorrata de la participación de cada uno de los miembros. Si el proponente no cumple con este indicador financiero, su propuesta no podrá ser considerada como hábil para continuar en el proceso.

**Parágrafo.-** En caso de consorcios, uniones temporales o formas asociativas, el cumplimiento del requisito de un patrimonio neto mínimo y el Nivel de endeudamiento, sólo podrán ser acreditados por los miembros del proponente que tengan mínimo un treinta y cinco por ciento (35%) de participación en el proponente.

##### **6.1.1.3. CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN.**

El informe sobre la capacidad de organización no tiene ponderación alguna. Se trata del estudio que debe realizar La Promotora, para determinar si la propuesta se ajusta a los requerimientos del presente pliego y sus anexos, y se efectuará sobre los documentos que acrediten el cumplimiento de las especificaciones técnicas mínimas exigidas para el desarrollo del objeto de la contratación, de que trata el numeral 5.2.3. de estos pliegos. Este informe excluye las propuestas que no cumplan

con los requisitos exigidos para participar en el proceso de escogencia de las propuestas, mismas que por lo tanto, no podrán ser consideradas para la calificación económica por no ser aptas técnicamente para ello.

#### 6.1.2. FACTORES DE CALIFICACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA.

Las propuestas que de conformidad con el estudio cumplan con los requisitos correspondientes a los factores habilitantes (capacidad jurídica, financiera y de organización), serán calificadas. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La Oferta Económica (Contraprestación) deberá ceñirse a las siguientes características:

- Será presentada a través de la Pro forma No. 5, y en ella se establecerá que el **CONCESIONARIO** se compromete a pagar por la concesión de que trata el numeral 2.1. OBJETO de estos pliegos, el mayor de los dos siguientes montos:
  - a. Contraprestación fija: Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, y que en ningún caso podrá ser inferior a [REDACTED] a pesos constantes de enero 1 de 2010, la cual se ajustará anualmente con la variación del IPC nacional del año inmediatamente anterior.
  - b. Contraprestación variable: Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, por un valor que en ningún caso podrá ser inferior al [REDACTED] de los ingresos brutos que haya percibido el **CONCESIONARIO** en el año anterior a la fecha de pago de la contraprestación anual.
- El año en que iniciará el pago de la contraprestación por parte del **CONCESIONARIO** será el [REDACTED], y la procedencia de la Contraprestación fija o de la Contraprestación variable se calculará con base en los ingresos brutos obtenidos por el **CONCESIONARIO** en el año [REDACTED]. En caso de resultar aplicable la Contraprestación fija, ésta deberá haberse actualizado conforme al IPC causado correspondiente a los años [REDACTED].
- Se entenderá por ingresos brutos el total de ingresos que perciba el **CONCESIONARIO** como resultado de la ejecución del Contrato de Concesión, sin que exista posibilidad alguna de deducir en el establecimiento de dicha suma ningún tipo de costo, ni tampoco considerar como parte de esos ingresos el valor recaudado como IVA.

- Toda pérdida deberá ser asumida enteramente por el **CONCESIONARIO** y en ningún caso la Promotora participará de ella, pues se da por entendido que el **CONCESIONARIO** está en la responsabilidad de efectuar sus propios cálculos y previsiones financieras, suficientes para considerar que asume de manera consciente e informada las cargas propias del contrato de concesión a celebrar, así como las eventualidades y riesgos financieros que le puedan llegar a afectar, asunto que reconoce por el sólo hecho de presentar su propuesta en el presente proceso licitatorio.
- El pago de la Contraprestación se hará ■
- En el evento en que el **CONCESIONARIO** no efectúe los pagos dentro de los plazos previstos en el presente numeral, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, a partir del siguiente día calendario.
- El incumplimiento por parte del **CONCESIONARIO** a los pagos impuestos por La Promotora se considerará como grave y será causal para que La Promotora pueda declarar la caducidad del presente Contrato.
- La omisión o error en la presentación de la oferta económica no será subsanable y generará el rechazo de la propuesta.

#### 6.1.2.1.1. CALIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA.

Serán causales de rechazo de la propuesta, que no se manifieste el compromiso de pagar con destino a La Promotora el monto ofrecido como Contraprestación, o que el mismo sea inferior al mínimo establecido en el presente pliego de condiciones.

La Metodología que se seguirá será la de puntajes y la calificación de las propuestas por este factor se hará sobre la base de 60 puntos.

El criterio de selección objetiva será el factor económico, determinado de conformidad con el valor propuesto por el proponente en su Oferta Económica, a partir de la Contraprestación Fija, evaluada de la siguiente manera:

Puntaje Obtenido:

$C_{Propuesta} \times 60$

$C_{Propuesta Max}$

Donde,

$C_{Propuesta}$  = Contraprestación fija ofertada por el proponente, que no podrá ser inferior a ■

$C_{Propuesta Max}$  = Porcentaje de Contraprestación fija ofertada por el proponente con la propuesta más alta.

Ahora bien, la Contraprestación variable no será ofertada por el proponente y, por tanto, no otorgará puntaje. No obstante, dicha Contraprestación variable será ajustada a partir de la Contraprestación

fija ofertada, según aplicación del siguiente guarismo:

$$CVNueva = \blacksquare\% \times CPropuesta \text{ Ganador}$$

Donde,

CVNueva = Son los puntos porcentuales, redondeados teniendo en cuenta las últimas cuatro (4) cifras decimales, que deberán sumarse al  $\blacksquare\%$  de los ingresos brutos que perciba el Concesionario por el año anterior a la fecha de pago de la Contraprestación Anual, según lo establecido en la Cláusula décima segunda de la minuta del Contrato, con el fin de determinar el porcentaje definitivo que habrá de tenerse en cuenta para la celebración del Contrato de Concesión.

CPropuesta Ganador = La Contraprestación fija ofrecida por el proponente ganador, monto que no podrá ser inferior a  $\blacksquare$ 0.

$\blacksquare$

#### **6.1.3.1. PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMPATE.**

En caso de empate de una o más propuestas hábiles o elegibles, éste se dirimirá de la siguiente manera:

- i) El Contrato se adjudicará a la oferta de bienes y servicios de origen nacional de conformidad con el artículo 21 de la Ley 80 de 1993.
- ii) Si persiste el empate el Contrato se adjudicará al proponente con una mayor participación de capital nacional.
- iii) Si persiste en empate, el Contrato se adjudicará al proponente con menor Nivel de Endeudamiento, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.1.2.2. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO de estos pliegos.
- iv) Si persiste el empate, el Contrato se adjudicará por sorteo.

### **CAPITULO VII**

#### **7 COMISIÓN DE ÉXITO**

##### **7.1 PAGO**

El Concesionario pagará a la Compañía General de Inversiones S.A. el siguiente monto por

concepto de comisión de éxito de acuerdo con las instrucciones de pago que se enviarán al Concesionario luego de la Adjudicación:



Esta suma se pagará a los cinco (5) Días desde la fecha de firma del presente Contrato, lo cual es condición precedente para el inicio de la ejecución del Contrato según lo señalado en el mismo.

Lo anterior, previa presentación por parte de COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. de la factura correspondiente. El Concesionario contará con un plazo de cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la factura para efectuar el pago en la cuenta que indique la COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. en las instrucciones de pago que acompañen la factura.

## **8 CONDICIONES DEL CONTRATO.**

### **8.1. REQUISITOS PREVIOS A LA SUSCRIPCIÓN O PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.**

Sin perjuicio del acatamiento de los demás requisitos que la Ley disponga para la celebración de los contratos estatales, se dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 610 de 2000, por medio de la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías, que exige en su artículo 60 como requisito indispensable para nombrar, dar posesión o celebrar cualquier tipo de contrato con el Estado, verificar que la correspondiente persona natural o jurídica según se trate, no se encuentre reportada en el boletín de responsables fiscales que la Contraloría General de la República publica con la periodicidad trimestral.

Por tanto, para la suscripción del contrato de concesión a celebrar, ni el proponente ni alguno de los miembros de los proponentes que se presenten bajo cualquiera de las diferentes figuras asociativas podrá encontrarse incluido en el citado boletín de responsables fiscales.

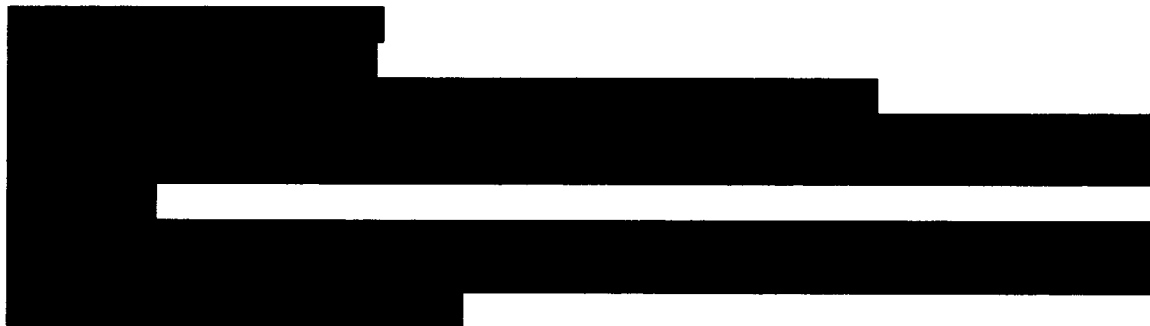
El cumplimiento de este requisito, deberá ser comprobado por La Promotora, con anterioridad a la firma del Contrato, en armonía con lo dispuesto en la Circular No. 005 del 25 de febrero de 2008, expedida por la Contraloría General de la República.

### **8.2. GARANTÍAS DEL CONTRATO.**

El concesionario se compromete a constituir a favor de Instituto de Fomento y Promoción del

15

**Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"** una garantía única de cumplimiento que contenga los siguientes amparos, por las cuantías y vigencias establecidas en la minuta del contrato:



Estas garantías podrán consistir en una garantía bancaria o una póliza de seguro expedida por una Compañía de Seguros autorizada para operar en Colombia, que ampare los anteriores riesgos de conformidad con lo previsto en la Ley, el contrato, la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

El oferente deberá anexar la carta de respaldo del reasegurador para las diferentes garantías que se deban expedir en desarrollo de la presente Convocatoria, siempre y cuando, la Aseguradora que expide las garantías requiera dicho respaldo, en caso contrario se deberá certificar por parte del representante legal de la aseguradora, sobre el valor que tienen en retención para dichas garantías.

### **8.3. PROHIBICIÓN DE CESIÓN.**

El adjudicatario del contrato que resulte de este proceso de selección, no podrá ceder el desarrollo de su objeto, en todo o en parte, sin previa y expresa aceptación escrita por parte de La Promotora.

### **8.4. SUPERVISIÓN.**

La Promotora mantendrá, durante todo el tiempo que dure la ejecución del Contrato, un esquema de Supervisión para verificar que la ejecución del proyecto se esté desarrollando de acuerdo con las especificaciones y normas del contrato, sin que esta Supervisión releve al Contratista de su responsabilidad.

El esquema de Supervisión tendrá como base para adelantar sus funciones, las normas legales aplicables sobre la materia, los pliegos de condiciones y la propuesta presentada.

## **CAPITULO VIII.**

## **9 ANEXOS Y PRO FORMAS.**

### **PRO FORMA No. 1.**

### CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Ciudad y fecha

Señores

**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**

Pereira

**REFERENCIA:** L.P. No ■ de 2010

El suscrito \_\_\_\_\_ obrando en mi calidad de \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_, debidamente autorizado por la Junta de Socios (si es el caso), me permito presentar propuesta para participar en la L.P. No ■ de 2010, cuyo objeto consiste en realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**. Así mismo, declaro en nombre de la firma que represento:

- Que en caso de ser favorecidos con la adjudicación, suscribiré el contrato respectivo, obligándome a constituir las garantías previstas en el pliego.
- Que he estudiado los términos del pliego, y sus anexos aceptando integralmente los requisitos y condiciones en ellos contenidos, y que acepto y entiendo el contenido del pliego en su integridad.
- Que la información dada en los documentos y anexos incluidos en esta oferta garantiza la veracidad de las informaciones y datos de la oferta.
- Que la misma no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución y/o liquidación; que no se encuentra adelantando un proceso de liquidación obligatoria o concordato; y que no se encuentra en proceso de reestructuración. *(No obstante lo anterior, si quien se encuentra en proceso de reestructuración según la ley se trata de uno o varios de los integrantes de un Proponente plural, así deberá aclararse, a punto seguido, manifestando el porcentaje de participación que representa aquel o aquellos en quien concurre dicha circunstancia).*
- Declaro no hallarme incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución Política, por la Ley 80 de 1993 y sus normas reglamentarias y complementarias que me impidan participar en la presente licitación y suscribir el contrato.
- *(De ser preciso el oferente deberá indicar cuál información de la suministrada en su propuesta es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter).*
- Que pagaremos al **Asesor la Comisión de Éxito** a que se refiere el **Anexo III**, en los términos allí establecidos, en el caso en que la propuesta sea adjudicada.

Atentamente,

Nombre o Razón Social del Proponente: \_\_\_\_\_

Nit: \_\_\_\_\_

Nombre del Representante Legal: \_\_\_\_\_

C.C. N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfonos: \_\_\_\_\_

Fax \_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_

FIRMA : \_\_\_\_\_

NOMBRE DE QUIEN FIRMA:

## **PRO FORMA No. 2.**

### **FORMULARIO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

#### **INSTRUCCIONES**

Para diligenciar el formulario que constituye el objeto de esta Pro forma, los **Proponentes** deberán tener en cuenta las siguientes instrucciones:

#### **Instrucciones Generales:**

1. Debe incluirse solamente la experiencia que corresponda a los objetos y características referidos en el numeral 5.2.3.2. del Pliego de Condiciones.
2. La experiencia que se relacione debe haber sido exitosa, entendida como el cumplimiento satisfactorio por parte del contratante de las actividades realizadas por el contratista, quien acredita la experiencia relacionada para la presente Convocatoria.
3. Cuando se trate de Consorcios, Uniones Temporales, Promesas de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, debe diligenciarse un formulario por cada uno de los miembros del Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, que pretendan hacer valer su experiencia.
4. En la casilla "Proponente" debe indicarse el nombre de la persona natural o jurídica, Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación que presenta la Propuesta. En la casilla "Representante legal" deberá indicarse el nombre del representante legal del Proponente.
5. En la casilla "Nombre de la persona que acredita la experiencia", debe indicarse el nombre o razón social de la persona que directamente obtuvo la experiencia y su porcentaje de participación en el Proponente, si se trata de un miembro del Proponente plural, participación que debe ser como



mínimo del treinta por ciento (30%).

6. En la casilla "Descripción del objeto y las actividades que constituyen la experiencia" debe hacerse una clara y completa descripción del objeto y de las actividades realizadas, de tal manera que se pueda evaluar si corresponden o no a lo solicitado.

7. En la casilla "Localización", deberá indicarse el lugar en que se ubica el proyecto al que corresponde la experiencia acreditada.

8. En la casilla "Forma de ejecución" deberá indicarse si quien acredita la experiencia la ejecutó solo, o en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación. Si fue en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, sólo debe incluirse la experiencia en la cual quien acredita la experiencia haya desarrollado de manera directa las labores. Lo anterior se entiende afirmado con la mera inclusión de la experiencia en el formulario.

9. Si quien acredita la experiencia la obtuvo como miembro de un Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, debe indicarse en la casilla "Porcentaje de participación en la asociación que obtuvo la experiencia" el porcentaje correspondiente, el cual como mínimo deberá ser igual o superior al treinta por ciento (30%) y su experiencia deberá corresponder a las actividades señaladas.

10. En la casilla "Tiempo de ejecución del contrato" deberá señalarse el tiempo de ejecución del contrato correspondiente e indicar la fecha de inicio y la fecha de terminación, estableciendo el día, mes y año.

11. En la casilla "Entidad contratante y referencias" debe incluirse el nombre de la entidad y el nombre y cargo de la(s) persona(s) que puede(n) certificar la experiencia relacionada, señalando su dirección, teléfono, dirección electrónica y número de fax, con el fin de verificar la información suministrada.

**PROFORMA No. 2**  
**EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

Proponente: \_\_\_\_\_

Representante legal: \_\_\_\_\_

Nombre de la persona que acredita experiencia: \_\_\_\_\_

Porcentaje ( % ) de participación en el proponente, de quien pretende acreditar la presente experiencia (Mínimo 30%): \_\_\_\_\_

Descripción del objeto y actividades que constituyen la experiencia.

Localización

Forma de  
ejecución.

Porcentaje de participación en la asociación que obtuvo  
la experiencia ( mínimo 30%), de quien pretende acreditarla.

Dicha experiencia debe estar relacionada con actividades de ■

Tiempo de Experiencia.

Debe indicando fecha de inicio y

fecha de terminación

dd/mm/aa

Entidad contratante y  
referencias

Bajo la gravedad del juramento, certifico:

- Que la anterior información corresponde a experiencia exitosa, es decir, al cumplimiento satisfactorio por parte del contratante de las actividades realizadas.
- Que la experiencia que se acredita corresponde exactamente a las actividades de planeación y ejecución de proyectos en educación ambiental, desarrolladas por \_\_\_\_\_, de manera directa.
- Que la información contenida en el cuadro anterior es cierta.

---

**Persona que acredita experiencia**

---

**Representante legal o apoderado del Proponente**

**PRO FORMA No. 3.  
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**

El(los) suscrito (s), a saber, \_\_\_\_\_ (persona natural o jurídica/miembros/socios) de la (sociedad/**Unión Temporal/Consortio**) \_\_\_\_\_, representado(s) por \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_, domiciliados en \_\_\_\_\_, identificados con \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se llamará colectivamente el **Proponente**, manifiestan su voluntad de asumir, de manera unilateral, el presente **Compromiso Anticorrupción**, teniendo en cuenta las siguientes

**CONSIDERACIONES:**

1. Que LA PROMOTORA convocó a la Licitación Pública No. ■ de 2010, para seleccionar el mejor contratista para realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**.
2. Que es de interés del Proponente apoyar la acción del Estado Colombiano y de La Promotora para fortalecer la transparencia en los procesos de contratación, y la responsabilidad de rendir cuentas.
3. Que siendo interés del **Proponente** participar en la **Licitación Pública** aludida en el considerando primero precedente, se encuentra dispuesto a suministrar la información propia que resulte necesaria para aportar transparencia al proceso, y en tal sentido suscribe el presente documento unilateral anticorrupción, que se registrá por las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMERA.- Compromisos Adquiridos.**

El proponente apoyará la acción del Estado Colombiano y de La Promotora, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, y en este contexto deberá asumir explícitamente los siguientes compromisos, sin perjuicio de su obligación de cumplir la Constitución Política y la Ley colombiana, así:

- a. El proponente se compromete a no ofrecer ni dar sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, ni pariente en cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad y primero civil, ni ningún asesor del proyecto o de las entidades públicas participantes, en relación con su propuesta, con el proceso de licitación o de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta.
- b. El proponente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la compañía, representante, director o administrador, un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor lo haga en su nombre.
- c. El proponente se compromete a revelar de manera clara y en forma total a cualquier organismo de

control que así se lo solicite, los nombres de todos los beneficiarios reales de los pagos suyos o efectuados en su nombre, relacionados por cualquier concepto con la licitación, incluyendo tanto los pagos ordinarios ya realizados y por realizar, como los que se proponga hacer si la propuesta resulta favorecida.

d. El proponente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, y especialmente de aquellas que rigen la presente licitación y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá la obligación de no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los funcionarios de La Promotora, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la adjudicación de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la adjudicación de la propuesta, ni ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de la Promotora durante el desarrollo del contrato que se suscribiría de ser elegida su propuesta.

e. El proponente se compromete formalmente a no efectuar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la licitación, o como efecto la distribución de la adjudicación de contratos entre los cuales se encuentre el de concesión que es materia del presente pliego, o la fijación de los términos de la propuesta.

f. El proponente se compromete a mantener un libro auxiliar en el que se detalle de manera clara y en forma total, durante el plazo del contrato, los nombres de todos los beneficiarios reales de los pagos suyos o efectuados a en su nombre, relacionados por cualquier concepto con la ejecución del contrato.

Información esta que deberá permanecer a disposición de La Promotora, para que sin restricción alguna tenga acceso a ella.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA.- Consecuencias del Incumplimiento.**

El **Proponente** asume, a través de la suscripción del presente compromiso, las consecuencias previstas en los **Pliegos**, si se comprobare, de la manera prevista en los mismos, el incumplimiento de los compromisos en materia de anticorrupción.

Para constancia de lo anterior, y como manifestación de la aceptación de los compromisos unilaterales previstos en el presente documento, se firma el mismo en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_ de 2010.

---

Firma del(los) representante(s) legal(es) del Proponente

**PRO FORMA No. 4.**

**COMPROMISO DE NO ENAJENACIÓN DE PROPIEDAD ACCIONARIA Y COMPROMISO DE SOLIDARIDAD**

Mediante la suscripción de este documento, los socios \_\_\_\_\_ de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_, manifestamos lo siguiente:

1. Que cada uno de los siguientes socios: \_\_\_\_\_, miembros del **Proponente** plural \_\_\_\_\_ y quienes son miembros originales de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_, cuya experiencia en actividades ■ y cuya capacidad financiera haya sido acreditada y tenida en cuenta para el estudio de la propuesta y **Adjudicación del Contrato de Concesión al Proponente** plural \_\_\_\_\_ dentro del proceso de Licitación Pública No. ■ de 2010 abierto por la Promotora, se obliga a permanecer como socio de la sociedad concesionaria mencionada durante el plazo de ejecución del **Contrato** y, en consecuencia, se obliga a no enajenar su participación en el capital de dicha compañía, sin contar con la aprobación previa y expresa de la Promotora.

