

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. 2 AJUSTADO
ANÁLISIS DEL DISEÑO: DEBIDA DILIGENCIA Y ANÁLISIS DEL MERCADO
ASOCIADO**

JULIO 20 DE 2010

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. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto presentar los avances en el desarrollo de una debida diligencia financiera, técnica y comercial, y legal y de aspectos estratégicos, de toda la información que ha sido entregada a la fecha por parte de La Promotora relacionada con el proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira; así como realizar un análisis, con base en información pública e información disponible por la Gerencia de La Promotora sobre la estructura financiera y legal de diversos parques o zoológicos de Colombia y el mundo.

Así pues, este documento se divide en dos grandes capítulos, uno en donde se presentan los avances en cuanto a la debida diligencia y otro perteneciente a los avances del análisis del mercado asociado. A continuación se describirá la metodología empleada para el desarrollo de este informe:

1. Solicitud de información legal, financiera, comercial y de estudios previos a La Promotora y búsqueda de información pública disponible en Internet, y relacionada con el mercado de parques temáticos, en Universidades, en Asociaciones y Parques similares en Colombia y Ministerios.
2. Análisis de la Información remitida y encontrada públicamente.
3. 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.
4. 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.
5. Con base en la información relacionada arriba y las aclaraciones suministradas por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, elaboramos el presente informe e identificamos, entre otros, las contingencias y/o comentarios que aparecen descritos, según los temas específicos, en cada uno de los apartes del mismo.
6. Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información encontrada públicamente o de la información suministrada por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, y declara 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



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, y de la información, para el caso del análisis del mercado asociado, que fue encontrada públicamente en los medios descritos en el numeral 1.

2. DEBIDA DILIGENCIA

2.1. ASPECTOS LEGALES, JURÍDICOS Y ESTRATÉGICOS

2.1.1. PLAN PARCIAL¹

2.1.1.1. CRITERIOS GENERALES

El área donde se pretende acometer el Proyecto está conformada por globos de terreno en el límite del suelo de expansión urbana occidental que cuentan con la factibilidad de la infraestructura necesaria en cuanto a vías, espacio público, equipamientos que garanticen la articulación con la estructura urbana existente y la prestación de servicios públicos necesarios para atender la demanda de la población que se va a desarrollar en esta zona de planificación.

El área de planificación está delimitada por un sistema de vías importantes el sistema de espacio público el sistema de áreas protegidas del Río Consota.

Integrar las áreas de terrenos donde se reconocen algunas preexistencias con el fin de no dejar áreas residuales adyacentes generando superficies continuas y homogéneas en función por una parte, de articular las infraestructuras existentes al área de planificación y esta a su vez a la red vial principal de a ciudad y por otra parte para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de reparto de cargas y beneficios.

La ley 388 de 1997 señala que la herramienta indicada para la planificación y gestión de macroproyectos urbanos es el plan parcial cuando se trata de operaciones concentradas en un territorio concreto de amplio impacto para la ciudad y la región situación que aplica para este caso.

El plan parcial permite dotar al Proyecto del instrumento básico para su operación garantizar su inserción en el sistema de planificación de la ciudad y fijarle unas pautas y reglas de juego normas específicas e instrumentos pensados y adoptados para su implementación garantizando la sostenibilidad de la operación urbana en el tiempo.

¹ Estamos pendientes del decreto definitivo

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



2.1.1.2. LOCALIZACION Y DELIMITACION

El Plan Parcial Parque Temático se encuentra ubicado en la zona de expansión urbana tres, sector occidental, del Municipio de Pereira cuyo objetivo es el de brindar espacios recreativos y un parque ecoturístico para la ciudad y la región.

Sus límites están comprendidos de la siguiente manera:

Por el Norte: Vía doble calzada Pereira – Cerritos.

Por el occidente: Limita entre la zona de expansión urbana y zona suburbana

Por el Sur: Río Consota.

Por el Oriente: Sector Galicia y los predios identificados con FC No. 000200040070 000 y 002 0004 0067 000.

2.1.1.3. SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

El objetivo primordial del sistema vial y de transportes del Municipio busca desarrollar una red vial que pueda garantizar la conectividad urbana rural y regional del territorio dando énfasis a los sistemas que promuevan el transporte masivo y sean impulsores de desarrollo comercial e industrial.

El plan de ordenamiento territorial establece la doble calzada Pereira Cerritos como elemento fundamental del sistema vial y de transporte para lograr la integración del Municipio con el área metropolitana, el contexto regional y nacional. Lo que convierte a este eje en un elemento determinante dentro del plan parcial del Proyecto.

2.1.1.4. PROPUESTA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las vías proyectadas por el plan de ordenamiento territorial acuerdo 23 de 2006 son las siguientes: Av. De las Américas, (VO3) Av. Paralela sur, (V21) Av. San Jorge (V21) y Av. Tacarumbí (V21).

2.1.1.5. SUBSISTEMA VIAL

La estructura vial del plan parcial está conformada por una red que conecta el área de planificación de norte a sur y de oriente a occidente y a su vez con el resto de la ciudad. Esta se encuentra conformada al norte por una vía paralela complementaria a la doble calzada Pereira Cerritos, la av. De las Américas.

Esta vía se constituye como el eje estructurante del sistema del plan parcial debido a que atraviesa el territorio de oriente a occidente por lo cual es de gran importancia a nivel municipal.

2.1.1.6. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO

De acuerdo con las secciones establecidas por el POT la única vía que establece una sección para el sistema integral de transporte masivo es la avenida de las Américas. En función de los procesos de ocupación de la zona y de los resultados de los estudios de tránsito y transporte se definirá la progresividad de la implantación de rutas alimentadoras del sistema de transporte masivo del Municipio de Pereira.

2.1.1.7. AREAS DE CESION EN VIAS

El plan de ordenamiento establece los determinantes necesarios para las áreas de cesión de vías de carácter nacional y las vías del plan vial en suelo urbano y de expansión.

2.1.1.8. CONCLUSIONES

- i. Se hace necesario revisar los linderos del Proyecto.
- ii. Determinar que áreas de cesión obligatoria se han previsto conforme la legislación con el fin de que potenciales inversionistas tengan claridad acerca de esto.
- iii. Definir la propuesta del plan parcial de tratamiento de humedales.
- iv. Estamos pendientes por recibir el decreto definitivo del plan parcial.

2.1.2. ASPECTOS CONTRACTUALES

En este acápite, es importante resaltar principalmente, que del estudio realizado a la documentación suministrada no se encontraron circunstancias de las cuales se pueda derivar la existencia de una contingencia en materia contractual, que pueda afectar el Proyecto.

2.1.2.1. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 028 DE 2009

Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira

Valor: tres mil cuatrocientos millones de pesos (\$3.400.000.000)

Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los recursos asignados en el presupuesto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para desarrollar la construcción y mejoramiento de la infraestructura turística para el desarrollo regional a nivel nacional el cual consiste en contratar la construcción e interventoría de las obras de infraestructura y paisajismo de acuerdo con lo señalado en el estudio de necesidad y conveniencia el Plan Maestro y los diseños del parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

Plazo: Un año

2.1.2.2