2. Que los socios \_\_\_\_\_ (*todos los socios*) \_\_\_\_\_, miembros originales del **Proponente** plural \_\_\_\_\_ y quienes son miembros originales de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_, aceptan que sólo podrán enajenar total o parcialmente su participación en el capital de la sociedad concesionaria a una persona que tenga iguales o mejores condiciones que los de la persona que enajene su participación en la sociedad, según fueron tenidos en cuenta al estudiar, evaluar y adjudicar el **Contrato** a la **Propuesta** de la cual hace parte el enajenante, siempre que este último cuente para el efecto con la aprobación previa y expresa de La Promotora.

3. Que los socios \_\_\_\_\_ (*todos los socios*) \_\_\_\_\_, miembros originales del **Proponente** plural \_\_\_\_\_ y quienes son miembros originales de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_ se obligan a responder solidariamente con dicha sociedad concesionaria ante La Promotora por el cumplimiento de las obligaciones nacidas del **Contrato**, y que los mismos aceptan que dicha solidaridad se predique de ellos aún en el evento en que enajenen su participación accionaria en la sociedad concesionaria antes del vencimiento del término señalado, sin contar con la previa y expresa autorización de La Promotora.

Firma del representante legal o apoderado del **Proponente** plural

\_\_\_\_\_  
(Firmas de los representantes legales de cada uno de los miembros del **Proponente** plural **Adjudicatario**)

**PRO FORMA No. 5.**  
**OFERTA ECONOMICA DEL PROPONENTE**

(Ciudad y Fecha)

Señores

**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**

Licitación Pública No. █ de 2010.

**Objeto:** Realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

El (los) abajo firmante(s), actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_ [*nombre de la persona natural o jurídica Proponente. En el caso de Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, debe incluirse el nombre de la asociación Proponente, así como el nombre de cada uno de sus miembros*] ofrece(mos) pagar con destino al **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"** por la concesión de que trata el numeral 2.1. OBJETO de los Pliegos de Condiciones, el mayor de los dos siguientes montos:

- **Contraprestación fija:** Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, equivalente a \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_ a pesos constantes de █), la cual se ajustará anualmente con la variación del IPC nacional del año inmediatamente anterior.
- **Contraprestación variable:** Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, por un valor que en ningún caso podrá ser inferior al █ (█%) de los ingresos brutos que haya percibido el **CONCESIONARIO** en el año anterior a la fecha de pago de la contraprestación anual, y que será determinada a partir de la Contraprestación fija ofrecida en el anterior punto, de conformidad con lo especificado en el numeral 6.1.2.1.1 de los Pliegos de Condiciones.

Igualmente se manifiesta, de manera expresa, que me(nos) comprometo(comprometemos) a pagarla Contraprestación anteriormente ofrecida en los precisos términos y bajo las características que en los Pliegos de Condiciones de la Licitación Pública █ de 2010 y en el Contrato de Concesión respectivo se estipulan.

---

**Firma del representante legal o apoderado**

**PRO FORMA No. 6.**

**ANEXO III**  
**REMUNERACIÓN DEL ASESOR**

**REMUNERACIÓN DEL ASESOR**

La **Comisión de Éxito del Asesor**, cuyo pago deberá ser efectuado por el **Adjudicatario** y verificado en el **Acto de Cierre**, será equivalente a [REDACTED] del valor total de [REDACTED]

Dicha Comisión de Éxito, más el IVA correspondiente, será pagada en la fecha establecida en el cronograma. Esta factura deberá ser pagada por el Adjudicatario dentro de la fecha establecida en el cronograma.

El pago de la **Comisión de Éxito** deberá hacerse mediante giro o consignación bancaria a favor del del Asesor en las cuentas que indique el Asesor”.

155

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia

---



# **ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

## **PRODUCTO No. 5 RECOMENDACIÓN DE ESTRUCTURA Y ESTRATEGÍA DE VINCULACIÓN**

**11 DE AGOSTO DE 2010**



## I. INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula 2 del contrato para el Producto No. 3, así<sup>2</sup>:

1. *“...El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, pudiendo ser un socio estratégico o un tercero, dependiendo de la estructura legal que se adopte, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, **[Este se incluye en el Capítulo 1]** teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca)...”*. **[Este se incluye en el Capítulo 2]**.
2. *“...Establecer los mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas. De acuerdo con criterios jurídicos, de viabilidad financiera o conveniencia estratégica, así como del estudio de las diferentes estructuras analizadas...”*. **Se incluye en la minuta del contrato de los pliegos de condiciones del contrato de concesión del Anexo No. 3.**
3. *“...El Estructurador preparará un documento con las recomendaciones para adoptar el esquema de vinculación que se desarrollará en la siguiente fase del trabajo...”*. **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.**
4. *“...Una evaluación de las estructuras propuestas...”*. **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.**
5. *“...Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista...”*. **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.**
6. *“...Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas...”*. **Se incluye en la minuta del contrato de los pliegos de condiciones del contrato de concesión del Anexo No. 3.**
7. *“...Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos...”*. **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.**

<sup>1</sup> Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira o de los partícipes que éste haya designado, y declara de manera expresa que la opinión legal, comercial y financiera que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira puso a su disposición.

<sup>2</sup> Para darle orden coherente al presente documento, se presenta en orden diferente al establecido en el contrato

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



8. *“...Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show)...”*. Se incluye en el Capítulo 4 de este documento.

## **1. DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN**

### **1.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Se adjunta como Anexo No. 1

### **1.2. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD**

Se adjuntan estatutos de la sociedad en el Anexo No. 2

### **1.3. CONTRATO DE CONCESIÓN**

Se adjuntan los pliegos de condiciones<sup>3</sup> y la minuta del contrato de concesión en el Anexo No. 3

## **2. ANÁLISIS DE MODELOS DE OPTIMIZACIÓN TRIBUTARIA**

Las siguientes son las alternativas de optimización tributaria analizadas conjuntamente con La Promotora.

### **2.1. ZONA FRANCA PERMANENTE ESPECIAL**

De acuerdo con la Ley 1004 de 2005, una Zona Franca es un *"área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduonera y de comercio exterior."*

La normatividad colombiana consagra dos tipos de zonas Francas, las permanentes mediante las cuales se establece un parque industrial cubierto por el régimen franco, en el cual se desarrollan diversos proyectos industriales y las denominadas Zonas Francas Permanentes Especiales, que permiten

---

<sup>3</sup> Se estructuraron los pliegos de condiciones debido a que la PROMOTORA seleccionó esta alternativa como la más adecuada para ejecutar el proyecto.

Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



amparar con el régimen franco una sola empresa, conocidas comúnmente como zonas francas uni-empresariales.<sup>4</sup>

Las empresas pueden desarrollar actividades bajo el régimen franco bajo tres modalidades distintas de Usuarios, dentro de las cuales cabe mencionar la del usuario industrial de bienes y/o de servicios, el cual es el que más se ajusta al desarrollo del proyecto PTFFP, el cual tiene como objeto, desarrollar **exclusivamente** en Zona Franca, actividades dirigidas a la producción, transformación y ensamble de bienes o a la prestación de servicios exclusivamente en y desde la zona franca.

La compañía debe constituirse como Usuario Industrial de Bienes, ya que la norma señala que este usuario es la persona jurídica autorizada para producir, transformar o ensamblar bienes, a través del procesamiento de materias primas o productos semielaborados o la prestación de servicios.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos permitimos hacer un análisis de los requisitos consagrados en la legislación de Zonas Francas para acceder al régimen de Zona Franca Permanente Especial.

### **2.1.1. REQUERIMIENTOS PARA ACCEDER AL RÉGIMEN DE ZONA FRANCA PERMANENTE ESPECIAL**

A continuación se señalarán los elementos que deben cumplirse para poder lograr la declaratoria de la zona franca.

#### **1.1.1.1 ÁREA**

Las norma establece que el área donde se va a desarrollar el proyecto debe cumplir con los siguientes requerimientos: i) ser continua (salvo si tiene un puente o túnel privado); ii) debe tener las condiciones necesarias para ser dotada de infraestructura; iii) en ella no se deben estar realizando las actividades que el proyecto propuesto planea realizar; y iv) cuando los terrenos no son propiedad del solicitante, es necesario acreditar los contratos que permiten hacer uso de los mismos.

#### **1.1.1.2 CERRAMIENTO**

Por ser un régimen territorial respecto a las áreas que se declaren como zona franca se requiere que se efectúe un cerramiento antes del inicio de las operaciones propias de la actividad de la Zona Franca, en

<sup>4</sup> Decreto 2131 de 1991: Es la persona jurídica o la sucursal de una sociedad extranjera, constituida para realizar actividades exclusivamente dentro del perímetro de la respectiva zona franca, con el fin de adelantar actividades turísticas orientadas prioritariamente a atender el turismo receptivo y al subsidio del turismo nacional.

caso que esto no se realice el artículo 10 del Decreto 4051 de 2007 establece que se pierde la declaratoria de la calificación de la Zona Franca.

### **1.1.1.3 INVERSIÓN**

Según lo expresa el artículo 6 del Decreto 4051 de 2007 para la declaratoria de la Zona Franca Permanente Especial, el Usuario Industrial tiene la obligación de: (...) *Realizar, dentro de los tres (3) años siguientes a la declaratoria de existencia una nueva inversión por un monto igual o superior a ciento cincuenta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (150.000 smmlv) y crear ciento cincuenta (150) nuevos empleos directos y formales. Por cada veintitrés mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (23.000 smmlv) de nueva inversión adicional, el requisito de empleo se podrá reducir en un número de 15, sin que en ningún caso el total de empleos sea inferior a 50 (...).*

Teniendo en cuenta lo anterior, se debe determinar si el proyecto F&F cumple con esta requisitos.

Finalmente, debe señalarse que el artículo 10 del Decreto 4051 de 2007 establece que la declaratoria de zona franca se perderá: *“Cuando al finalizar el tercer año siguiente a la declaratoria de existencia de la Zona Franca Permanente Especial no se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de la nueva inversión incluyendo la instalación de activos fijos de producción tales como maquinaria y equipo para el desarrollo del proceso productivo y montaje de los demás bienes necesarios para la ejecución del proyecto”.*

### **1.1.1.4 ESTRUCTURA CORPORATIVA**

El régimen de zona franca exige para la calificación de la Zona Franca Permanente Especial la constitución de una nueva persona jurídica, domiciliada en el país, así mismo se establece que las empresas que se califiquen como usuarias del mismo desarrollen su objeto social exclusivamente en las zonas francas.

La empresa que desarrolle exclusivamente sus actividades en la zona franca será la persona jurídica reconocida como Usuario Industrial de la misma, ente que presentará la solicitud de zona franca y que será el único usuario industrial que podrá funcionar en dicha área.

Adicionalmente, en la solicitud se deberá postular a la persona jurídica que ejercerá las funciones de Usuario Operador, lo anterior por cuanto a partir de la vigencia del Decreto 4051 de 2007, el usuario operador debe ser una persona jurídica diferente del industrial, quien ejercerá las funciones de control y administración. Así, el usuario operador es quién controlará todos los ingresos y egresos de mercancías a la zona franca mediante un programa de control de inventarios, esta persona jurídica no puede tener vinculación económica con la empresa solicitante de la zona franca.

### 1.1.1.5 REQUISITOS ADICIONALES

Además de los requisitos esenciales mencionados, para convertirse en zona franca deberá cumplir con los siguientes:

- a. Presentar para aprobación de la Comisión Intersectorial de Zonas Francas (en adelante CIZF) el plan maestro de desarrollo general de la zona franca. Este documento contiene la descripción de la zona franca a desarrollar, del proyecto industrial, con sus nuevas inversiones y los compromisos adicionales a cumplir con los estudios de viabilidad técnica, financiera, y económica y de mercado de la zona franca.
- b. Debe tener sobre el lote donde funcionará la zona franca un título jurídico que le permita utilizar el área bajo el régimen de zona franca y que el proyecto esta acorde con el plan de desarrollo del municipio.
- c. Contar con las licencias o permisos ambientales que requiera el proyecto. Así mismo se requiere de un certificado del municipio donde funcionará la zona franca en la que se manifieste que el proyecto se encuentra conforme con lo exigido por la autoridad ambiental.
- d. Se deberá contar con un plano topográfico del área donde estará ubicada la zona franca, así como una fotografía aérea del área de la zona franca (esta puede ser obtenida por google earth) (Esta fotografía debe incluir la descripción del área de influencia y los hitos cercanos).
- e. Descripción de los linderos específicos del área donde funcionará la zona franca, en caso que los linderos estén en una escritura pública, se deberá presentar copia de la misma.
- f. Estudio de títulos de propiedad del terreno donde funcionará la zona franca, suscrito por un abogado con su respectiva tarjeta profesional.

Si bien la norma exige que a la solicitud se le anexasen los Certificados de Registro de Libertad y Tradición de los terrenos que formen parte del área que se solicita declarar como Zona Franca y un estudio de títulos de propiedad de los terrenos sobre los que se desarrollará físicamente el proyecto de la Zona Franca, **de ello no se deriva que sea necesario que el solicitante sea el propietario del 100% del terreno.**

- g. Documento que indique los distintos permisos o autorizaciones de tipo administrativo que requiera el proyecto para su desarrollo (permisos sanitarios, de entidades de control, etc.).
- h. Estados financieros certificados por Revisor fiscal

- i. Aportar cartas de compromiso de las empresas de servicios públicos que prueben que el área podrá contar con los servicios públicos que requiere el proyecto (gas natural, energía eléctrica, telecomunicaciones, acueducto y alcantarillado).
- j. Se requiere contar con un programa de control de inventarios en zona franca con la indicación de su cronograma de montaje.
- k. Un estudio de los beneficios sociales del proyecto en términos de generación de empleos, capacitación a personas de la región, promoción de fundaciones, ayudas y donaciones, etc.
- l. Elaborar los estudios de factibilidad técnica, económica, financiera y de mercado de la zona.
- m. Construir dentro de la zona franca una oficina para la DIAN y un área de inspección aduanera.
- n. Elaborar el Plan maestro de desarrollo general de la zona franca. Este documento contendrá el plan general de desarrollo de la zona franca, donde se indicará el tipo de zona franca que se proyecta realizar, con la indicación de las diferentes etapas coordinadas que se ejecutarán para lograr tal propósito y la descripción del proyecto. En dicho plan se incluirán las zonas a utilizar, los títulos jurídicos bajo los cuales se utilizarán dichas áreas, las vías que comunican o comunicarán la zona franca, las construcciones proyectadas, el diseño y planteamiento general urbanístico, el cronograma de desarrollo e inversiones, la estructura jurídica operativa que incluye la estructura administrativa del usuario operador, el esquema de operación de control aduanero al ingreso y egreso de mercancías; y el área donde se ubicará al personal de la DIAN que trabajará en la zona franca.  
  
Este plan Maestro se entrega previamente a la Comisión Intersectorial de Zonas Francas para que emita su concepto previo sobre la viabilidad de declarar la zona franca. Una vez emitido este concepto también se aporta a la solicitud ante la DIAN.
- o. Es importante acreditar el conocimiento de los directivos de la empresa en operaciones de comercio exterior, para lo cual hay que allegar la hoja de vida de la totalidad del personal directivo y de los representantes legales.
- p. Hay que allegar una comunicación en la cual el representante legal de la sociedad certifique, bajo la gravedad del juramento que:
  - No tiene deudas exigibles con la DIAN
  - Que ni el representante legal, ni sus representantes ni socios han sido sancionados con cancelación de la autorización que se solicita y en general por violación dolosa de las normas penales durante los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud.

Esta Comisión se reúne mensualmente, la secretaría técnica la ejerce la dirección de competitividad y productividad del Ministerio de Comercio, y está integrada por los ministros de comercio, hacienda, el

ministros del ramo según la zona franca que se pretenda declarar, el Director del DNP, el director de la DIAN, el presidente de Proexport y el Ministro Consejero de la Presidencia de la República.

### **2.1.2. BENEFICIOS FISCALES DEL RÉGIMEN FRANCO**

La obtención de la calificación de Zona Franca Permanente Especial otorga unos beneficios en materia fiscal tanto en el ingreso de los equipos a la zona y en el impuesto de renta aplicable a las utilidades generadas en el desarrollo de la actividad, las cuales analizaremos a continuación.

#### **a. Impuesto sobre la renta (Artículo 5 de la Ley 1004 de 2005)**

La tarifa de impuesto de renta aplicable sobre las utilidades de los usuarios industriales de zona franca (Mercado nacional y mercados externos) es del 15%.

#### **b. Impuesto sobre las ventas en la importación y arancel**

La Ley 1004 de 2005 establece en su artículo 1º, que las mercancías ingresadas en las zonas francas se consideran fuera del territorio aduanero nacional para efectos de los impuestos a las importaciones y a las exportaciones. De esta forma la introducción de maquinaria, a zona franca no causa ni IVA ni arancel.

#### **c. Impuesto sobre las ventas por operaciones realizadas desde el resto del territorio aduanero nacional a la zona franca**

Frente a los usuarios industriales de bienes y servicios de zona franca, el literal f del artículo 481 del ET consagra que están exentos del impuesto a las ventas: *“Las materias primas, partes, insumos y bienes terminados que se vendan desde el territorio aduanero nacional a usuarios industriales de bienes o de servicios de Zona Franca o entre estos, siempre que los mismos sean necesarios para el desarrollo del objeto social de dichos usuarios.*

Adicionalmente, el artículo 1º del Decreto 2685 de 1999 consagra que las ventas efectuadas desde el resto del territorio aduanero nacional a las zonas francas son exportaciones, operaciones éstas que se encuentran exentas del impuesto a las ventas. Lo anterior se ratifica para los usuarios industriales y para los operadores, en el artículo 396 del Decreto 2685, reformado por los decretos 383 de 2007 y 4051 de 2007 que consagra:

*“(…) Se considera exportación definitiva la introducción a Zona Franca Permanente desde el Territorio Aduanero nacional, de materias primas, partes, insumos y bienes terminados nacionales o en libre disposición, necesarios para el normal desarrollo de su objeto social a favor del Usuario Operador o Industrial de Bienes y Servicios, siempre y cuando dicha mercancía sea efectivamente recibida por ellos (…)”*



En conclusión, las materias primas, insumos y bienes terminados adquiridos por los usuarios industriales y operadores para el desarrollo de su objeto social, se encuentra exenta del impuesto a las ventas.

#### **d. Beneficios Aduaneros**

Un importante beneficio del régimen de zona franca permanente especial es de carácter operativo y se vincula al hecho de la que introducción de mercancías desde el resto del mundo o el envío de mercancías al exterior no se considera importación o exportación desde el punto de vista aduanero, lo cual implica que en el proceso de ingreso o egreso de los distintos bienes a la zona no participa la DIAN sino que tales operaciones se hacen bajo la autorización del usuario operador de la Zona Franca Permanente Especial, quien otorga tales autorización mediante un proceso de control electrónico de inventarios.

En este evento se observa que no es necesario contratar una Sociedad de Intermediación Aduanera para que realice el trámite de importación/ exportación, lo que genera un ahorro en tiempo y en dinero.

Por otra parte, la mercancía que ingresa a la zona franca, por no ser considerada una importación, no requiere de vistos buenos, por lo tanto el ingreso de bienes usados no requiere de licencia de importación.

### **2.1.3. IMPORTANCIA DEL RÉGIMEN FRANCO PARA EL PROYECTO**

- La introducción de bienes no causaría tributos aduaneros.
- Durante el lapso de la declaratoria de la zona franca los ingresos por prestación de servicios estarán gravadas a la tarifa especial del 15% aplicable a los usuarios industriales de zona franca.
- La adquisición de insumos y materia prima del resto del territorio aduanero nacional estará exenta de IVA.
- Adicionalmente, en caso de las reparaciones y mantenimiento de equipos, los repuestos, partes y piezas ingresarían a la zona franca sin el pago de tributos aduaneros (arancel e IVA); así mismo, no existe la obligación de realizar el trámite de importación, es decir el diligenciamiento de una declaración de importación, lo que genera un ahorro en tiempo y en dinero.

### **2.1.4. PROCEDIMIENTOS**

Como se comentó, el primer paso una vez se tengan los documentos indicados, es presentar el Plan Maestro de la Zona Franca a la CIZF para que de su concepto sobre la viabilidad de la zona; esta Comisión usualmente solicita información adicional y una presentación del proyecto ante los

funcionarios de la División de Competitividad y Productividad antes de enviarla a los miembros de la Comisión que se reúne mensualmente.

Una vez emitido el concepto favorable por parte de la CIZF sobre la viabilidad de la zona franca, se radica ante el Grupo de Zonas Francas de la DIAN la solicitud, ésta entidad emite usualmente un requerimiento de información adicional, con el cual busca subsanar y aclarar dudas que tengan de la solicitud; luego efectúa una inspección física al área que se solicita declarar, para corroborar que en ella no se esté realizando la actividad que se piensa realizar en la zona franca y que aun no se hayan realizado inversiones en el área; luego los pasa a estudio de la División de Aduanas y finalmente a la Dirección General para que ésta expida la resolución correspondiente de declaratoria.

## 2.2. ZONA FRANCA TURÍSTICA

La Ley 300 de 1996 es conocida como la Ley General de Turismo. De alguna manera introdujo reformas a las zonas francas turísticas que mencionaremos a continuación:

- En aplicación del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 300 de 1996, en su artículo 18, creó la figura de las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario o Zonas Turísticas Prioritarias. Si bien esta figura no tiene relación con el régimen de Zonas Francas Turísticas, en la práctica sí se pueden llegar a complementar, pues permiten que los Concejos Municipales o Distritales declaren la afectación del uso del suelo en su jurisdicción, para el desarrollo prioritario de actividades turísticas, y apoyen a estas áreas con la dotación de infraestructura de servicios públicos.

Esto, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32, numeral 7 de la Ley 136 de 1994, permite que los Concejos Distritales o Municipales establezcan exenciones sobre los tributos de su competencia, en las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario.

Una Zona Franca Turística dentro de una Zona de Desarrollo Turístico Prioritario, sería el nivel óptimo de incentivos para atraer inversionistas tendientes al desarrollo de infraestructuras de servicios turísticos.

- En el artículo 19, estableció que las nuevas inversiones turísticas que se realicen en los Departamentos Archipiélago de San Andrés y Providencia, Amazonas y Vichada tendrán los beneficios que se conceden a las inversiones en Zonas Francas Turísticas, previa la aprobación del proyecto por parte de los Ministerios de Comercio Exterior y Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo).
- Esta Ley 300 de 1996, en sus artículos 21 y 22 establece la conformación del Comité de Zonas Francas y sus funciones. Con la reforma del Presidente Álvaro Uribe Vélez a los ministerios,<sup>29</sup> el

Comité estará conformado por el Ministro de Comercio, Industria y Turismo o su delegado, el Ministro de Hacienda o su delegado, El Director de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN o su delegado, el Director de Planeación Nacional o su delegado. Las funciones de dicho Comité son: "1º. Estudiar y emitir concepto sobre las solicitudes de zona franca presentadas a su consideración por el Ministerio de Comercio Exterior hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; 2º. Analizar y proponer las políticas de funcionamiento y promoción de las zonas francas y los mecanismos de control de las mismas y 3º. Emitir conceptos sobre la ampliación o reducción de zonas francas".

- En su artículo 39, señala la devolución del cincuenta por ciento (50%) del IVA por parte de la DIAN, que paguen los turistas extranjeros por las compras de bienes gravados que realicen en Colombia.
- En su artículo 61, estableció la creación del Registro Nacional de Turismo para que en él se inscriban todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia. La inscripción en este Registro es de carácter obligatorio.
- Con el artículo 62 el legislador obliga a los usuarios operadores, desarrolladores e industriales de las Zonas Francas Turísticas a inscribirse en dicho Registro Nacional de Turismo, como requisito para poder operar con la calidad de prestadores de servicios turísticos.
- Esta Ley 300 de 1996 también crea una contribución parafiscal para los prestadores de servicios, la cual, mediante el Decreto 504 de 1997 (Modificado en parte por el Decreto 1336 del 26 de junio de 2002) se limitó en cuanto a la lista de prestadores de servicios turísticos que debían realizar dicha contribución, quitándole la obligatoriedad de su pago a los usuarios de las zonas francas.
- En los artículos 71 y 72 se estableció el régimen sancionatorio de los prestadores de servicios turísticos. En desarrollo de lo anterior, el Decreto 1075 de 1997, estableció el procedimiento para la imposición de las sanciones a los prestadores de servicios turísticos que incurran en las conductas señaladas en estas normas.

### **2.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS FRANCA TURÍSTICAS**

El área a ser declarada como Zona Franca Turística debe tener las siguientes características:

- Terreno disponible no inferior a 50 hectáreas, sin que sea necesario el cerramiento del mismo. En los casos de terrenos insulares no se tendrá en cuenta el área señalada sino que se atenderá a lo que autorice el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, conforme a las recomendaciones de la Corporación Nacional de Turismo. El terreno declarado como Zona Franca Turística quedará afectado a la destinación que le dió, de manera temporal, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, situación que quedará registrada en su Matrícula Inmobiliaria.

Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



- Apta para estar dotada de elementos de infraestructura básica.
- Que en ella no se estén realizando las actividades industriales o de servicios que el proyecto solicitado planea promover.
- Que las obras y actividades a realizarse en ella, sean inversiones nuevas.
- Los terrenos localizados dentro del área declarada como Zona Franca, que por razones de legislación especial, constituyan zonas de reserva o de seguridad nacional para efectos del desarrollo de inversiones, construcción de infraestructura e inmuebles, deberán someterse a las disposiciones que para el efecto tenga el organismo a cuyo cargo estén asignadas su custodia, vigilancia y tutela.

### **2.2.2. CLASES DE USUARIOS**

Las Zonas Francas Industriales de Bienes y Servicios tendrán cuatro clases de usuarios: a) usuario operador; b) usuario desarrollador; c) usuario industrial de bienes y d) usuario industrial de servicios. Para el caso de las Zonas Francas Turísticas, el artículo 14 del Decreto 2131 de 1991, hace la salvedad que en ellas sólo podrán adelantar actividades los usuarios industriales de servicios turísticos. Con esta salvedad no queda claro a cuales usuarios deja por fuera de las actividades a desarrollarse en la Zona Franca Turística.

Es el criterio, tanto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como de algunos doctrinantes (Cecilia Montero Rodríguez y Martín Ibarra), que las Zonas Francas Turísticas deberán tener usuario operador, usuario desarrollador y usuarios industriales de servicios turísticos, exclusivamente, pues, entienden que por el nombre y por la naturaleza de la actividad a realizarse en las Zonas Francas Industriales de Servicios Turísticos no caben otros usuarios industriales.

Conforme al Decreto 2131 de 1991, habrá de interpretarse que los usuarios industriales de servicios se clasifican en:

- Usuarios Industriales de Servicios, propiamente dichos, quienes adelantarán actividades en las Zonas Francas Industriales de Bienes y Servicios.
- Usuarios Industriales de Servicios Turísticos, que adelantarán actividades exclusivamente en las Zonas Francas Turísticas.
- Usuarios Industriales de Servicios Tecnológicos, que adelantarán actividades en las Zonas Francas Industriales Tecnológicas o en las Zonas Francas Industriales de Bienes o Servicios.

Como señalamos, la poca claridad que tiene la redacción del Decreto 2131 de 1991 en lo pertinente a los usuarios de las Zonas Francas Turísticas, deja abierta una puerta para interpretar que la exclusión a que hace referencia el artículo 14 se refiere a que los usuarios de servicios, propiamente dichos, los usuarios industriales de servicios tecnológicos y los usuarios industriales de bienes, no podrán adelantar actividades dentro de las Zonas Francas Turística, o por el contrario, lo que pretendió el legislador fue excluir a los usuarios industriales de servicio tecnológicos.

Creemos, que la poca claridad de la norma, puede llevar a la interpretación de que los usuarios industriales de bienes, puedan adelantar actividades dentro de la Zona Franca Turística, al igual que los usuarios industriales de servicios propiamente dichos. Interpretación ésta que les permitiría a las Zonas Francas Turísticas contar con más clases de usuarios, los cuales creemos que deben desarrollar actividades encaminadas únicamente a atender el turismo receptivo.

Pueden entonces usuarios industriales de bienes adelantar actividades dentro de las Zonas Francas Turísticas? Si la respuesta es afirmativa, es obligatorio pensar que en razón de la actividad y la naturaleza de las Zonas Francas Turísticas, los usuarios industriales de bienes deberán adelantar actividades relacionadas con dicha zona, encaminadas únicamente a atender el turismo receptivo, es decir, no creemos que la intención del legislador, al crear la figura de las Zonas Francas Turísticas fuera la que en estas, se adelantasen actividades tales como la maquila de bombillos, o el ensamble de vehículos, cuya naturaleza encaja más en la finalidad de las Zonas Francas Industriales de Bienes y Servicios.

Nada obsta para que puedan adelantarse actividades como la fabricación de souvenir o de otros bienes, destinados a atender la demanda de los turistas en la zona franca, sin que sea necesaria la importación de dichas productos, teniendo en cuenta que su destinación exclusiva sea para el fomento de las actividades turísticas.

No obstante el análisis anterior, ante el vacío legislativo, se debe interpretar la norma en el sentido de la especialización de las actividades a desarrollarse al interior de las zonas francas industriales. Es decir que en el caso de las Zonas Francas Turísticas, para atender el turismo receptivo y en subsidio, el turismo nacional, solamente deben tener usuarios industriales de servicios turísticos y no usuarios industriales de bienes.

Esta discusión la planteamos para enriquecer el análisis de este estudio y para argumentar que es conveniente y necesario reglamentar de manera clara e independiente de las demás especies de zonas francas, esta figura atípica.

Las Zonas Francas Turísticas tendrán entonces los siguientes usuarios:

### **2.2.2.1. USUARIO OPERADOR**

Es la persona jurídica que se constituye con el objeto de realizar actividades exclusivamente dentro del perímetro de la zona franca, las cuales consisten en la promoción, dirección y administración de la zona.

Es requisito para obtener la declaratoria de Zona Franca Turística sobre un lote de terreno, presentar, entre otros documentos, el proyecto del Plan Maestro de Desarrollo General de la zona franca, el cual será tenido en cuenta por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para determinar las obligaciones del usuario operador en la resolución de declaración de Zona Franca Turística.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo será la entidad encargada de autorizar el funcionamiento del usuario operador y de su control posterior, el cual se realizará mediante la revisión de informes periódicos que el usuario operador habrá de presentar, sobre la evolución del proyecto y el cumplimiento de lo establecido en la declaratoria de Zona Franca Turística.

Las funciones de este usuario son las siguientes:

- Promover, dirigir, administrar y operar una o varias Zonas Francas Industriales.
- Adquirir, arrendar o disponer a cualquier título de inmuebles, desarrollar la infraestructura y construcción de la zona franca.
- Autorizar el ingreso de los usuarios desarrolladores, de los industriales de bienes y de servicios y celebrar con ellos los contratos a que haya lugar.
- Velar por el cumplimiento de los reglamentos de las actividades industriales, tanto de bienes como de servicios.
- Realizar gestiones ante las autoridades municipales, con el fin de obtener de éstas estímulos tributarios y exenciones para los inmuebles y actividades de la zona franca.
- Las demás relacionadas con el desarrollo de las actividades de la respectiva zona franca.
- Constituir las garantías que determine el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- Podrán también prestar y vender directamente los servicios públicos a los demás usuarios de la zona franca o en su defecto negociar con las empresas prestadoras de servicios públicos para obtener una negociación en bloque para los usuarios de la misma.
- Solicitar a la Aeronáutica Civil la autorización para que se adelanten vuelos de transporte internacional no regulares que aterricen en aeropuertos cercanos a la zona franca.

- Informar a la DIAN sobre los bienes que no hayan ingresado a la zona franca, dentro de los plazos señalados en la legislación aduanera, que estén relacionados en los manifiestos de carga entregador por el transportador.
- Informar a la DIAN sobre la pérdida de la calidad de usuario de zona franca de cualquier usuario que adelante actividades en ella. Dicha información deberá allegarla dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que ésta se produjo.
- Autorizar la salida a mercados externos de bienes elaborados o almacenados en las zonas francas.
- Autorizar el ingreso temporal o definitivo a la zona franca de bienes provenientes del resto del territorio nacional tales como material de construcción, alimentos, bebidas, combustibles, elementos de aseo, equipos y herramientas necesarios para el normal funcionamiento de las empresas establecidas en la zona franca.
- Adelantar las actividades que le autorice la DIAN tales como el Recibo de declaraciones presentadas por las entidades financieras, transcripción de las mismas, verificación de determinados documentos, pesaje y numeración de bultos así como la entrega de mercancías.
- En general autorizar todo ingreso o salida de bienes de la zona franca y exigir la constitución de las garantías que considere necesarias.
- Responder a la Nación por los derechos de aduana, el IVA y las sanciones a que haya lugar, de los bienes sustraídos de sus recintos o perdidos en ellos.
- Llevar un registro interno de los bienes dados en garantía a terceros por parte de los usuarios, que le sean comunicados por las instituciones financieras.
- Presentar las declaraciones tributarias dentro de los plazos fijados por las entidades competentes.

La naturaleza del usuario operador puede ser de establecimiento público, privado o mixto según su constitución. En todo caso, las Zonas Francas Turísticas se registrarán por el Decreto 2131 de 1991.

De lo anterior se concluye, que el usuario operador puede adelantar su actividad en varias zonas francas sin importar la naturaleza de estas.

También es importante mencionar que el usuario operador puede adelantar las gestiones ante el Concejo Municipal para que el terreno declarado como Zona Franca Turística complementariamente se declare también como Zona de Desarrollo Turístico Prioritario, a que hace referencia la Ley 300 de

Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



1996, obteniendo mejores condiciones para el pago de los impuestos municipales, tales como el impuesto predial, el impuesto de industria y comercio y avisos y tableros.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá cancelar, mediante resolución motivada, el permiso de funcionamiento concedido al usuario operador, por incumplimiento de las funciones que le correspondan, o de las condiciones y requisitos que se establezcan en la resolución de declaración y desarrollo del área como zona franca, cuando quiera que éste no se sujete a los objetivos propios de la Zona Franca Turística, a partir de los términos básicos previstos en los estudios presentados con la solicitud de declaratoria del área.

La cancelación del permiso de funcionamiento conduce a la cesación de todas las actividades del usuario operador y a la efectividad de las garantías que se hubieren suscrito. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo seleccionará un nuevo usuario operador de entre los demás usuarios de la zona franca o mediante el procedimiento establecido por la Ley 80 de 1993 para la licitación privada.

#### **2.2.2.2. USUARIO DESARROLLADOR**

Es la persona jurídica o la sucursal de una sociedad extranjera, cuyo objeto social sea el desarrollo de las obras de urbanización, construcción e infraestructura de servicios, dentro del perímetro de una o varias Zona Francas Industriales.

Para su funcionamiento requerirá de la suscripción de un contrato con el usuario operador el cual deberá contener como mínimo el objeto, el valor, las garantías, el término del mismo y la actividad o actividades a desarrollar. Tanto el usuario desarrollador como el usuario industrial de bienes y de servicios, previamente a la firma del contrato con el usuario operador, deberán presentarle la solicitud de instalación, la cual deberá ser remitida, para efectos de información, al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Su contenido será el siguiente:

- Nombre, razón social y domicilio de los solicitantes.
- Descripción del Proyecto acorde con el Plan Maestro de Desarrollo de la zona franca.
- Estudio de factibilidad técnica, financiera, y económica del proyecto, en el que se demuestre la solidez del mismo.
- Determinación de la composición o posible composición del capital de la sociedad usuaria con indicaciones de su origen.
- Concepto favorable de la entidad competente sobre el impacto ecológico del proyecto.



- Si el usuario aun no se encuentra constituido como sociedad, deberá acompañar a su solicitud, el proyecto de minuta de contrato social, los estados financieros, referencias bancarias, comerciales y de compañías de seguros de los solicitantes y el proyecto de la estructura administrativa del usuario.
- Si el usuario se encuentra constituido como sociedad, deberá aportar: a) la escritura de constitución; b) prueba de su existencia y representación legal; c) si se trata de sucursal de sociedad extranjera deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 472 y 473 del Código de Comercio; d) los estados financieros correspondientes al último período contable; e) referencias bancarias y comerciales y f) certificado expedido por el Revisor Fiscal de la sociedad sobre el pago efectivo del capital social.

No obstante la figura del usuario desarrollador, el mismo usuario operador podrá adelantar directamente las obras de infraestructura o bien podrá servirse de los usuarios desarrolladores para ello.

Para adelantar la actividad de construcción dentro de la zona franca turística, no se considerará como exportación la introducción, desde el resto del territorio aduanero a la zona franca, de materiales de construcción.

Si se requiere introducir a la zona franca cualquier bien o equipo para adelantar labores de construcción, provenientes del exterior, no se considerará como una importación.

Estos usuarios también gozan de beneficios tributarios, tales como la exención del impuesto de renta y complementarios, que permite incentivar a los inversionistas y empresarios a desarrollar proyectos de infraestructura de servicios turísticos.

Estos usuarios desarrolladores tienen la obligación de rendirle cuentas de su actividad al usuario operador.

La relación con el usuario operador será de carácter contractual, para lo cual se deberá acoger, en lo general, a las reglas contractuales en materia civil y comercial y en lo especial, a los límites y cargas establecidas en el respectivo contrato.

### **2.2.2.3. USUARIO INDUSTRIAL DE SERVICIOS TURÍSTICOS**

Es la persona jurídica o la sucursal de una sociedad extranjera, constituida para realizar actividades exclusivamente dentro del perímetro de la respectiva zona franca, con el fin de adelantar actividades turísticas, orientadas prioritariamente a atender el turismo receptivo y en subsidio, el turismo nacional.

Las actividades turísticas que pueden realizar, entre otras, son la prestación de servicios de alojamiento, alimentación, agencias de viajes, transporte y recreación. El listado señalado en el Decreto 2131 de

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



1991 no es taxativo. En general, las actividades que pueden realizarse serán las tendientes a satisfacer las necesidades de los turistas, especialmente las destinadas a atender y fomentar el turismo receptivo.

Deberá suscribir para ello un contrato con el usuario operador, previa la presentación de la solicitud de instalación, que debe contener lo siguiente:

- Nombre, razón social y domicilio de los solicitantes.
- Descripción del Proyecto acorde con el Plan Maestro de Desarrollo de la zona franca.
- Estudio de factibilidad técnica, financiera, y económica del proyecto, en el que se demuestre la solidez del mismo.
- Determinación de la composición o posible composición del capital de la sociedad usuaria con indicaciones de su origen.
- Concepto favorable de la entidad competente sobre el impacto ecológico del proyecto.
- Si el usuario aun no se encuentra constituido como sociedad, deberá acompañar a su solicitud, el proyecto de minuta de contrato social, los estados financieros, referencias bancarias, comerciales y de compañías de seguros de los solicitantes y el proyecto de la estructura administrativa del usuario.
- Si el usuario se encuentra constituido como sociedad, deberá aportar: a) la escritura de constitución; b) prueba de su existencia y representación legal; c) si se trata de sucursal de sociedad extranjera deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 472 y 473 del Código de Comercio; d) los estados financieros correspondientes al último período contable; e) referencias bancarias y comerciales y f) certificado expedido por el Revisor Fiscal de la sociedad sobre el pago efectivo del capital social.

## **2.3. ECOTURISMO**

### **2.3.1. DEFINICIONES**

#### **2.3.1.1. SEGÚN EL ARTÍCULO 26 DE LA LEY 300 DE 1996**

El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades eco turísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas.

### **2.3.1.2. ESTATUTO TRIBUTARIO, ARTÍCULO 207 – 2 (OTRAS RENTAS EXENTAS)**

Son rentas exentas las generadas por los siguientes conceptos, con los requisitos y controles que establezca el reglamento:

- a. Venta de energía eléctrica generada con base en los recursos eólicos, biomasa o residuos agrícolas, realizada únicamente por las empresas generadoras, por un término de quince (15) años, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Tramitar, obtener y vender certificados de emisión de bióxido de carbono, de acuerdo con los términos del Protocolo de Kyoto.
  - Que al menos el cincuenta por ciento (50%) de los recursos obtenidos por la venta de dichos certificados sean invertidos en obras de beneficio social en la región donde opera el generador.
- b. La prestación del servicio de transporte fluvial con embarcaciones y planchones de bajo calado, por un término de quince (15) años a partir de la vigencia de la presente ley.
- c. Servicios hoteleros prestados en nuevos hoteles que se construyan dentro de los quince (15) años siguientes a partir de la vigencia de la presente ley, por un término de treinta (30) años.
- d. Servicios hoteleros prestados en hoteles que se remodelen y/o amplíen dentro de los quince (15) años siguientes a la vigencia de la presente ley, por un término de treinta (30) años. La exención prevista en este numeral, corresponderá a la proporción que represente el valor de la remodelación y/o ampliación en el costo fiscal del inmueble remodelado y/o ampliado, para lo cual se requiere aprobación previa del proyecto por parte de la Curaduría Urbana y la Alcaldía Municipal, del domicilio del inmueble remodelado y/o ampliado. En todos los casos, para efectos de aprobar la exención, será necesario la certificación del Ministerio de Desarrollo.
- e. Servicio de ecoturismo certificado por el Ministerio del Medio Ambiente o autoridad competente conforme con la reglamentación que para el efecto se expida, por un término de veinte (20) años a partir de la vigencia de la presente ley.

- f. Aprovechamiento de nuevas plantaciones forestales, incluida la guadua, según la calificación que para el efecto expida la corporación autónoma regional o la entidad competente.

En las mismas condiciones, gozarán de la exención los contribuyentes que a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley realicen inversiones en nuevos aserríos vinculados directamente al aprovechamiento a que se refiere este numeral.

También gozarán de la exención de que trata este numeral, los contribuyentes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, posean plantaciones de árboles maderables debidamente registrados ante la autoridad competente. La exención queda sujeta a la renovación técnica de los cultivos.

- g. Los nuevos contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), de inmuebles construidos para vivienda, con una duración no inferior a diez (10) años. Esta exención operará para los contratos suscritos dentro de los diez (10) años siguientes a la vigencia de la presente ley.
- h. Los nuevos productos medicinales y el software, elaborados en Colombia y amparados con nuevas patentes registradas ante la autoridad competente, siempre y cuando tengan un alto contenido de investigación científica y tecnológica nacional, certificado por Colciencias o quien haga sus veces, por un término de diez (10) años a partir de la vigencia de la presente ley.
- i. La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También gozarán de esta exención los patrimonios autónomos indicados.
- j. La prestación de servicios de sísmica para el sector de hidrocarburos, por un término de 5 años contados a partir de la vigencia de la presente ley.

### **2.3.1.3. DECRETO REGLAMENTARIO 2755 DE 2003 SEPTIEMBRE 30**

**ART. 10.—Rentas exentas provenientes de los servicios de ecoturismo.** Las rentas provenientes de los servicios de ecoturismo prestados dentro del territorio nacional, están exentas del impuesto sobre la renta por el término de 20 años, a partir del 1º de enero de 2003, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente decreto

**ART. 11.—Servicios de ecoturismo.** Para efectos de la exención a que se refiere el artículo anterior se entiende por ecoturismo la definición contenida en el artículo 26 de la Ley 300 de 1996 y por servicios de ecoturismo las actividades organizadas, directamente relacionadas con la atención y formación de los visitantes en áreas con atractivo natural especial, que comprenden:

1. **Alojamiento y servicios de hospedaje:** es el alojamiento y hospedaje prestado en infraestructura cuya construcción y operación se rige por la sostenibilidad y bajo impacto ambiental, entre otros aspectos, en el diseño, materiales utilizados en la construcción y mantenimiento, generación de energía, manejo de aguas residuales y residuos sólidos y uso de insumos.
2. **Interpretación del patrimonio natural:** es el proceso de comunicación diseñado para revelar significados e interrelaciones del patrimonio natural y las manifestaciones culturales asociadas a este. Este proceso puede apoyarse en infraestructura como senderos, centros de interpretación ambiental, del patrimonio, de manejo sostenible de recursos naturales y conocimiento de la naturaleza. La interpretación del patrimonio natural debe desarrollarse en infraestructuras cuyo diseño, construcción y operación se rige por la sostenibilidad y bajo impacto ambiental, así mismo los intérpretes deben estar capacitados en el conocimiento de la dinámica de los ecosistemas del área y su conservación.
3. **Transporte:** es aquel desarrollado como parte de la actividad ecoturística en el área natural y de acceso directo a la misma, que opere utilizando sistemas y combustibles de bajo impacto ambiental sonoro, atmosférico y terrestre, de conformidad con las normas que regulen la materia.
4. **Alimentación:** es el suministro a los visitantes de productos alimenticios elaborados o naturales cuyo origen sea local o de las zonas aledañas al área natural y que para su elaboración o producción preferiblemente utilicen métodos orgánicos o de bajo impacto ambiental.
5. **Ecoactividades:** son aquellas diseñadas en el marco de un viaje ecoturístico para ofrecer a los visitantes recreación, debidamente coordinadas por un guía o profesional de la actividad y ambientalmente compatibles con los valores naturales del área respectiva.

PAR.—Para los efectos del presente decreto se entiende por áreas con un atractivo natural especial, aquellas que conserven una muestra de un ecosistema natural, entendido como la unidad funcional compuesta de elementos bióticos y abióticos que ha evolucionado naturalmente y mantiene la estructura, composición dinámica y funciones ecológicas características del mismo y cuyas condiciones constituyen un atractivo especial.

ART. 12.—**Requisitos para la procedencia de la exención en la prestación de servicios de ecoturismo.** Para la procedencia de la exención por concepto de servicios de ecoturismo, el contribuyente deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, los exija:

1. Inscripción en el registro nacional de turismo, cuando la actividad sea desarrollada por prestadores de servicios turísticos, de conformidad con lo establecido en la Ley 300 de 1996 y sus decretos reglamentarios

2. Certificación en la que conste que el servicio de ecoturismo prestado cumple con los fines previstos en el presente decreto para lo cual el contribuyente deberá solicitar anualmente la correspondiente certificación al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o autoridad ambiental competente, así:
  - Cuando los servicios de ecoturismo se presten total o parcialmente en áreas del sistema de parques nacionales naturales o en las reservas naturales de la sociedad civil debidamente registradas, la certificación será expedida por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a través de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales;
  - Cuando los servicios de ecoturismo se presten en áreas naturales protegidas de carácter municipal, regional o departamental, así como en las demás áreas con atractivo natural especial, la certificación será expedida por la corporación autónoma regional o de desarrollo sostenible, por las autoridades ambientales de los grandes centros urbanos o por las autoridades ambientales distritales de que trata la Ley 768 de 2002 en el área de su jurisdicción respectiva. En el caso en que dichas actividades se desarrollen en jurisdicción de más de una de estas autoridades, el contribuyente podrá solicitar la certificación ante cualquiera de ellas. En este caso la autoridad ambiental deberá solicitar concepto favorable a las demás autoridades ambientales competentes en el área donde se presten los mencionados servicios ecoturísticos.
3. Certificación expedida por el representante legal y por el revisor fiscal y/o contador público, según el caso, sobre el valor de la renta obtenida en la prestación de servicios de ecoturismo durante el respectivo año gravable.
4. Certificación del revisor fiscal y/o contador público de la empresa en la que se acredite que se lleva contabilidad separada de los ingresos generados por la prestación de servicios de ecoturismo exentos del impuesto sobre la renta y de los ingresos originados en otras actividades desarrolladas por la empresa.

### **3. EVALUACIÓN FINANCIERA DE LAS ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN Y RECOMENDACIÓN**

En el Producto No. 4 se describieron y analizaron jurídicamente las alternativas propuestas, las cuales se clasifican en tres categorías dependiendo de la permanencia de los Promotores del proyecto en la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

**Caso 1:** Los Promotores no participan en el desarrollo del proyecto, una vez adjudicado a los Inversionistas.

**Caso 2:** Los Promotores e Inversionistas mantienen una relación de plazo indefinido, después de adjudicado el proyecto.

**Caso 3:** Los Promotores e Inversionistas mantendrían una relación de plazo definido, después de adjudicado el proyecto.

Para complementar en análisis legal expuesto en el Producto No. 4, este capítulo describe los resultados de la evaluación financiera de las alternativas propuestas, para luego presentar la alternativa recomendada por esta asesoría a La Promotora.

Así pues, a continuación describiremos los resultados de la evaluación financiera de los esquemas estudiados.

### **3.1. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN FINANCIERA**

La metodología empleada para analizar la viabilidad financiera para las alternativas de vinculación de un inversionista al proyecto PTFFP es la de comparar la TIR (Tasa Interna de Retorno) resultante para cada una de las alternativas teniendo en cuenta la totalidad de sus flujos de caja libres (incluyendo el flujo a perpetuidad) con una tasa de retorno teórica del mercado para proyectos de similares características.

La finalidad de la comparación no es otra a la de determinar si el Parque Temático de Pereira es atractivo para un inversionista promedio del sector, lo cual sucede cuando la TIR de la alternativa analizada es superior a la tasa de retorno teórica del mercado.

Cuando para cualquier alternativa la comparación refleje que el proyecto es atractivo para los inversionistas, se calcularán los valores bases de las ofertas que hagan que la TIR y la tasa de retorno teórica del mercado para el proyecto sean iguales. Estos valores serán los valores mínimos para las ofertas de los proponentes a incluirse en los pliegos de condiciones, y con ellos se garantiza teóricamente que los inversionistas garantizan una rentabilidad mínima de mercado para su inversión.

A continuación se describirá la metodología empleada para calcular la tasa de retorno teórica del mercado para proyectos similares al PTFFP.

### **3.2. CÁLCULO DE LA TASA DE RETORNO DEL MERCADO**

Para calcular la tasa de retorno del mercado para el Parque Temático de Pereira, la cual es la tasa que se comparará con la rentabilidad resultante para cada alternativa propuesta, se utilizó la metodología del

Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



Costo Promedio Ponderado de Capital – CAPM (Capital Asset Pricing Model). A continuación se desglosan los supuestos y formulaciones para el cálculo de la tasa de retorno empleando el CAPM.

$$Wacc = Ke * \frac{E}{E + D} + Kd * \frac{D}{E + D}$$

Donde,

WACC: Tasa de retorno que pondera el costo del capital obtenido vía financiación y el del capital aportado por los accionistas.

$Ke$  : Tasa de retorno del capital de los accionistas para el proyecto en pesos colombianos  
 $E$  : Valor del capital de los accionistas en la sociedad o proyecto en pesos colombianos  
 $Kd$  : Tasa de interés o costo de la deuda después de impuestos en pesos colombianos  
 $D$  : Valor de la deuda en el proyecto en pesos colombianos

$$Kd = Kd_{bt} \times (1 - T)$$

Donde,

$Kd_{bt}$  : Tasa de interés o costo de la deuda antes de impuestos en pesos colombianos  
 $T$  : Tasa de impuesto a la renta en la República de Colombia

$$Ke = (1 + Ke_{US}) \times (1 + dev) - 1$$

Donde,

$Ke_{US}$  : Tasa de retorno del capital de los accionistas para el proyecto en dólares estadounidenses  
 $dev$  : Devaluación del peso colombiano respecto al dólar estadounidense

$$Ke_{US} = R_f + \beta_l \times (R_m - R_f) + P$$

Donde,

$R_f$  : Tasa libre de riesgo en Colombia expresada en dólares estadounidenses  
 $\beta_l$  : Beta apalancado del negocio  
 $R_m$  : Rentabilidad promedio del mercado en dólares estadounidenses  
 $P$  : Prima adicional para el proyecto en dólares americanos



$$R_f = R_{fUS} + R_p$$

Donde,

$R_{fUS}$  : Tasa libre de riesgo para los Estados Unidos

$R_p$  : Riesgo país de Colombia

$$\beta_l = \beta_u \times \left( 1 + \frac{D}{E} \times (1 - T) \right)$$

Donde,

$\beta_u$  : Beta desapalancado del negocio

La tabla a continuación describe las fuentes, los supuestos empleados y el resultado final para la tasa de retorno del mercado.

Item	Valor	Descripción	Fuente
<b>Tasa libre riesgo COL</b>	<b>5,88%</b>	Tasa libre de riesgo ajustada a Colombia	
Tasa libre de riesgo US	4,07%	Tasa US Treasuries de 30 años	Finance.yahoo.com (02-08-2010)
Riesgo país Colombia	1,81%	EMBI+ spread Colombia	www.cesla.com (23-07-2010)
<b>Prima de mercado</b>	<b>6,03%</b>	Promedio histórico de la diferencia entre el S&P500 y los bonos del tesoro estadounidenses	Damodaran
<b>D/E</b>	<b>0,642</b>	Promedio D/E ratio sectores Hotel & Gaming, Entertainment y Recreation	Damodaran
D/E Hotel & Gaming	0,859		
D/E Entertainment	0,568		
D/E Recreation	0,498		
<b>Beta desapalancado</b>	<b>1,073</b>	Promedio Beta desapalancado sectores Hotel & Gaming, Entertainment y Recreation	Damodaran
Beta un. Hotel & Gaming	1,000		
Beta un. Entertainment	1,210		
Beta un. Recreation	1,010		
<b>Impuestos</b>	<b>33,00%</b>		
<b>Beta apalancado</b>	<b>1,535</b>		
<b>Prima riesgo proyecto</b>	<b>2,00%</b>		
Ke US	17,13%		
Devaluacion	1,59%		
Kd antes imp	9,00%		

Gráfica 1: Tasa de retorno del mercado para proyectos similares al parque

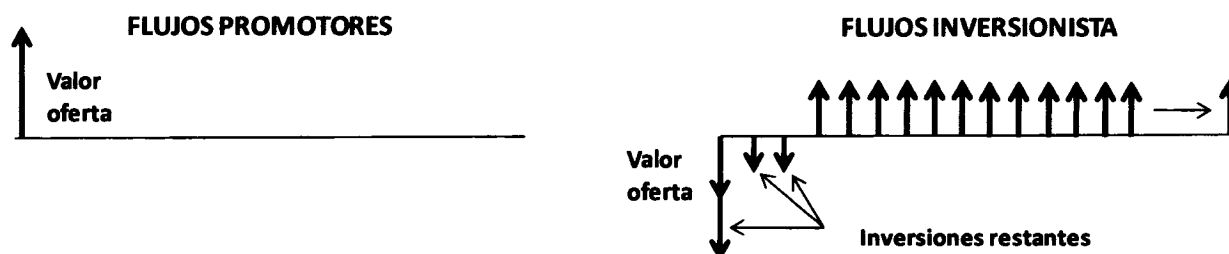
### 3.3. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

#### 3.3.1. CASO 1

En esta alternativa el proceso se diseña para que el inversionista pague una suma de dinero de contado a Los Promotores como contraprestación de la propiedad del proyecto. Por Proyecto se entiende el poder utilizar, sea por compra u otra figura jurídica, el terreno y sus mejoras, los estudios y animales para la financiación, construcción y puesta en marcha del parque con las especificaciones que los Promotores determinen.

Los resultados financieros muestran que la cifra de dinero con la cual el inversionista garantiza una rentabilidad del 13,93% es de \$23.506 millones, la cual sería equivalente al valor base para la oferta.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



Gráfica 2: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 1

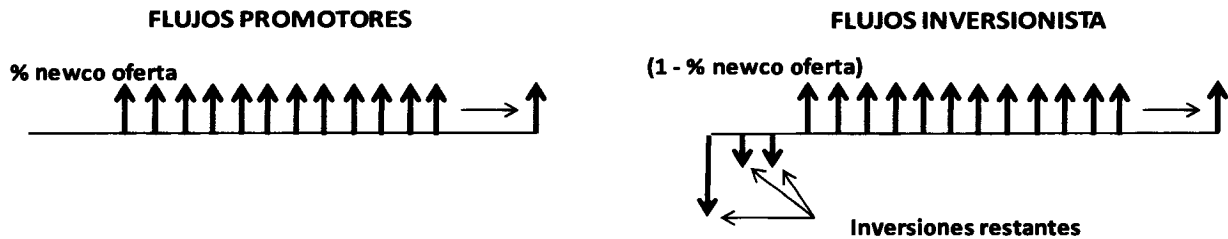
#### 3.3.2. CASO 2

Aquí el proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (b) una combinación de participación y una suma en dinero.

##### 3.3.2.1. CASO 2 – PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

En esta alternativa el inversionista le otorga una participación minoritaria a Los Promotores en la sociedad que se encargue de desarrollar el proyecto como contraprestación de las inversiones que Los Promotores ya hayan realizado sobre el mismo (terrenos y sus mejoras, animales, estudios y diseños). La participación en la nueva sociedad con la que se el inversionista tiene una rentabilidad del 13,93% es de 16,5%, la cual sería equivalente al valor base para la oferta.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



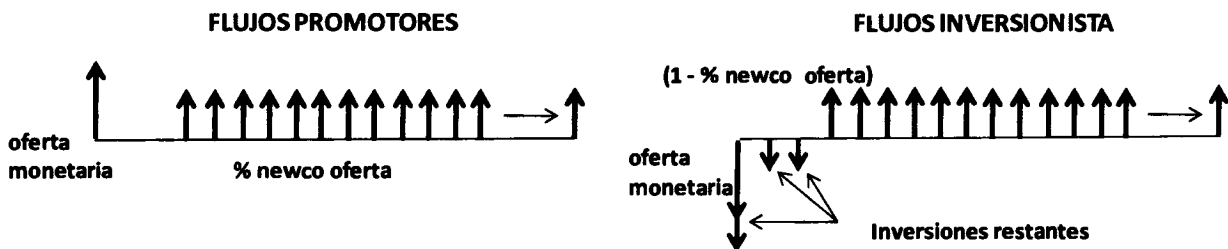
Gráfica 3: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 2 de participación accionaria

### 3.3.2.2. CASO 2 – PARTICIPACIÓN ACCIONARIA + SUMA DE DINERO

Esta alternativa puede verse como la combinación entre el caso anterior y la alternativa de una suma de dinero. Aquí el Inversionista le otorga a Los Promotores una combinación de participación minoritaria en la sociedad que se encargue de desarrollar el proyecto y una suma de dinero de contado.

Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 16,5% para los Promotores en la nueva sociedad + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en la nueva sociedad + \$23.506 millones.

El inversionista debe garantizar la realización de las inversiones restantes.



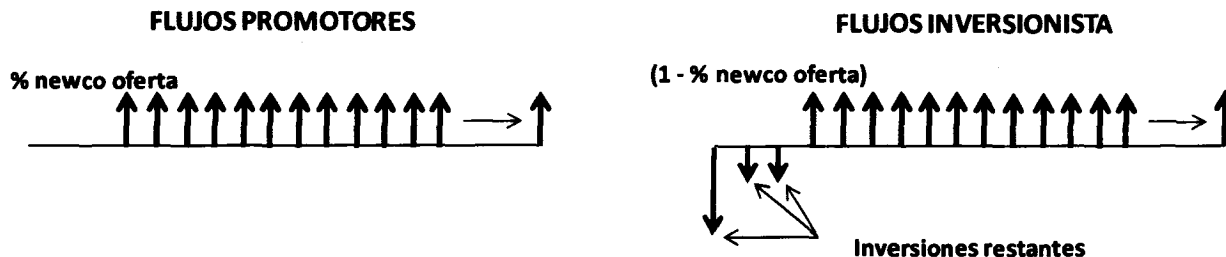
Gráfica 4: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 2 de combinación de participación accionaria y suma de dinero

### 3.3.3. CASO 3

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de una concesión a un plazo de 27 años (25 años de operación y 2 de construcción), periodo que según lo determinado por el modelo financiero es el mínimo para asegurar una rentabilidad de mercado para el Inversionista. Una vez adjudicado, los Promotores reciben: (a) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (b) una suma de dinero por parte del Inversionista; (c) una combinación de participación y una suma en dinero; o (d) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año  $n$  y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

#### 3.3.3.1. CASO 3 - PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

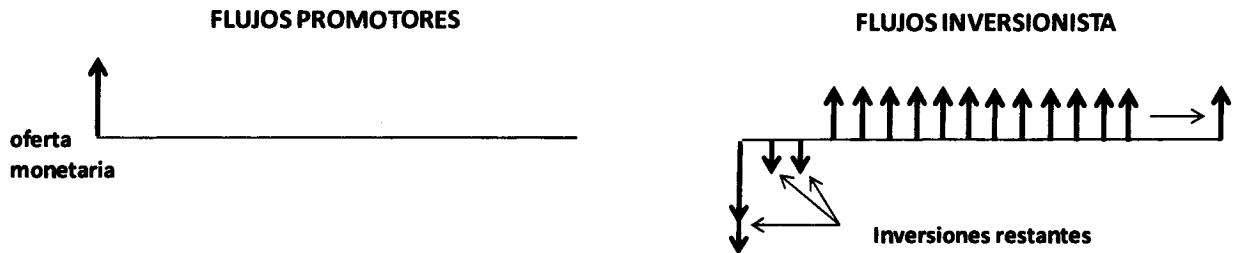
Con una participación del 3,6% para los Promotores en Newco se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFFP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



Gráfica 5: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de participación accionaria en la sociedad concesionaria

#### 3.3.3.2. CASO 3 - SUMA DE DINERO

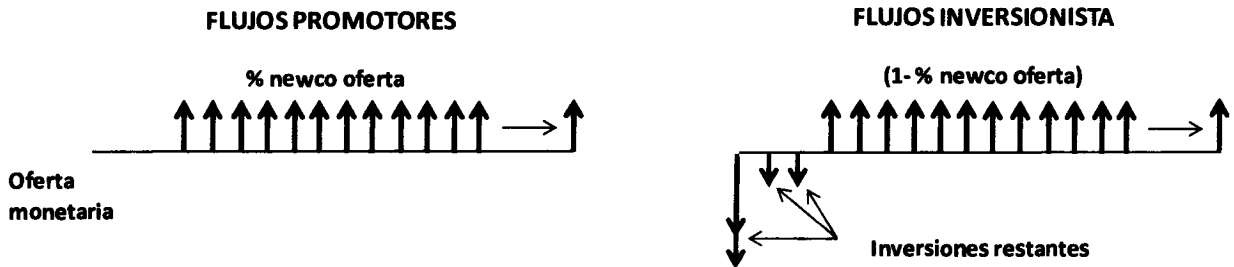
Con una suma de \$4.471 MM se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFFP será 100% de los Promotores a partir del año 28. Los \$4.471 MM son inferiores a las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.



Gráfica 6: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de suma de dinero de contado

### 3.3.3.3. CASO 3 – COMBINACIÓN PARTICIPACIÓN + SUMA DE DINERO

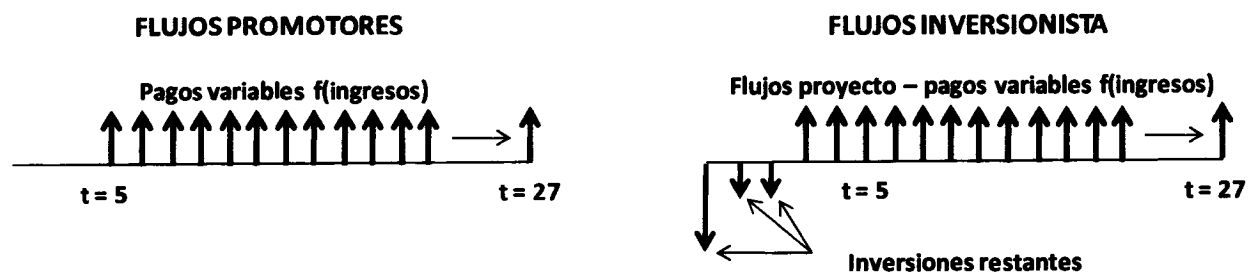
Para garantizarle una rentabilidad del 13,93% al inversionista se tienen combinaciones que tienen como límites: i) participación de 3,6% para los Promotores en Newco + \$0 de suma de dinero, ii) participación de 0% para los Promotores en Newco + \$4.471 MM.



Gráfica 7: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de combinación de participación accionaria y suma de dinero

### 3.3.3.4. PAGOS VARIABLES EN FUNCIÓN DE LOS INGRESOS DESDE UN AÑO DETERMINADO

Con unos pagos correspondientes al 2,2% de los ingresos a partir del año 5 de la concesión se le garantiza al inversionista una rentabilidad del 13,93% sobre su inversión. El inversionista tendrá que realizar las inversiones restantes y el PTFPP será 100% de los Promotores a partir del año 28.



**Gráfica 8: Flujos representativos de los promotores e inversionista para el caso 3 de pagos en función de los ingresos**

### 3.4. RECOMENDACIÓN DE ALTERNATIVA DE ASOCIACIÓN

Teniendo en cuenta el análisis jurídico del Informe de Avance No. 3 y la evaluación financiera de las alternativas expuesta en el numeral 1.1 de este documento, y que tales análisis y evaluaciones fueron presentadas ante La Promotora y demás actores involucrados en el presente proyecto, como lo son la Alcaldía Municipal de Pereira y la Sociedad de Mejoras Públicas de Pereira; exponemos los siguientes puntos por los cuales consideramos que la mejor alternativa es la del tercera – BMOT a 27 años (2 de construcción y 25 de operación) a cambio de una suma de dinero de contado.

- Todas las alternativas son viables financieramente.
- El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor para la alternativa del BMOT.
- En el contrato de concesión se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.
- No existe la posibilidad de diluirse en el futuro en el evento en que se requiera más capital para el caso de permanecer de socio en una empresa que desarrolle el proyecto.
- En un esquema de BMOT que los Promotores pueden limitarse a realizar la interventoría y verificar que se dé cumplimiento al contrato que se suscriba y es el esquema natural y adecuado para el Proyecto, regulado en la Ley 80 y protege los Promotores en el tema de riesgos puesto que estos se trasladan al contratista. Por su parte, el hecho de poder incluir cláusulas exorbitantes en el contrato, implica que el contratante cuente con mecanismos efectivos para exigir el cumplimiento de las obligaciones.

## 4. PROPUESTA DE PROMOCIÓN DEL PROYECTO

De manera consecuente con la recomendación de iniciar un proceso de vinculación de un inversionista a través de una concesión, y luego de observar los resultados financieros y los montos de inversión que requiere el proyecto para su construcción y operación, consideramos que el segmento potencial de inversionistas “target” para promocionar el proyecto se ajusta a personas jurídicas colombianas y a inversionistas extranjeros que se ya se encuentren en el país. Las razones para lo anterior son:

- El monto total de los recursos requeridos para la inversión en la etapa inicial (inversiones en obras civiles, terrenos, infraestructura, animales y otros), no supera los 65 millones de dólares estadounidenses, cifra que se considera baja y poco atractiva para inversionistas que no se encuentren ya realizando actividades en nuestro país, puesto que les requiere la destinación de una gran cantidad de recursos en términos de horas hombre y dinero para la asimilación de las condiciones del país, el sector y el proyecto, en detrimento del posible retorno esperado.
- No existe un sector de inversionistas estratégicos externos claramente definido para esta clase de proyectos<sup>5</sup>.
- No hay suficientes indicadores de medición para comparar experiencias similares. Si bien Estados Unidos puede ser percibido como un mercado en el cual se han construido varios parques temáticos, las condiciones de ese país son muy diferentes al nuestro, por lo cual un inversionista externo no tendría los elementos necesarios para analizar claramente factores importantes para esta clase de proyectos, como son las facilidades de transporte internas, el nivel de consumo de la población, etc.
- Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores proponemos que el esquema de promoción de la vinculación de un inversionista al desarrollo del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira sea enfocada a reuniones de información y presentación de la oportunidad de negocio “road shows” en Colombia, principalmente en Pereira (sede del proyecto y Los Promotores), Bogotá, Medellín y Cali, cubriendo de esta forma las principales ciudades del país.

Estos road shows se enfocarían a empresas de los sectores de construcción e infraestructura y turismo. Las siguientes son personas jurídicas que sugerimos sean tenidas en cuenta por La Promotora para el programa de promoción:

- Constructora Colpatría
- Pedro Gómez

---

<sup>5</sup> No existe clasificación en Damodaran, fuente reconocida para diferenciación de sectores y rentabilidades

- Une telecomunicaciones - Constructores
- Ágora construcciones
- Vergel y Castellanos
- Alianza Codinsa de proyectos y construcciones
- Ospinas y Ospinas
- Amarilo
- Organización Aviatur
- Avianca

El esquema para la realización de los Road Shows consistiría en las siguientes actividades:

- Establecer un contacto directo con cada uno de los potenciales inversionistas interesados en el cual se envía una comunicación donde se incluye la descripción básica del proyecto (teaser) y una proforma de carta de manifestación de interés. Así mismo, se divulgará en un diario económico de amplia divulgación la apertura del proceso invitando a visitar la página web correspondiente, donde se tendría una copia del teaser y de la carta de interés.
- A aquellos interesados que diligencien la carta de interés y que anexen los documentos que permitan realizar un primer filtro (Nombre de la empresa, breve descripción del objeto, certificado de cámara, estados financieros recientes, etc.), se les envía el Memorando de Información donde se incluyen los detalles del entorno y del proyecto.
- Una vez identificados y analizados los potenciales inversionistas se determinan los diferentes grupos ("tiers") *Tier 1*: Alta posibilidad de inversión; *Tier 2*: Posibilidad Media de inversión, *Tier 3*: Baja posibilidad de inversión y se categorizan cada uno de ellos.
- Dependiendo de la distribución geográfica y la cantidad de potenciales inversionistas en cada uno de los tiers se pueden hacer presentaciones en grupo en cada una de las ciudades o en las instalaciones de cada uno de los inversionistas.
- Estas presentaciones incluirían el detalle de cada uno de los elementos claves del negocio que se presentan en el Memorando de Información, la explicación técnica del proyecto, una presentación del estudio de mercados, la estructura del proceso, etc.
- Para los inversionistas del *Tier 1*, se recomienda que las presentaciones las realicen personas de alto nivel de la administración municipal y los directivos de cada uno de los asesores y para los demás, se decide de acuerdo con cada uno de los foros.





Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia

---



## **ANEXO No. 1 – CONTRATO DE COMPRAVENTA**

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

### CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos utilizados en el texto del presente **Contrato** que se incluyen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna en esta Cláusula. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente **Contrato** se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

#### **“Activos del Proyecto”**

Se refiere a los activos vinculados al **Proyecto**, tanto de propiedad de la Promotora, el Municipio, la Nación [EL MUNICIPIO Y LA NACIÓN DARÁN UN MANDATO A LA PROMOTORA PARA QUE VENDA EN SU NOMBRE], tales como diseños, estudios, licencias, permisos, relacionados en el Anexo No. 1.

#### **“Banquero de Inversión”**

Es ///.

#### **“Contrato”**

Será este contrato incluyendo sus anexos y las modificaciones que las **Partes** acuerden.

#### **“Fase 1”**

Se denomina Fase 1 la totalidad de las actividades que fueron ejecutadas directa o indirectamente por la Promotora desde la identificación del **Proyecto** hasta ///.

#### **“Partes”**

Serán la Promotora de un lado y ///, y el término **“Parte”** se aplicará a cualquiera de ellas individualmente.

#### **“Proyecto Parque Temático Flora y fauna” o “Proyecto”**

EL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA - PTFFP es un proyecto estratégico de la ciudad de Pereira, y se concibe como un Bioparque de un área de cuarenta y cinco (45) hectáreas que permitirá

la interacción amigable con la fauna y la flora, teniendo como objetivo primordial la conservación de la biodiversidad especialmente la nativa.

El Bioparque es una institución que combina los objetivos de los jardines botánicos, zoológicos, acuarios y museos de historia natural y antropología, concentrándose en un solo lugar y exhibiendo ambientes que explican, aclaran y ejemplifican las interconexiones de la vida. Su principal objetivo es la conservación de la biodiversidad del planeta, siendo la investigación y la educación los pilares que hacen posible el cumplimiento de dicho objetivo. Así mismo, el Bioparque se concibe como una propuesta especializada en servicios turísticos, educativos y recreativos de primera categoría a nivel local, regional y nacional, y con proyección internacional.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO.**

En virtud del presente **Contrato**, la Promotora transfiere a título de compraventa a ///:

- 2.1. La totalidad de los intereses y derechos que ostenta la Promotora en el **Proyecto y ///** acepta esta transferencia y asume la totalidad de los intereses y derechos en el **Proyecto**.
- 2.2. La propiedad de los **Activos del Proyecto** relacionados en el Anexo No. 1 del presente **Contrato**, mediante la suscripción de un acta de entrega. Estos activos se transfieren libres y exentos de cualquier gravamen, limitación de posesión, dominio o reclamación ni han sido objeto de promesa de compraventa o cesión, entre otros.
- 2.3. Las licencias y permisos ambientales del **Proyecto** relacionados en el Anexo No. 2. Los trámites y gastos relativos a la materialización de esta cesión serán de cargo de la Promotora.
- 2.4. La documentación relacionada en el Anexo No. 3.

#### **CLÁUSULA TERCERA. ENTREGA MATERIAL.**

En la fecha de suscripción de este **Contrato**, la Promotora deberá entregar a /// los **Activos del Proyecto**, mediante la suscripción de los documentos de cesión necesarios para cada activo. La transferencia deberá hacerse sin ningún gravamen o limitación sobre la propiedad de los **Activos del Proyecto**. Para la entrega que aquí se establece deberá haberse solucionado para cada activo, por parte de la Promotora, todas las situaciones jurídico-contractuales que afecten, limiten, impidan, obstaculicen, sujeten a permisos de terceros, etc. la utilización y libre disposición de los **Activos del Proyecto**.

Las **Partes** deberán suscribir el un acta de recibo de los **Activos del Proyecto** en la fecha de suscripción del presente **Contrato**, mediante la cual ///de un lado recibe y la Promotora por el otro, entregan material y jurídicamente los **Activos del Proyecto**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Teniendo en cuenta que dentro de los **Activos del Proyecto** que se transfieren a **///** existen actos administrativos y procedimientos en curso ante autoridades, la Promotora (la que sea titular del acto administrativo o el procedimiento) deberá efectuar todos los trámites correspondientes a la cesión de dichos actos administrativos y de los procedimientos en curso a favor de **///**. Los costos derivados de estas cesiones correrán por cuenta de la Promotora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando los **Activos del Proyecto** hayan sido obtenidos por la Promotora mediante la suscripción de contratos, **///** podrá solicitar previa la entrega de los mismos, un acta de liquidación o paz y salvo del respectivo contrato.

#### **CLÁUSULA CUARTA. PROPIEDAD DEL PROYECTO.**

A partir de la suscripción del presente **Contrato**, **///** será la única y exclusiva propietaria del **Proyecto** y de todos los derechos e intereses que de él se derivan y se derivarán. Esta propiedad exclusiva le da el derecho absoluto de ejecutar o disponer del **Proyecto** a su absoluta discreción. En desarrollo de lo anterior, la Promotora no pueden ni podrán reclamar ningún derecho derivado del **Proyecto**, tanto de la **Fase 1** como en las fases que posteriormente ejecute **///** o de cualquier acto que realice **///** respecto del **Proyecto**, incluyendo, sin limitarse, a cierres financieros, venta del **Proyecto**, ejecución del **Proyecto**, construcción del **Proyecto**, entre otros.

#### **CLÁUSULA QUINTA. EXCLUSIÓN DE OBLIGACIONES.**

Teniendo en cuenta que la compraventa que se regula en este **Contrato** corresponde a los derechos, intereses y activos de la Promotora en el **Proyecto**, las **Partes** expresamente excluyen de la misma todas las obligaciones (generales, pecuniarias, de hacer, de no hacer, de dar), o cualquier tipo de compromiso, adquirido por estas sociedades con cualquier tercero mediante la suscripción de cualquier contrato, promesa de contrato, acuerdo de compromiso, o cualquier otro documento.

En consecuencia, la celebración del presente **Contrato**, no implica ninguna obligación, responsabilidad, aceptación o solidaridad de **///**, en relación con compromisos, documentos, contratos, promesas o similares suscritos, prometidos, o en proceso de negociación, efectuados por la Promotora.

#### **CLÁUSULA SEXTA. VALOR Y FORMA DE PAGO.**

**///** pagará a la Promotora por virtud de la transferencia consagrada en la cláusula segunda, y en los términos expresados en éste **Contrato**, las sumas que a continuación se relacionan (en adelante el "Valor"). El Valor remunerará a la Promotora por todo concepto por las transferencias aquí relacionadas. Los **Activos del Proyecto** y demás activos, derechos e intereses que se transfieren de la Promotora a **///** en virtud de este **Contrato** se entienden incluidos en el Valor. El Valor será pagado

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



íntegramente a la Promotora, mediante la suscripción del presente **Contrato**. A partir de la suscripción del presente **Contrato**, la Promotora no podrá reclamar a /// pagos adicionales, incrementos o reajustes del Valor, como resultado de las transferencias aquí contenidas. En consecuencia, la Promotora renuncian a cualquier acción, queja, reclamo o demanda de montos o pagos adicionales por los sucesos, resultados, decisiones y cualquier otra circunstancia que se presente o se derive de este **Contrato**.

**Valor**

La suma de ///. De conformidad con el artículo 420 parágrafo primero del Estatuto Tributario la venta de activos fijos no genera impuesto de valor agregado.

**Forma de Pago**

///

**CLÁUSULA SÉPTIMA. INDEMNIDAD.**

La Promotora mantendrá indemne a /// respecto de cualquier daño, pérdida, obligación, costo y gasto, incluyendo honorarios de abogados, con ocasión de actos, hechos, omisiones o incumplimientos de la Promotora ocurridos con antelación a la fecha de suscripción del presente **Contrato**, que tengan como origen:

- (i) Actos, hechos, omisiones o incumplimientos de la Promotora relativos al **Proyecto**, ocurridos con antelación a la fecha de suscripción del presente **Contrato**.
- (ii) Actos que cuestionen la propiedad libre de gravámenes, el dominio y la posesión de los **Activos del Proyecto** del Anexo No. 1.
- (iii) Reclamaciones de cualquier tercero respecto de derechos derivados del **Proyecto**. Dentro de esta indemnidad se incluyen expresamente los contratos relacionados en el parágrafo primero de la cláusula quinta del presente **Contrato**.

**CLÁUSULA OCTAVA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS.**

/// declara y garantiza a la Promotora que en la fecha de la firma del presente **Contrato**, los siguientes hechos son ciertos y reconoce que la veracidad y existencia de los mismos constituyen la causa determinante que induce a la Promotora a celebrar el presente **Contrato**:

- a) Que es una sociedad, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, y tiene la facultad de celebra el presente **Contrato** y en especial transferir los **Activos del Proyecto**.
- b) Que **///** en su Junta Directiva, mediante Acta No, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, autorizó la celebración del presente **Contrato**.
- c) Que los **Activos del Proyecto** descritos en el Anexo No.1 del **Contrato** son de su propiedad.
- d) Que el presente **Contrato** constituye, en todos sus términos, una obligación clara, expresa y exigible para la sociedad, con arreglo a las condiciones establecidas en este **Contrato**.

**La Promotora** declara y garantiza a **///** que en la fecha de la firma del presente **Contrato**, los siguientes hechos son ciertos y reconoce que la veracidad y existencia de los mismos constituyen la causa determinante que induce a la Promotora a celebrar el presente **Contrato**:

- a) Que los **Activos del Proyecto** no han sido vendidos ni ofrecidos en venta a tercero alguno, ni existe acuerdo alguno, verbal o escrito, relacionado con la enajenación o venta de los mismos, ni existen promesas pendientes, opciones de compra, pactos de retroventa, contratos, compromisos u otros acuerdos de cualquier naturaleza que prohíban la transferencia de parte o la totalidad de los **Activos del Proyecto**.
- b) Que el presente **Contrato** constituye, en todos sus términos, una obligación clara, expresa y exigible para la Promotora, con arreglo a las condiciones establecidas en este **Contrato**.
- c) Que ha obtenido todas las autorizaciones legales y estatutarias necesarias para la celebración y el cumplimiento del presente **Contrato**.
- d) Que no existe ninguna disposición legal o contractual que le prohíba a la Promotora cumplir con sus obligaciones derivadas de este **Contrato**.
- e) Que el **Contrato** constituye, en todos sus términos, una obligación clara, expresa y exigible para la **Promotora**, con arreglo a las condiciones establecidas en este **Contrato**.

#### **CLÁUSULA NÓVENA. INTEGRIDAD DEL CONTRATO.**

Las **Partes** expresamente señalan que el presente documento, sus anexos y modificaciones acordadas entre ellos, constituyen el acuerdo total entre las **Partes**, sobre sus obligaciones y derechos nacidos del Contrato. En consecuencia quedan sin efecto ni valor alguno los convenios y/o acuerdos, que sobre la misma materia,

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



las mismas **Partes** hayan podido celebrar, ya sean escritos o verbales, expresos o tácitos, con anterioridad a la firma del presente documento.

**CLÁUSULA DÉCIMA. VIGENCIA.**

Las obligaciones contenidas en este documento surtirán efectos a partir de la suscripción del **Contrato**.

La indemnidad contenida en la cláusula séptima del presente **Contrato** subsistirá la vigencia del presente **Contrato** por un lapso de ///.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA TERCERA. CESIÓN.**

Las **Partes** no podrán ceder este **Contrato**, o los derechos derivados del mismo sin el previo consentimiento escrito de la otra **Parte**.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA. LEY APLICABLE.**

Este **Contrato** se sujeta a las leyes de la República de Colombia y se ejecutará de acuerdo con el derecho privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. IDIOMA.**

El presente **Contrato** se ha elaborado en el idioma castellano, y en ese idioma se comunicarán las **Partes** para todo lo relacionado con él.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES.**

Para todos los efectos, las **Partes** acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Pereira; así mismo, todos los avisos y demás comunicaciones que deban enviarse en virtud de este **Contrato** se harán por escrito y se considerará que han sido entregados cuando:

- a. Se hayan entregado personalmente con constancia de recibido.
- b. A los tres (3) días de haberse enviado en caso de haber sido enviados por los servicios de correo DHL, FedEx u otros servicios similares de entrega rápida (con solicitud de recibo)
- c. Cuando hayan sido enviados por telex o fax (con confirmación de recibo).

En cada caso a las direcciones, números de telex o de fax abajo indicados (o a otras direcciones, números de telex o fax que una de las **Partes** especifique a la otra mediante aviso)



**A la Promotora:**

**A ///:**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CLÁUSULA ARBITRAL.**

Excepto para la ejecución de obligaciones que consten en un título ejecutivo o que no sea susceptible de transacción, toda controversia o diferencia entre las **Partes** que surja a partir del presente **Contrato** que no pueda resolverse directamente entre ellas en un término de veinte (20) días desde la fecha en que una parte ponga en conocimiento de la otra parte dicha situación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, integrado por árbitros designados por las **Partes** de común acuerdo. Si dentro de un término de diez (10) días hábiles las **Partes** no llegan a un acuerdo respecto de la designación de los árbitros, el Tribunal de Arbitramento será designado por la Cámara de Comercio de Pereira, mediante sorteo entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se regirá por las disposiciones y reglamentaciones del Código de Procedimiento Civil, el Código de Comercio, el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991, el Decreto 2651 de 1991, la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998 y todas las demás leyes y regulaciones que las complementen o modifiquen y se ceñirán a las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, quienes serán ciudadanos colombianos y abogados en ejercicio, excepto cuando se trate de discrepancias con un valor inferior a cincuenta mil dólares (USD \$50.000), en cuyo caso solo se designará un (1) árbitro de acuerdo con lo establecido en esta Cláusula; b) La organización interna y las tarifas del Tribunal se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Medellín; c) El Tribunal decidirá en derecho; d) El Tribunal funcionará en Pereira en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de esta ciudad; y e) la parte vencida en el arbitramento sufragará todos los costos y gastos derivados del proceso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. IMPUESTOS.**

Cada parte será responsable de los Impuestos originados en la suscripción y ejecución del presente **Contrato**, que conforme a la ley le correspondan. El Impuesto de Timbre que se cause por la suscripción del presente **Contrato**, será asumido por partes iguales entre ellas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD.**

Las **Partes** se comprometen a mantener bajo la más estricta confidencialidad toda información o documentación a la que pueda tener acceso como consecuencia de la naturaleza del presente **Contrato**. Por lo tanto, restringirán la divulgación de la información a sus empleados que tengan necesidad de

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



conocerla (y en el caso de tener subsidiarias, a los empleados de las subsidiarias), notificará a tales empleados las obligaciones asumidas en el presente documento y utilizará la información únicamente para los fines aquí establecidos. Las **Partes**: (i) no divulgarán el presente **Contrato** ni la información relacionada con lo que en él se conviene sin la aprobación previa por escrito de un representante autorizado de la otra Parte y (ii) protegerán dicha información con el mayor cuidado para evitar su divulgación no autorizada, ejerciendo el mismo grado de cuidado que utilizan para proteger su propia información confidencial. Las restricciones sobre el uso de la divulgación de la información no se aplicarán a ninguna información:

- a) Que sea desarrollada independientemente por alguna de las **Partes**, libre de cualquier restricción y sin violar el presente **Contrato**.
- b) Después de que haya llegado a estar disponible generalmente al público, sin haberse producido incumplimiento por parte de ninguna de las **Partes**.
- c) Que sea divulgada por alguna de las **Partes** para cumplir con un requerimiento legal o contractual de una autoridad competente, siempre y cuando informe tal hecho a la otra Parte antes de la divulgación de la información, de tal forma que se tenga la oportunidad de defenderla, limitarla o protegerla, y siempre y cuando la Parte a la cual se le impone la obligación de divulgar la información, divulgue la parte de la información que sea legalmente requerida.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. SUSTITUCIÓN PATRONAL.**

No es la intención de las **Partes** al celebrar y ejecutar este **Contrato** configurar una sustitución patronal.

## **ANEXO NO. 2 ESTATUTOS**

**ACCIONISTAS:** Pueden tener la calidad de accionistas: El Municipio de Pereira, Gobernación de Risaralda, Sociedad de Mejoras de Pereira, la Promotora, Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, Institutos descentralizados del orden municipal y departamental, gremios, empresas privadas, sector turístico.

Con la participación de entes territoriales y entidades descentralizadas la sociedad será de naturaleza jurídica mixta con lo cual, conforme la ley 489, artículo 49, que señala:

**“ARTICULO 49. CREACIÓN DE ORGANISMOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS.** Corresponde a la ley, por iniciativa del Gobierno, la creación de los ministerios, departamentos administrativos, superintendencias, establecimientos públicos y los demás organismos y entidades administrativas nacionales.

Las empresas industriales y comerciales del Estado podrán ser creadas por ley o con autorización de la misma.

Las sociedades de economía mixta serán constituidas en virtud de autorización legal.

**PARAGRAFO.** Las entidades descentralizadas indirectas y las filiales de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta se constituirán con arreglo a las disposiciones de la presente ley, y en todo caso previa autorización del Gobierno Nacional si se tratare de entidades de ese orden o del Gobernador o el Alcalde en tratándose de entidades del orden departamental o municipal”.

## **ESTATUTOS FLORA Y FAUNA DE PEREIRA S.A.S.**

### **Capítulo I**

### **NOMBRE, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y DURACIÓN**

**ART. 1º-** La Sociedad se denominará "FLORA Y FAUNA DE PEREIRA S.A.", Sociedad Anónima Simplificada con la naturaleza jurídica de sociedad de economía mixta, de nacionalidad colombiana.

**ART. 2º-** El domicilio Principal de la sociedad será la ciudad de Pereira, y su dirección para notificaciones judiciales será ///.

La sociedad podrá crear sucursales, agencias o dependencias en otros lugares del país, por disposición de la asamblea general de accionistas y con arreglo a la ley.

Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



ART. 3º- La sociedad tendrá como objeto social promover la construcción y operación del parque temático de la ciudad de Pereira.

En cumplimiento de su objeto social, la sociedad podrá: a) realizar inversiones o participar como socia en otras sociedades o empresas. b) Obtener préstamos y financiación de cualquier fuente del mercado. c) Prestar dinero a sociedades de las que es socia. d) Asociarse, aportar o suscribir acciones en sociedades, consorciarse y formar uniones temporales con otras entidades para el desarrollo de sus actividades. e) Celebrar convenios o contratos con entidades nacionales y extranjeras, empresas públicas o privadas, que se estimen necesarios para el desarrollo de las actividades de la empresa. f) Adquirir a cualquier título toda clase de bienes muebles o inmuebles, arrendarlos, enajenarlos o gravarlos y darlos en garantía de sus propias obligaciones; g) explotar marcas, nombres comerciales, patentes, invenciones o cualquier otro bien incorporeal siempre que sea afín con el objeto principal; h) girar, aceptar, endosar, cobrar y pagar toda clase de títulos valores; i) celebrar contratos de mutuo, mandato con representación y sin representación, convenios interempresariales, y contratos de seguro, transporte, agencia, cuentas en participación, fiducia, y demás contratos civiles y comerciales; j) concurrir a concursos, licitaciones, convocatorias o cualquier otro tipo de procedimiento de selección ya sea público o privado, así como a procesos de contratación directa; k) celebrar cualquier tipo de contratos con entidades bancarias o financieras; l) participar como socio o accionista en sociedades de cualquier especie que desarrollen objetos sociales similares o que le permitan ejecutar sus actividades sociales en forma más amplia y técnica o que le faciliten la complementación y mejor desarrollo de su objeto social; y en dichas sociedades podrá aportar bienes de su propiedad e inclusive fusionarse con ellas si las conveniencias así lo indican. m) representar a empresas nacionales o extranjeras cuya actividad guarde relación con el objeto social; n) importar, comprar, y adquirir a cualquier título, incluyendo el leasing, equipos y materias primas que requiera para el desarrollo del objeto social; o) constituirse en garante o fiadora de obligaciones distintas de las suyas propias, con la aprobación previa de la Junta Directiva. En general, la Sociedad podrá celebrar todo acto o contrato que se relacione con el objeto social principal, inclusive acudir a la integración de tribunales de arbitramento en todas las operaciones en que esté interesada, con capacidad para desistir y transigir en ellos. La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de sus socios o de terceros, sin la aprobación previa de la Asamblea de Accionistas. P) Recibir donaciones y patrocinios tanto del sector público como del sector privado.

ART. 4º-La sociedad tendrá duración indefinida.

## Capítulo II

### CAPITAL SOCIAL, APORTES Y RESERVAS

ART. 5º- El capital social autorizado es de ///

Los términos y condiciones de la suscripción y pago del capital se señalan al final de este documento.

ART. 6º- El capital de la sociedad se encuentra dividido en acciones, de valor nominal de diez mil pesos (10.000) cada una.

ART. 7º- Podrán crearse acciones de goce o industria para compensar las aportaciones de servicios, trabajo, conocimientos tecnológicos, secretos industriales o comerciales, asistencia técnica y, en general, toda obligación de hacer a cargo del aportante. Los títulos de estas acciones permanecerán depositados en la caja de la sociedad para ser entregados al aportante, en la medida en que cumpla su obligación y, mientras tanto, no serán negociables.

ART. 8º- Las acciones podrán ser ordinarias o privilegiadas. Las primeras conferirán a sus titulares los derechos de:

1. Participar en las deliberaciones de la asamblea general de accionistas y votar en ella.
2. Recibir una parte proporcional de los beneficios sociales establecidos por los balances de fin de ejercicio, con sujeción a lo dispuesto en la ley o en los estatutos.
3. Negociar las acciones con sujeción al derecho de preferencia pactado en estos estatutos.
4. Inspeccionar libremente los libros y papeles sociales, dentro de los quince días hábiles anteriores a las reuniones de la asamblea general en que se examinen los balances de fin de ejercicio.
5. Recibir una parte proporcional de los activos sociales al tiempo de la liquidación y una vez pagado el pasivo externo de la sociedad.

Las segundas, es decir las acciones privilegiadas, además de los anteriores derechos, conferirán los siguientes:

1. Un derecho preferencial para su reembolso en caso de liquidación hasta concurrencia de su valor nominal.
2. Un derecho a que de las utilidades se les destine, en primer término, una cuota determinada, acumulable o no. La acumulación no podrá extenderse a un período mayor de cinco años.
3. Cualesquier otro privilegio de carácter económico que la asamblea decreta en favor de los poseedores de esta clase de acciones con el voto de no menos del setenta y cinco por ciento de las acciones suscritas cuando con posterioridad a la constitución de la sociedad se emitieren acciones de este tipo.

ART. 9º- La sociedad podrá emitir acciones con dividendo preferencial y sin derecho de voto, siempre y cuando su emisión sea aprobada por la asamblea general de accionistas, conforme a las condiciones y requisitos señalados para tal efecto en las normas que regulen la materia.

**ART. 10.-** Toda emisión de acciones podrá revocarse o modificarse por la asamblea general, antes de que éstas sean colocadas o suscritas y con sujeción a las exigencias legales. La disminución o supresión de los privilegios concedidos a unas acciones deberá adoptarse con el voto favorable de accionistas que representen no menos del setenta y cinco por ciento de acciones suscritas, siempre que esta mayoría incluya en la misma proporción el voto de tenedores de esta clase de acciones.

**ART. 11.-** Las acciones no suscritas en el acto de constitución y las que emita posteriormente la sociedad serán colocadas de acuerdo con el reglamento de suscripción. Con excepción de las acciones privilegiadas, de goce y de las acciones con dividendo preferencial y sin derecho a voto, corresponderá a la junta directiva aprobar el reglamento de suscripción.

**ART. 12.-** Los accionistas tendrán derecho a suscribir preferencialmente, en toda nueva emisión de acciones, una cantidad proporcional a las que posea en la fecha en que el órgano social competente apruebe el reglamento de suscripción. El aviso de oferta de las acciones se dará por los mismos medios de comunicación previstos en estos estatutos para la convocatoria de la asamblea.

**ART. 13.-** El derecho a la suscripción de acciones será negociable desde la fecha del aviso de oferta. Bastará para ello que el titular indique por escrito a la sociedad el nombre del cesionario o cesionarios.

**ART. 14.-** La sociedad no podrá adquirir sus propias acciones, sino por decisión de la asamblea con el voto favorable de no menos del ochenta por ciento (80%) de las acciones suscritas. Para realizar esa operación empleará fondos tomados de las utilidades líquidas, requiriéndose además que dichas acciones se hallen totalmente liberadas. Mientras estas acciones pertenezcan a la sociedad, quedarán en suspenso los derechos inherentes a las mismas.

**ART. 15.-** Cuando un accionista esté en mora de pagar las cuotas de las acciones que haya suscrito, no podrá ejercer los derechos inherentes a ellas. Para este efecto, la sociedad anotará los pagos efectuados y los saldos pendientes. Si la sociedad tuviere obligaciones vencidas a cargo de los accionistas por concepto de cuotas de las acciones suscritas, acudirá, a elección de la junta directiva, al cobro judicial, o a vender de cuenta y riesgo del moroso y por conducto de un comisionista, las acciones que hubiere suscrito, o a imputar las sumas recibidas a la liberación del número de acciones que correspondan a las cuotas pagadas, previa deducción de un veinte por ciento a título de indemnización de perjuicios que se presumirán causados. Las acciones que la sociedad retire al accionista moroso las colocará de inmediato.

**ART. 16.-** A todo suscriptor de acciones deberá expedírsele por la sociedad el título o títulos que justifiquen su calidad de tal. Mientras el valor de las acciones no esté cubierto íntegramente, sólo se expedirán certificados provisionales a los suscriptores.

**ART. 17.-** En caso de hurto de un título nominativo, la sociedad lo sustituirá entregándole un duplicado al propietario que aparezca inscrito en el registro de acciones, comprobando el hecho ante los

administradores y, en todo caso, presentando la copia auténtica de la denuncia penal correspondiente. Cuando el accionista solicite un duplicado por pérdida del título, dará la garantía que le exija la junta directiva. En caso de deterioro, la expedición del duplicado requerirá la entrega por parte del accionista de los títulos originales para que la sociedad los anule. Los títulos al portador solo serán sustituibles en caso de deterioro.

**ART. 18.-** Las acciones serán libremente negociables (una vez agotado el derecho de preferencia), salvo en los siguientes casos:

1º-Las privilegiadas respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en la parte pertinente de estos estatutos o, en su defecto, por la ley.

2º-Las comunes respecto al derecho de preferencia, pactado en estos estatutos.

3º-Las de industria no liberadas, que no serán negociables sino con autorización de la junta directiva o de la asamblea general, según corresponda.

4º-Las gravadas con prenda respecto de las cuales se requerirá autorización del acreedor.

**ART. 19.-**Las acciones no pagadas en su integridad podrán ser negociadas, pero el suscriptor y los adquirentes subsiguientes serán solidariamente responsables del importe no pagado de las mismas. La enajenación de las acciones puede hacerse por el simple consenso de las partes, mas, para que produzca efectos respecto de la sociedad y de terceros, será necesaria su inscripción en el libro de registro de acciones mediante orden escrita del enajenante, la que podrá darse en forma de endoso hecho sobre el título respectivo. Para la nueva inscripción y expedición del título al adquirente, es necesaria la previa cancelación de los títulos expedidos al tradente. En ventas forzadas y en las adjudicaciones judiciales de acciones, el registro se hará mediante exhibición del original o copia auténtica de los documentos pertinentes.

**PAR. 1º- DERECHO DE PREFERENCIA:** Los accionistas que deseen enajenar sus acciones en todo o en parte, deberán ofrecerlas en primer lugar a los demás accionistas. La oferta se hará por escrito, a través del gerente de la sociedad y en ella se indicará el número de acciones a enajenar, el precio y la forma de pago de las mismas. El accionista gozará de un término de quince días hábiles para aceptar o no la oferta.

Vencido el término anterior, si los accionistas no hacen pronunciamiento alguno, o si decide no adquirir las acciones o determina adquirirlas parcialmente, el gerente de la sociedad oficiará a los demás accionistas para que éstos decidan adquirir la totalidad o el resto de las acciones ofrecidas, según el caso, para lo cual tendrán igualmente un plazo de quince días hábiles contados a partir del vencimiento del término anterior.

Es entendido que los accionistas podrán adquirir las acciones en proporción a las que posean en la sociedad. Vencido el término mencionado, las acciones no adquiridas podrán ser cedidas libremente a los terceros.

Si los accionistas, según el caso, estuvieren interesados en adquirir las acciones total o parcialmente, pero discreparen con el oferente respecto del precio o de la forma de pago, o de ambos, éstos serán fijados por peritos designados por las partes o, en su defecto, por la Superintendencia de Sociedades. En este evento, la negociación se perfeccionará dentro de los cinco (5) días siguientes a la rendición del experticio.

ART. 20.-La sociedad llevará un libro de registro de acciones en el cual figure cada uno de los accionistas con el número de acciones que posea, en el cual se anotarán los traspasos, pignoraciones, embargos, y la constitución de derechos reales que ocurran.

ART. 21.-La pignoración o prenda de acciones no surtirá efectos ante la sociedad mientras no se le dé aviso de esto por escrito, y el gravamen se haya inscrito en el libro respectivo con la comunicación en la que se informa la obligación que se garantiza.

ART. 22.-Cuando se trate de acciones dadas en prenda, salvo estipulación contraria y escrita de las partes, comunicada a la sociedad y registrada en el libro de acciones, la sociedad reconocerá al accionista todos los derechos inherentes a su calidad.

ART. 23.-Las acciones readquiridas podrán ser objeto de las siguientes medidas:

1. Ser enajenadas y distribuido su precio como una utilidad (salvo que se haya pactado u ordenado por la asamblea una reserva especial para la adquisición de acciones, caso en el cual este valor se llevará a dicha reserva).
2. Distribuirse entre los accionistas en forma de dividendo.
3. Cancelarse y aumentar en forma proporcional el valor de las demás acciones mediante reforma del contrato social.
4. Cancelarlas y disminuir el capital hasta concurrencia de su valor nominal.
5. Destinarlas a fines de beneficencia, recompensas o premios especiales.

ART. 24.-Los dividendos pendientes pertenecerán al adquirente de las acciones desde la fecha de la carta de traspaso, salvo pacto en contrario de las partes en cuyo caso lo expresarán en la misma carta.



ART. 25.-La sociedad formará una reserva legal con el diez por ciento (10%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, hasta completar el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito. En caso de que este último porcentaje disminuyere por cualquier causa, la sociedad deberá seguir apropiando el mismo diez por ciento (10%) de las utilidades líquidas de los ejercicios siguientes hasta cuando la reserva legal alcance nuevamente el límite fijado.

ART. 26.-La asamblea general de accionistas podrá constituir reservas ocasionales, siempre que tengan destinación específica y estén debidamente justificadas. Antes de formar cualquier reserva, se harán las apropiaciones necesarias para atender el pago de impuestos. Hechas las deducciones por este concepto y las reservas que acuerde la asamblea general de accionistas, incluida la reserva legal, el remanente de las utilidades líquidas se repartirá entre los socios en proporción a las acciones que posean.

ART. 27.-En caso de pérdidas, éstas se enjugarán con las reservas que se hayan constituido para ese fin y, en su defecto, con la reserva legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida la asamblea general de accionistas.

Si la reserva legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes.

### **Capítulo III**

#### **ELECCIONES Y VOTACIONES**

ART. 28.-En las elecciones y votaciones que corresponde hacer a la asamblea general de accionistas, se observarán las reglas siguientes:

- a) Todas las votaciones serán secretas;
- b) Para la elección de miembros de la junta directiva y sus suplentes personales se aplicará la mayoría simple;
- c) Requiérese el voto de una mayoría que represente no menos de las tres cuartas partes de las acciones suscritas para el ejercicio de las siguientes facultades privativas de la asamblea general de accionistas: Decretar extraordinariamente disuelta la sociedad; fusión de esta sociedad con otra u otras; para el traspaso, la enajenación o el arrendamiento de la totalidad de la empresa o de la totalidad de los haberes de ésta y para cambiar el domicilio social;
- d) Para disponer que una emisión de acciones sea colocada sin sujeción al derecho de preferencia, para que la asamblea general de accionistas pueda ocuparse de temas no incluidos en el orden del día, una

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



vez agotado éste, y, cuando la asamblea decida no repartir dividendos en los casos en que está obligada a hacerlo la sociedad, se requerirá el voto del setenta por ciento de las acciones representadas;

e) Para fijar el valor de los aportes en especie, será necesario el voto del setenta por ciento de las acciones suscritas, con exclusión de las acciones de los aportantes;

f) Para emitir acciones privilegiadas, será necesario el voto del setenta y cinco por ciento de las acciones suscritas; para terminar o disminuir el privilegio de las acciones, será necesario el voto del 75% de las acciones suscritas siempre que esté incluido un 75% por lo menos de las acciones privilegiadas;

g) Para pagar el dividendo en acciones liberadas, será necesario el voto del 80% de las acciones representadas. A falta de esta mayoría, sólo podrán entregarse las acciones a título de dividendo a los accionistas que así lo acepten;

h) Requiere el voto del 100% de las acciones suscritas: Para decretar la transformación de la sociedad, cuando este hecho aumente la responsabilidad de los accionistas. Para decretar la fusión cuando ella imponga a los accionistas una mayor responsabilidad; y, para que la sociedad forme parte de sociedad o sociedades colectivas.

i) Requiere el voto del 80% de las acciones suscritas para que la sociedad pueda otorgar préstamos a otras sociedades de las que sea socia.

j) Requiere el voto del 80% de las acciones suscritas para que la sociedad, a cualquier título, pueda constituirse en garante de obligaciones de sus socios o de terceros.

PAR. 1º-Las demás decisiones de la asamblea, se adoptarán con el voto del 51% de las acciones suscritas de la sociedad.

**Capítulo IV**

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

ART. 29.-Las resoluciones sobre reformas de estatutos deben ser aprobadas en un solo debate, en reuniones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de accionistas y requieren el voto favorable del ochenta por ciento (80%) de las acciones suscritas. Estas reformas constarán en documento privado y se inscribirán en el Registro Mercantil (art. 29 de la Ley 1258 de 2008 o las leyes que sean aplicables en cada momento).

**Capítulo V**

**ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, JUNTA DIRECTIVA, REPRESENTANTE LEGAL**

## **Sección Primera**

### **ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS**

**ART. 30.-** La asamblea de accionistas la constituyen éstos reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en estos estatutos.

**ART. 31.-**La asamblea general de accionistas será presidida por el representante del accionista mayoritario o su delegado, a falta de éste por los miembros principales o suplentes de la junta directiva en su orden, y en último caso, por el accionista que designe la asamblea.

**ART. 32.-** Las reuniones de la asamblea general de accionistas pueden ser ordinarias o extraordinarias. La convocatoria de la asamblea a las sesiones ordinarias deberá hacerse con una anticipación de cinco (5) días hábiles a la fecha de la reunión. Para las reuniones extraordinarias bastarán dos (2) días hábiles a la fecha de la reunión. Cuando se tratare de asamblea extraordinaria en el aviso debe insertarse el orden del día.

En todos los casos, la citación a los Accionistas de la Sociedad deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de los socios o, por medio de aviso publicado en un periódico diario de los de mayor circulación nacional, entendiéndose que bastará utilizar uno solo de los medios de citación mencionados. En el Acta de la sesión correspondiente se dejará constancia de la forma como se hizo la citación

**ART. 33.-**Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento del ejercicio social. Si convocada la asamblea ésta no se reuniere, o si la convocatoria no se hiciere con la anticipación señalada, entonces se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 10 a.m. en las oficinas de la administración del domicilio principal.

**ART. 34.-**Las reuniones ordinarias tendrán por objeto examinar la situación de la sociedad, designar los administradores y demás funcionarios de su elección, determinar las directrices económicas de la sociedad, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, resolver sobre la distribución de utilidades y acordar todas las providencias necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto social.

Las reuniones extraordinarias se efectuarán cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la sociedad así lo exijan, por convocatoria de la junta directiva, del representante legal, o a solicitud de un número de socios representantes de la cuarta parte por lo menos del capital suscrito.

La convocatoria para las reuniones extraordinarias se hará en la forma indicada en el artículo 32 de estos estatutos, a menos que en ellas hayan de aprobarse cuentas y balances generales de fin de ejercicio, pues entonces la convocatoria se hará con la misma anticipación prevista por las ordinarias.

ART. 35.-Las reuniones de la asamblea se efectuarán en el domicilio social. Sin embargo, podrá reunirse válidamente cualquier día y en cualquier lugar sin previa convocatoria, cuando se hallare representada la totalidad de las acciones suscritas.

ART. 36.-Con el aviso de convocatoria para las reuniones extraordinarias se especificarán los asuntos sobre los que se deliberará y decidirá, sin que puedan tratarse temas distintos, a menos que así lo disponga el setenta por ciento (70%) de las acciones suscritas, una vez agotado el orden del día. En todo caso, podrá remover a los administradores y demás funcionarios cuya designación les corresponda.

ART. 37.-Si se convoca la asamblea general de accionistas y la reunión no se efectúa por falta de quórum, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de socios, cualquiera que sea la cantidad de acciones que esté representada. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de los diez (10) días hábiles ni después de los treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha fijada para la primera reunión.

Cuando la asamblea se reúna en sesión ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril también podrá deliberar y decidir válidamente en los términos anteriores. En todo caso, las reformas estatutarias se adoptarán con la mayoría requerida por la ley o por estos estatutos.

ART. 38.-Habrá quórum para deliberar, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, con un número plural de accionistas que represente por lo menos setenta por ciento (70%) de las acciones suscritas.

ART. 39.-Todo socio podrá hacerse representar en las reuniones de la asamblea general de accionistas mediante poder otorgado por escrito, en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien éste pueda sustituirlo y la fecha de la reunión para la cual se confiere. El poder otorgado podrá comprender dos o más reuniones de la asamblea de accionistas.

ART. 40.-Las decisiones de la asamblea general de accionistas se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que se designen en la reunión para tal efecto, y firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse su número, lugar, la fecha y hora de la reunión; el número de acciones suscritas; la forma y antelación de la convocatoria; la lista de los asistentes con indicación del número de acciones propias o ajenas que representen; los asuntos tratados, los votos emitidos en favor, en contra, o en blanco; las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas, y la fecha y hora de su clausura.

ART. 41.-Son funciones de la asamblea general de accionistas:

1. Disponer qué reservas deben hacerse además de las legales.
2. Fijar el monto del dividendo, así como la forma y plazos en que se pagará.

3. Ordenar las acciones que correspondan contra los administradores, funcionarios directivos.
4. Elegir y remover libremente a los funcionarios cuya designación le corresponda.
5. Disponer que determinada emisión de acciones ordinarias sea colocada sin sujeción al derecho de preferencia, para lo cual se requerirá el voto favorable de no menos del ochenta por ciento (80%) de las acciones suscritas.
6. Adoptar las medidas que exigiere el interés de la sociedad.
7. Estudiar y aprobar las reformas de los estatutos.
8. Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deban rendir los administradores.
9. Disponer de las utilidades sociales conforme al contrato y a las leyes.
10. Considerar los informes de los administradores o del representante legal sobre el estado de los negocios sociales.
11. Adoptar todas las medidas que reclamen el cumplimiento de los estatutos y el interés común de los asociados.
12. Elegir y remover libremente a los miembros de Junta Directiva.
13. Aumentar el capital social.
14. Las demás que señalen la ley y estos estatutos.

## **Sección Segunda**

### **JUNTA DIRECTIVA**

ART. 42.-La junta directiva se compone de cinco (5) miembros principales quienes tendrán un suplente personal cada uno. El gerente general de la sociedad tendrá voz pero no voto en las reuniones de la junta directiva y no devengará remuneración especial por su asistencia a las reuniones de ella, a menos que sea miembro de la junta, caso en el cual tendrá voz, voto y remuneración.

ART. 43.-El período de duración de los miembros principales y sus suplentes en la junta directiva será de un año, y unos y otros podrán ser reelegidos o removidos por decisión de la asamblea de accionistas. La junta directiva designará de su seno un presidente.

ART. 44.-La junta directiva se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada dos (2) meses y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando lo soliciten dos de sus miembros que actúen como principales o el gerente de la sociedad.

ART. 45.-La junta directiva deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros.

ART. 46.- La junta directiva tendrá las mas amplias facultades para cumplir su mandato.

En especial y sin que se entienda de manera taxativa, son atribuciones de la junta directiva:

1. Darse su propio reglamento.
2. Nombrar y remover a los empleados cuya designación no corresponda a la asamblea general de accionistas.
2. Designar el gerente fijándole su remuneración.
3. Crear los demás empleos que considere necesarios para el buen servicio de la empresa, señalarles funciones y remuneración.
4. Delegar en el gerente o en cualquier otro empleado, las funciones que estime convenientes.
5. Autorizar al gerente para comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar todo acto o contrato cuya cuantía exceda el valor equivalente de ///;
6. Convocar a la asamblea a su reunión ordinaria, cuando no lo haga oportunamente el representante legal o a reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue conveniente.
7. Impartirle al gerente las instrucciones, orientaciones y órdenes que juzgue convenientes.
8. Presentar a la asamblea general los informes que ordene la ley.
9. Determinar las partidas que se deseen llevar a fondos especiales.
10. Examinar cuando lo tenga a bien, los libros, documentos, fábricas, instalaciones, depósitos y caja de la sociedad.

11. Abrir sucursales o agencias o dependencias o subordinadas dentro o fuera del país.

12. Elaborar el reglamento de emisión, ofrecimiento y colocación de acciones en reserva de conformidad con lo previsto en los estatutos.

13. Tomar las decisiones que no correspondan a la asamblea o a otro órgano de la sociedad.

ART. 47.-Cualquier duda o colisión respecto de las funciones o atribuciones de la junta directiva y el gerente, se resolverá siempre en favor de la junta directiva y las colisiones entre la junta y la asamblea general, se resolverán, a su vez, a favor de la asamblea.

ART. 48.-La citación o convocación de la junta directiva se hará por escrito y/o correo electrónico a los principales y también a los suplentes de quienes estén ausentes o impedidos para actuar o manifiesten al hacérseles la citación, que no habrán de concurrir a la reunión.

ART. 49.-Respecto a las reuniones de la junta directiva se observarán las siguientes reglas:

a) La junta elegirá un presidente y un secretario para un período igual al suyo, a quienes podrá remover libremente en cualquier tiempo;

b) El gerente tendrá voz, sin derecho a voto, en las deliberaciones de la junta directiva, salvo que se designe para tal cargo a un miembro de la junta, caso en el cual tendrá voz y voto en las deliberaciones de la misma;

c) Las autorizaciones de la junta directiva al gerente, en los casos previstos en estos estatutos, podrán darse en particular, para cada acto u operación;

d) De las reuniones de la junta se levantarán actas completas, firmadas por el presidente y el secretario, y en ellas se dejará constancia del lugar y fecha de la reunión, del nombre de los asistentes, con la especificación de la condición de principales o suplentes con que concurren, de todos los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas, negadas o aplazadas.

ART. 50.-Los principales y los suplentes de la junta serán elegidos por la asamblea general, para períodos determinados, sin perjuicio de que puedan ser reelegidos o removidos libremente por la misma asamblea.

ART. 51.-La junta directiva tendrá atribuciones suficientes para ordenar que se ejecute o celebre cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social y para tomar las determinaciones necesarias en orden a que la sociedad cumpla sus fines.

## **Sección Tercera**

### **GERENTE**

ART. 52.-La sociedad tendrá un gerente, que podrá ser o no miembro de la junta directiva, con un suplente que remplazará al principal, en sus ausencias.

ART. 53.-Tanto el gerente principal, como el suplente, serán elegidos por la junta directiva para períodos de un año, sin perjuicio de que la misma junta pueda removerlos libremente en cualquier tiempo.

ART. 54.-El gerente, o quien haga sus veces es el representante legal de la sociedad para todos los efectos.

ART. 55.-El gerente ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes:

1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional.
2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos.
3. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad.
4. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.
5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la junta directiva.
6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la sociedad.
7. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos o la junta directiva.



8. Convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.

9. Cumplir las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general o la junta directiva, y, en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea o la junta directiva según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto.

10. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

ART. 56.-En el registro mercantil se inscribirá la designación de representantes legales y sus suplentes, mediante copia de la parte pertinente del acta de la junta directiva o de la asamblea cuando sea ella quien los nombre, una vez aprobada y firmada por el presidente y el secretario.

PAR.-Las personas cuyos nombres figuren inscritos en el correspondiente registro mercantil como gerente principal y suplentes serán los representantes de la sociedad para todos los efectos legales, mientras no se cancele su inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento.

ART. 57.-El gerente deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión, cuando se lo exijan la asamblea general o la junta directiva, al final de cada año y cuando se retire de su cargo.

#### **Sección Cuarta**

##### **SECRETARIO**

ART. 58.-La sociedad tendrá un empleado llamado secretario de libre nombramiento de la junta directiva, que será a la vez secretario de la asamblea, de la junta directiva y del gerente.

ART. 59.-Son deberes del secretario:

- a) Llevar los libros de las actas de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva;
- b) Comunicar las convocatorias para las reuniones de la asamblea y de la junta;
- c) Cumplir los demás deberes que le impongan la asamblea general, la junta directiva y el gerente.

#### **Capítulo VI**

##### **BALANCE, DIVIDENDOS**

ART. 60.-La sociedad tendrá ejercicios anuales, que se cerrarán el treinta y uno (31) de diciembre de cada año, para hacer el inventario, y el balance general de fin de ejercicio y someterlos a la aprobación

de la asamblea. El balance se hará conforme a las prescripciones legales y conforme principios de contabilidad generalmente aceptados dictaminados por un contador público independiente.

ART. 61.-La junta directiva y el representante legal presentarán a la asamblea a su aprobación o improbación el balance de cada ejercicio, acompañado de los siguientes documentos:

1. El detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias del correspondiente ejercicio social, con especificación de las apropiaciones hechas por concepto de depreciación de activos fijos y de amortización de intangibles.

2. Un proyecto de distribución de utilidades repartibles, con la deducción de una suma calculada para el pago de impuestos sobre la renta y sus complementarios por el correspondiente ejercicio gravable.

3. El informe de la junta directiva sobre la situación económica y financiera de la sociedad que contendrá, además de los datos contables y estadísticos pertinentes, los que a continuación se enumeran:

a) Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos, gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de los directivos de la sociedad;

b) Las erogaciones por los mismos conceptos indicados en el literal anterior, que se hubieren hecho en favor de asesores o gestores, vinculados o no a la sociedad mediante contrato de trabajo, cuando la principal función que realicen consista en tramitar asuntos ante entidades públicas o privadas, o aconsejar o preparar estudios para adelantar tales tramitaciones;

c) Las transferencias de dinero y demás bienes, a título gratuito o a cualquier otro que pueda asimilarse a éste, efectuadas a favor de personas naturales o jurídicas;

d) Los gastos de propaganda y de relaciones públicas, discriminados unos y otros;

e) Los dineros y otros bienes que la sociedad posea en el exterior y las obligaciones en moneda extranjera, y

f) Las inversiones discriminadas de la sociedad en otras sociedades, nacionales o extranjeras.

4. Un informe escrito al representante legal sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea.

ART. 62.-Los documentos indicados en el artículo anterior, junto con los libros y demás comprobantes exigidos por la ley, deberán ponerse a disposición de los accionistas en las oficinas de la administración, durante los cinco (5) días hábiles que preceden a la reunión de la asamblea.

ART. 63.-Al final de cada ejercicio se producirá el estado de pérdidas y ganancias. Para determinar los resultados definitivos de las operaciones realizadas en el respectivo ejercicio será necesario que se hayan apropiado previamente, de acuerdo con las leyes y con las normas de contabilidad, las partidas necesarias para atender el deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social. Los inventarios se evaluarán de acuerdo con los métodos permitidos por la legislación fiscal.

ART. 64.-La distribución de utilidades sociales se hará, previa aprobación de la asamblea, justificada con balances fidedignos y después de hechas las reservas legal, estatutarias y ocasionales, así como las apropiaciones para el pago de impuestos en proporción a la parte pagada del valor nominal de las acciones suscritas.

ART. 65.-Salvo determinación en contrario, aprobada por el ochenta por ciento (80%) de las acciones representadas en la asamblea, la sociedad repartirá, a título de dividendo o participación, no menos del cincuenta por ciento (50%) de las utilidades líquidas obtenidas en cada ejercicio o del saldo de las mismas, si tuviere que enjugar pérdidas de ejercicios anteriores.

ART. 66.-Las sumas debidas a los asociados por concepto de utilidades formarán parte del pasivo externo de la sociedad y podrán exigirse judicialmente. Prestarán mérito ejecutivo el balance y la copia auténtica de las actas en que consten los acuerdos válidamente aprobados por la asamblea general. Las utilidades que se repartan se pagarán en dinero efectivo dentro del año siguiente a la fecha en que se decreten y se compensarán con las sumas exigibles que los socios deban a la sociedad.

ART. 67.-El pago de dividendos se hará en dinero efectivo, en las épocas que acuerde la asamblea general y a quien tenga la calidad de accionista al tiempo de hacerse exigible cada pago. No obstante, podrá pagarse el dividendo en forma de acciones liberadas de la misma sociedad, si así lo dispone la asamblea con el voto del ochenta por ciento (80%) de las acciones representadas. A falta de esta mayoría, sólo podrán entregarse tales acciones a título de dividendo a los accionistas que así lo acepten.

ART. 68.-La sociedad no reconocerá intereses sobre los dividendos que no fueren reclamados oportunamente, los cuales quedarán en la caja social, en depósito disponible a la orden del dueño.

ART. 69.-La aprobación del balance general, implica la de las cuentas del respectivo ejercicio y también su fenecimiento. Para esta aprobación es necesario el voto del 51% de las acciones representadas en la asamblea, sin que puedan votar los administradores o empleados de la sociedad.

## **BONOS**

ART. 70.-La sociedad podrá obtener empréstitos por medio de emisión de bonos o títulos representativos de obligaciones, con autorización de la asamblea general y de acuerdo con las estipulaciones de la ley. Podrá sin embargo, la junta directiva aprobar el prospecto de bonos, siempre que la asamblea fije las bases de que trata la legislación aplicable.

## **Capítulo IX**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

ART. 71.-La sociedad se disolverá:

1. Por la imposibilidad de desarrollar la empresa social, por la terminación de la misma o por la extinción de la cosa o cosas cuya explotación constituye su objeto.
2. Por la iniciación del trámite de liquidación obligatoria de la sociedad.
3. Por decisión de autoridad competente en los casos expresamente previstos en las leyes.
4. Por decisión de los asociados, adoptada conforme a las leyes y al presente estatuto.
5. Cuando ocurran pérdidas que reduzcan el patrimonio neto por debajo de cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito.

ART. 72.-Cuando se verifiquen las pérdidas indicadas en el numeral 5 del artículo anterior, los administradores se abstendrán de iniciar nuevas operaciones y convocarán inmediatamente a la asamblea general, para informarla completa y documentadamente de dicha situación.

ART. 73.-La asamblea podrá tomar u ordenar las medidas conducentes al restablecimiento del patrimonio por encima del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito, como la venta de bienes sociales valorizados, la reducción del capital suscrito, conforme a lo previsto en la ley, la emisión de nuevas acciones, etc.

Si tales medidas no se adoptan, la asamblea deberá declarar disuelta la sociedad para que se proceda a su liquidación. Estas medidas deberán tomarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que queden consumadas las pérdidas indicadas.

ART. 74.- La disolución proveniente de decisión de los asociados se sujetará a las reglas previstas para la reforma del contrato social.

Cuando la disolución provenga de la iniciación del trámite de liquidación obligatoria o de la decisión de autoridad competente, se registrará copia de la correspondiente providencia, en la forma y con los efectos previstos para las reformas del contrato social (art. 29 de la Ley 1258 de 2008).

La disolución se producirá entre los asociados a partir de la fecha que se indique en dicha providencia, pero no producirá efectos respecto de terceros sino a partir de la fecha del registro.

ART. 75.-Cuando la disolución provenga de causales distintas de las indicadas en el artículo anterior, los asociados deberán declarar disuelta la sociedad por la ocurrencia de la causal respectiva y darán cumplimiento a las formalidades exigidas para las reformas del contrato social (art. 29 de la Ley 1258 de 2008). No obstante, los asociados podrán evitar la disolución de la sociedad adoptando las modificaciones que sean del caso, según la causal ocurrida y observando las reglas prescritas para las reformas del contrato (art. 29 de la Ley 1258 de 2008), siempre que el acuerdo se formalice dentro de los seis meses siguientes a la ocurrencia de la causal.

ART. 76.-Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y se conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. Cualquier operación o acto ajeno a este fin, salvo los autorizados expresamente por la ley, hará responsables frente a la sociedad, a los asociados y a terceros, en forma ilimitada y solidaria, al liquidador que no se hubieren opuesto.

El nombre de la sociedad disuelta deberá adicionarse siempre con la expresión "en liquidación". Los encargados de realizarla responderán de los daños y perjuicios que se deriven por dicha omisión.

ART. 77.-Disuelta la sociedad se procederá a la liquidación y distribución de los bienes de acuerdo con lo prescrito por las leyes. Las determinaciones de la asamblea deberán tener relación directa con la liquidación. Tales decisiones se adoptarán por la mayoría absoluta de las acciones suscritas, salvo que en la ley se disponga expresamente otra cosa.

ART. 78.-Los liquidadores presentarán en las reuniones ordinarias de la asamblea estados de liquidación, con un informe razonado sobre su desarrollo, un balance general y un inventario detallado. Estos documentos estarán a disposición de los asociados durante el término de la convocatoria.

ART. 79.-Mientras no se haga y se registre el nombramiento de liquidadores, actuarán como tales las personas que figuren inscritas en el registro mercantil del domicilio social como representantes de la sociedad.

ART. 80.-La liquidación del patrimonio social se hará por un liquidador especial, nombrado conforme a los estatutos o a la ley. Podrán nombrarse varios liquidadores y por cada uno deberá nombrarse un suplente.

Estos nombramientos se registrarán en el registro mercantil del domicilio social y de las sucursales y sólo a partir de la fecha de la inscripción tendrán las facultades y obligaciones de los liquidadores. Cuando agotados los medios previstos por la ley o en estos estatutos para hacer la designación de liquidador, esta no se haga, cualquiera de los asociados podrá solicitar a la Superintendencia de Sociedades que se nombre por ella el respectivo liquidador.

ART. 81.-Quien administre bienes de la sociedad y sea designado liquidador, no podrá ejercer el cargo sin que previamente se aprueben las cuentas de su gestión por la asamblea general de accionistas.

Si transcurridos treinta días desde la fecha en que se designó liquidador, no se hubieren aprobado las mencionadas cuentas, se procederá a nombrar nuevo liquidador.

ART. 82.-Salvo estipulación en contrario, cuando haya dos o más liquidadores, actuarán de consuno, y si se presentan discrepancias entre ellos, la asamblea de accionistas decidirá con el voto de la mayoría absoluta de las acciones representadas en la correspondiente reunión.

ART. 83.-Las personas que entren a actuar como liquidadores deberán informar a los acreedores sociales del estado de liquidación en que se encuentra la sociedad, una vez disuelta, mediante aviso que se publicará en un periódico que circule regularmente en el lugar del domicilio social y que se fijará en lugar visible de las oficinas y establecimientos de comercio de la sociedad.

ART. 84.-Mientras no se haya cancelado el pasivo externo de la sociedad, no podrá distribuirse suma alguna de los socios, pero podrá distribuirse entre ellos la parte de los activos que exceda del doble del pasivo inventariado y no cancelado al momento de hacerse la distribución.

ART. 85.-El pago de las obligaciones sociales se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos. Cuando haya obligaciones condicionales se hará una reserva adecuada en poder de los liquidadores para atender dichas obligaciones si llegaren a hacerse exigibles la que se distribuirá entre los socios en caso contrario.

ART. 86.-En el período de liquidación la asamblea sesionará en reuniones ordinarias o extraordinarias en la forma prevista en estos estatutos y tendrá todas las funciones compatibles con el estado de liquidación, tales como nombrar y remover libremente a los liquidadores y sus suplentes, acordar con ellos el precio de los servicios, aprobar la cuenta final y el acta de liquidación.

ART. 87.-Cancelado el pasivo social externo se elaborará la cuenta final de liquidación y el acta de distribución del remanente entre los accionistas. El liquidador o liquidadores convocarán conforme a estos estatutos a la asamblea para que dicho órgano apruebe las cuentas de su gestión y al acta de distribución; si hecha la citación no se hace presente ningún asociado, los liquidadores convocarán a una segunda reunión para dentro de los diez días hábiles siguientes y si en esta ocasión no concurre ninguno, se tendrán por aprobadas las cuentas de los liquidadores, las cuales no podrán ser impugnadas posteriormente.

Aprobada la cuenta final de liquidación se entregará a los asociados lo que les corresponda y si hay ausentes o son numerosos, los liquidadores los citarán mediante avisos que se publicarán por lo menos tres veces con intervalos de ocho a diez días hábiles, en un periódico que circule en el lugar del domicilio social.

Hecha la citación anterior y transcurridos diez días hábiles después de la última publicación, los liquidadores entregarán a la junta departamental de beneficencia del lugar del domicilio social y a falta de ésta a la junta que opere en el lugar más próximo, los bienes que correspondan a los socios que no se hayan presentado a reclamarlos.

Si éstos no lo hicieren dentro del año siguiente, dichos bienes pasarán a ser propiedad de la entidad de beneficencia para lo cual el liquidador entregará los documentos de traspaso a que haya lugar.

ART. 88.-Por acuerdo de todos los asociados podrá prescindirse de hacer la liquidación en los términos anteriores y constituir con las formalidades legales, una nueva sociedad que continúe la empresa social.

ART. 89.-El acto previsto en el artículo anterior, se someterá a las disposiciones pertinentes sobre fusión y enajenación de establecimientos de comercio. Cumplido tal acto en esta forma, la nueva sociedad se sustituirá en todas las obligaciones de la anterior con todos sus privilegios y garantías.

ART. 90.-Los terceros no tendrán acciones contra los asociados por las obligaciones sociales. Estas acciones sólo podrán ejecutarse contra los liquidadores y únicamente hasta concurrencia de los activos sociales recibidos por ellos.

ART. 91.-Si de acuerdo con las normas anteriores quedaren bienes en especie por distribuir, los accionistas podrán convenir tales distribuciones reunidos en asamblea y el liquidador o liquidadores procederán de conformidad.

## **Capítulo**

### **REVISOR FISCAL**

X

ART. 92.-El revisor fiscal deberá ser contador público. Será nombrado por la asamblea general de accionistas para un período de un año por mayoría absoluta de la asamblea, podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá un suplente quien lo remplazará en sus faltas absolutas, accidentales o temporales.

ART. 93.- El revisor fiscal no podrá:

1.-Ni por sí ni por interpuesta persona, ser accionista de la compañía y su empleo es incompatible con cualquier otro cargo en ella, en el Ministerio Público o en la Rama Jurisdiccional del Poder Público.

2.- Celebrar contratos con la compañía directa o indirectamente.

3.-Encontrarse en alguna de las incompatibilidades previstas por la ley.

ART. 94.- No podrá ser revisor fiscal:

1. Quienes sean asociados de la compañía o de alguna de sus subordinadas (si existen éstas).
2. Quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los administradores o funcionarios directivos, el cajero, auditor o contador de la misma sociedad, y
3. Quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo.

ART. 95.- Son funciones del revisor fiscal:

1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebran o cumplan por cuenta de la sociedad se ajusten a las prescripciones de estos estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva.
2. Dar cuenta oportuna, por escrito, a la asamblea, junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios.
3. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la compañía y rendir los informes a que haya lugar o les sean solicitados.
4. Velar porque la contabilidad de la sociedad se lleve regularmente, así como las actas de las reuniones de la asamblea, la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines.
5. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen en forma oportuna las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título.
6. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.
7. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente.
8. Convocar a la asamblea de reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario y,
9. Cumplir las demás atribuciones que le señalen la ley o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.

ART. 96.-El revisor fiscal recibirá por sus servicios la remuneración que fije la asamblea general de accionistas.

ART. 97.-El dictamen o informe del revisor fiscal sobre los balances generales deberá expresar, por lo menos:

1. Si ha obtenido las informaciones necesarias para cumplir sus funciones.



2. Si en el curso de la revisión se han seguido los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas. Si en su concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable, y si las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea o junta directiva, en su caso.

3. Si el balance y el estado de pérdidas y ganancias han sido tomados fielmente de los libros; y si en su opinión el primero presenta en forma fidedigna, de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas, la respectiva situación financiera al terminar el período revisado, y el segundo refleja el resultado de las operaciones en dicho período.

4. Las reservas o salvedades que tengan sobre la fidelidad de los estados financieros.

**ART. 98.-El informe del revisor fiscal a la asamblea deberá expresar:**

1. Si los actos de los administradores de la sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la asamblea.

2. Si la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones, en su caso, se llevan y se conservan debidamente, y

3. Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en poder de la compañía.

**ART. 99.-**Cuando las circunstancias lo exijan, a juicio de la asamblea, el revisor podrá tener auxiliares u otros colaboradores nombrados y removidos libremente por él, que obrarán bajo su dirección y responsabilidad, con la remuneración que fije la asamblea, sin perjuicio de que el revisor tenga colaboradores o auxiliares contratados y remunerados libremente por él. El revisor fiscal solamente estará bajo la dependencia de la asamblea.

**ART. 100.-**El revisor fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones.

**ART. 101.-**El revisor fiscal tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de accionistas y la junta directiva, aunque sin derecho a voto, cuando sea citado. Tendrá así mismo, derecho a inspeccionar en cualquier tiempo los libros de contabilidad, libros de actas, correspondencia, comprobantes de cuentas y de más papeles de la sociedad.  
**PAR.-**El revisor fiscal deberá guardar completa reserva sobre los actos o hechos de que tenga conocimiento en ejercicio de su cargo y solamente podrá comunicarlos o denunciarlos en la forma y casos previstos expresamente en las leyes.

## **Capítulo XI**

Compañía General de Inversiones S.A.  
Carrera 10 A No. 67 – 89  
PBX: (571) 3177037  
Fax: (571) 3177017  
Apartado Aéreo 5545  
Bogotá D.C. - Colombia



**DIFERENCIAS**

ART. 102.- Las partes acuerdan que todas las controversias derivadas del presente contrato, serán resueltas por un tribunal de arbitramento, el cual se sujetará a lo siguiente:

- a- Los árbitros serán elegidos de común acuerdo por las partes, de la Lista que para tal efecto lleve el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla. En el evento en que no haya acuerdo, las partes delegan expresamente en el director del Centro la designación, conforme a su reglamento.
- b- El tribunal estará integrado por uno o tres árbitros. Será de tres (3) si la cuantía de las pretensiones supera los 1.000 smmlv, en los demás casos, incluyendo los de cuantía indeterminada, estará integrado por un solo árbitro.
- c- La organización interna del tribunal, se sujetará a los reglamentos previstos para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla.
- d- El tribunal funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla.
- e- El término para fallar será de 6 meses
- f- El fallo será en derecho.

**FIN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

PRIMERO. Los accionistas adquieren la obligación de ofrecer en un lapso máximo de tres (3) años contados a partir de la entrada en operación del parque temático un número de acciones preferenciales y sin derecho a voto que represente un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del capital social de la sociedad al público en general, mediante el mecanismo de emisión de nuevas acciones.

El cumplimiento de las obligaciones de que trata este numeral estará sujeto a que un estudio contratado con una firma o persona natural de reconocida reputación y con experiencia en estructuración y colocación de acciones en el mercado público de valores colombiano, determine si las condiciones de mercado son las adecuadas para la implementación del ofrecimiento al público de este número de acciones<sup>1</sup>.

**SEGUNDO. Nombramientos.** Para el período inicial de la sociedad y hasta que los competentes órganos sociales efectúen las designaciones, los fundadores acuerdan los siguientes nombramientos:

<sup>1</sup> LA EXPERIENCIA EN COLOMBIA CON LA DEMOCRATIZACIÓN SOLO HA SIDO EXITOSA EN EMPRESAS CON RECONOCIDA TRAYECTORIA (MÍNIMO ENTRE 20 Y 25 AÑOS) Y EN ESPECIAL EN EL SECTOR DE INFRAESTRUCTURA Y EN SECTORES ALTAMENTE REGULADOS, POR LO TANTO ESTA OPCIÓN DEBERÁ ANALIZARSE EN EL FUTURO DESPUÉS DE CINCO (5) AÑOS DE OPERACIÓN DEL PARQUE, PARA TENER EN CUENTA LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA, EL ENTORNO DEL MERCADO Y LOS REQUERIMIENTOS QUE SE ENCUENTREN VIGENTES EN ESE MOMENTO PARA ESTE TIPO DE TRANSACCIONES (CALIFICADORAS DE RIESGOS, REGISTRO DE VALORES, SUPERFINANCIERA, ETC).

**Junta Directiva**

Para el período inicial de la sociedad que empieza a partir de la fecha de suscripción del presente documento, se tendrán como miembros principales y suplentes de la Junta Directiva las siguientes personas:

**Gerente**

Los accionistas constituyentes de la sociedad han designado en este acto constitutivo a ///.

**ANEXO NO. 3 PLIEGO DE CONDICIONES Y MINUTA DE CONCESIÓN**

**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “LA PROMOTORA”**

**PLIEGO DE CONDICIONES DEFINITIVO**

**LICITACIÓN PÚBLICA L.P. No. /// de 2010**

**OBJETO:** Realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

Pereira., /// de 2010

## ÍNDICE

### CAPITULO I

#### 1. CONDICIONES GENERALES DE LA LICITACIÓN.

##### 1.1. ENTIDAD CONTRATANTE.

La entidad contratante será el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**, en adelante denominada la Promotora.

La **Promotora** es un establecimiento público del orden municipal de fomento y desarrollo, adscrito al Municipio de Pereira, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.

La tutela gubernamental encaminada al control de sus actividades y a la coordinación de éstas con las políticas y programas de la administración municipal será ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde.

La Promotora se encuentra facultada para la celebración del presente contrato de conformidad con lo señalado en ///.

**DEFINIR SI MUNICIPIO TAMBIÉN PARTICIPA COMO CONCEDENTE O SI SE VA A CONSTITUIR UNA SOCIEDAD CON SOCIEDAD DE MEJORAS**

## **1.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

### **1.2.1 DESCRIPCIÓN**

**EL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA - PTFFP** es un proyecto estratégico de la ciudad de Pereira, y se concibe como un Bioparque de un área de cuarenta y cinco (45) hectáreas que permitirá la interacción amigable con la fauna y la flora, teniendo como objetivo primordial la conservación de la biodiversidad especialmente la nativa.

El Bioparque es una institución que combina los objetivos de los jardines botánicos, zoológicos, acuarios y museos de historia natural y antropología, concentrándose en un solo lugar y exhibiendo ambientes que explican, aclaran y ejemplifican las interconexiones de la vida. Su principal objetivo es la conservación de la biodiversidad del planeta, siendo la investigación y la educación los pilares que hacen posible el cumplimiento de dicho objetivo. Así mismo, el Bioparque se concibe como una propuesta especializada en servicios turísticos, educativos y recreativos de primera categoría a nivel local, regional y nacional, y con proyección internacional.

### **1.2.2 SITUACIÓN GEOGRÁFICA.**

El parque se encuentra ubicado al occidente de la zona urbana del municipio de Pereira, Departamento de Risaralda, en el kilómetro 14 de la vía Pereira – Cerritos y está enmarcado en el centro del denominado "triángulo de oro", el cual tiene 200 kilómetros cuadrados de área y tiene como vértices las tres principales ciudades del país (Bogotá, Medellín y Cali), incluyendo un mercado importante en términos de población y poder adquisitivo total.

1.2.1. En términos de acceso, el proyecto se localiza en un punto clave de la infraestructura vial del Centro y Occidente del país, gracias a vías rápidas de acceso desde Medellín y Cali, las cuales toman un tiempo de recorrido estimado al parque de entre 2,5 a 3,5 horas.

### **1.2.3 MISIÓN Y VISIÓN**

La misión del parque es la de “Contribuir con la conservación de la vida silvestre a través de acciones ecológicamente viables, económicamente sostenibles y socialmente justas, que garanticen la educación e investigación y generen escenarios para la interactividad y diversión de los visitantes”.

Su visión es la de “Ser el principal Bioparque de Colombia y uno de los tres mejores de América Latina. Para lograrlo garantizará a los visitantes la mayor diversión y aventura, con excelente servicio, productos innovadores que fomenten permanentemente la educación y conciencia ambiental y que hagan deseable repetir y multiplicar la experiencia”

**1.2.4 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.**

**1.2.5 ACCESO Y TRANSPORTE.**

///

**1.3. NORMAS DE INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO.**

Este Pliego de Condiciones debe ser interpretado como un todo y sus disposiciones no deberán ser entendidas de manera separada de lo que indica su contexto general. Por lo tanto, se entienden integrados a él los Anexos que lo acompañan y las adendas que posteriormente se expidan. Además, se seguirán los siguientes criterios para la interpretación y entendimiento del Pliego:

Si existieren cláusulas o estipulaciones contradictorias o no hubiere pacto, se tendrán en cuenta en orden de prelación los documentos que se relacionan a continuación:

- A. El Pliego de Condiciones, con sus anexos y adendas
- B. La propuesta presentada por el CONTRATISTA.

Los documentos anteriores se consideran como los documentos del Contrato.

El orden de los capítulos y cláusulas de este Pliego no debe ser interpretado como un grado de prelación entre los mismos.

Los títulos de los capítulos y cláusulas utilizadas en este Pliego sirven sólo como referencia y no afectarán la interpretación de su texto.

Los plazos establecidos en el presente Pliego se entenderán como días hábiles y mes calendario, salvo

indicación expresa en contrario. A estos efectos los días sábados, domingos y feriados, no se considerarán días hábiles.

Cuando el día de vencimiento de un plazo fuese un día inhábil para LA PROMOTORA, o cuando ésta no ofrezca atención al público durante ese día, por cualquier razón, dicho vencimiento se entenderá trasladado al primer día hábil siguiente.

Las palabras que sean expresamente definidas en el numeral 1.6, resaltadas en negrillas en el presente Pliego, deberán ser entendidas únicamente en el sentido que a las mismas se les conceda según su definición. Las palabras escritas en negrillas, en todos los casos se encuentran definidas en el numeral 1.6, salvo cuando hacen parte de un título.

El proponente deberá examinar cuidadosamente estos pliegos de condiciones, cuyas disposiciones constituyen una exigencia y obligatoriedad legal en caso de que sea favorecido con la adjudicación del contrato.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en el presente documento o en los demás documentos que forman parte de la presente Licitación, o si tiene alguna duda en cuanto al significado o sobre algún punto del pliego de condiciones, deberá radicar su solicitud en la oficina de correspondencia de la Promotora, dirigida a ///, ubicada en la Calle 19 No. 9 – 50 Edificio Complejo Diario del Otun piso 22 y/o enviarla al email /// y solicitar una aclaración al respecto, antes de presentar su propuesta, dentro del término y oportunidad expresado en estos pliegos de condiciones. En caso de no hacerlo se entenderá que no existen dudas y que acepta totalmente las condiciones de los pliegos de condiciones.

#### **1.4. IDIOMA.**

Las propuestas, anexos, comunicados formales, audiencias, aclaraciones y todo lo referente al desarrollo de la presente licitación se harán en idioma español. Los documentos en idioma extranjero, por lo tanto, deberán venir acompañados de traducción oficial, de lo contrario se entenderán como no presentados por el proponente.

#### **1.5. DOCUMENTOS DE LA LICITACIÓN.**

Hacen parte de la Licitación entre otros los siguientes documentos:

- a) La Resolución de Apertura de la Licitación.
- b) El Pliego de Condiciones, sus Adendas, Anexos, los Avisos de Licitación publicados en la prensa

(diarios de amplia circulación nacional) y demás que se hagan de conformidad con la Ley.

c) Actas de audiencias públicas y las respuestas a las solicitudes presentadas.

d) Las propuestas presentadas.

e) La minuta del contrato de Concesión, adendas, anexos y pro formas.

#### 1.6. DEFINICIONES.

**Adenda (s):** Son los documentos que expedirá La Promotora, con el fin de aclarar, precisar o modificar el contenido de este Pliego de Condiciones con posterioridad a su expedición y que forman parte integral de él.

**Adjudicación:** Es la decisión emanada de La Promotora mediante acto administrativo, mediante la cual se determina quién es el proponente favorecido con la licitación y que por lo tanto, le corresponderá el derecho y la obligación de suscribir el contrato.

**Adjudicatario:** Es el proponente seleccionado por La Promotora, por haber cumplido con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y haber obtenido el más alto puntaje en la calificación.

**Anexo(s):** Es el Conjunto de formatos y/o documentos que se adjuntan al presente pliego de Condiciones y que forman parte integrante del mismo.

**Asesor:** Es la COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.

**Bienes y Servicios de origen nacional:** son bienes y servicios de origen nacional aquellos prestados por empresas constituidas de acuerdo con la legislación nacional, por nacionales y por residentes colombianos.

**Comisión de Éxito:** Se entenderá como la suma correspondiente a los honorarios variables a que tendrá derecho el **Asesor** por la **estructuración del Contrato de Concesión** y que deberá ser cancelada por el **Adjudicatario** de acuerdo con lo dispuesto en el **Anexo ///** del presente **documento**.

**Concedente:** Será La Promotora, facultada para suscribir el contrato cuyo objeto consiste en realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del Proyecto.

**Concesionario:** Se entenderá como el Proponente Ganador, adjudicatario de la Licitación y parte de esta concesión, que suscribe del contrato de concesión.

**Contrato de Concesión:** Es el contrato que celebran las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o la construcción, explotación o conservación total o parcial, de una obra o bien destinados al servicio o uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la



adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio por cuenta y riesgo del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad concedente, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue en el aprovechamiento del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden.

**Consortio:** Es la modalidad de Asociación consagrada en el Numeral 1 del Art. 7 de la Ley 80 de 1993.

**Construcciones, Adecuaciones y Adquisiciones:** Corresponden a las actividades de construcción, adecuación y adquisición previstas en el Anexo Técnico del Pliego de Condiciones, que se encuentran a cargo del Concesionario y son de obligatorio cumplimiento. Estas actividades podrán ser modificadas por la entidad contratante durante la ejecución del contrato, siempre que las necesidades ambientales y/o de calidad del servicio y/o a la normatividad sobre la materia así lo ameriten, siendo en todo momento de obligatorio cumplimiento para el concesionario.

**Higiene de alimentos:** Es el conjunto de medidas preventivas necesarias para garantizar la seguridad, limpieza y calidad de los alimentos en cualquier etapa de su manejo.

**Licitación:** Es el proceso de selección objetiva que se reglamenta en el presente Pliego de Condiciones, con el fin de escoger la propuesta que conforme a los requisitos exigidos, resulte más favorable a los intereses de La Promotora, para la celebración del contrato.

**Índice de Precios al Consumidor o I.P.C.** Es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o quien haga sus veces, que representa la variación de precios al consumidor Colombiano (Nacional Total).

**Licencia Ambiental:** Es la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto, obra o actividad. Sujeta al beneficiario de la licencia al cumplimiento de los requisitos, términos, condiciones y obligaciones que la misma establece, en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos del proyecto, obra o actividad autorizada.  
**QUE PERMISOS EXISTEN?**

**Mantenimiento:** Corresponde a las labores que deberá realizar el Concesionario, en los términos y condiciones descritos en el Anexo Técnico, los Planes de Operación, Construcción, Adecuación y Adquisición, los lineamientos Técnico-Ambientales y Lineamientos Técnicos del Servicio, tendientes a la conservación, limpieza y adecuado funcionamiento de los bienes inherentes a la prestación de los servicios a su cargo.

**Plan Parcial: ///**

**Planes de Operación:** Corresponden a los documentos de que trata el Anexo Técnico del Pliego de Condiciones. Estos Planes podrán ser modificados por la entidad contratante durante la ejecución del contrato, siempre que las necesidades ambientales y/o de calidad del servicio y/o la normatividad así lo ameriten, siendo en todo momento de obligatorio cumplimiento para el concesionario.

**Pliego de Condiciones o Pliego:** Es el conjunto de documentos en los cuales se establecen las condiciones, requisitos, plazos y procedimientos bajo los cuales los proponentes deben presentar su propuesta, como también el régimen que regula la relación entre las partes.

**Proponente(s):** Es la persona natural o jurídica, o el grupo de personas naturales o jurídicas asociadas entre sí bajo la modalidad de Consorcio, Unión Temporal, promesa de sociedad o sociedad, que presentan en forma individual o conjunta, según el caso, una propuesta para participar en la licitación objeto del presente Pliego.

**Proponente elegible:** Es el proponente cuya propuesta ha cumplido con todos los requisitos exigidos en el presente Pliego de Condiciones.

**Propuesta:** Es el documento presentado por el Proponente que contiene la oferta con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones, la cual tiene carácter irrevocable para sus suscriptores.

**Propuestas Elegibles:** Son aquellas propuestas que cumplen con los requisitos establecidos en este Pliego de Condiciones, relacionadas con el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros.

**Sociedades con objeto único:** Es la sociedad que tiene como objeto exclusivo la ejecución de un contrato estatal y cuya responsabilidad se asimila a los consorcios.

**Sociedad de asociación futura:** Es la sociedad constituida para el desarrollo de un proyecto de concesión, cuyo nacimiento a la vida jurídica se encuentra sujeto a la adjudicación del contrato, previa la suscripción y presentación con la oferta de una promesa formal de suscripción del contrato de sociedad prometida.

**Unión Temporal:** Es la modalidad de Asociación consagrada en el Numeral 2 del Art. 7 de la Ley 80 de 1993.

## CAPITULO II

## **2. INFORMACIÓN GENERAL PARA LOS PROPONENTES.**

### **2.1. OBJETO.**

El objeto de la presente Licitación Pública es adelantar por parte de La Promotora el proceso de selección tendiente a escoger al concesionario que celebrará el contrato estatal encaminado a realizar por el sistema de concesión, la construcción, la operación y explotación del Proyecto.

El CONCESIONARIO, quien asumirá por su cuenta y riesgo las actividades arriba descritas, recibirá como contraprestación de esta concesión el derecho a la operación y explotación del Proyecto, que corresponden a:

- a) Sistema de reservas para visitas;
- b) Recaudo de taquilla de ingreso y de atracciones internas del parque;
- c) Restaurante – cafetería;
- d) Tiendas;
- e) Alquiler de equipos varios
- f) Enfermería;
- g) Guianza
- h) Parqueadero.

Las áreas comprendidas en el Contrato de Concesión a celebrar, adecuadas para la ejecución del Proyecto, aparecen relacionadas en el Anexo 1 (Anexo Técnico) de los presentes pliegos de condiciones.

El Concesionario deberá en desarrollo de sus actividades, velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia ambiental y la conservación de los recursos naturales, evitando cualquier actividad propia y/o de los visitantes que cause el deterioro de los mismos y circunscribiéndose a lo establecido en la normatividad vigente.

El concesionario ejecutará el Proyecto, en las áreas que se determinan en estos pliegos, también de conformidad con los Planes de manejo ambiental que le corresponden a la zona, las especificaciones técnicas establecidas en el pliego de condiciones, el Anexo Técnico de los mismos (el cual forma parte integral del presente pliego de condiciones), y las obligaciones establecidas en el contrato que se celebre.

### **2.2. RÉGIMEN LEGAL.**

La presente licitación y el contrato que surja de la misma se regirán por la Constitución Política y otras, por las siguientes normas: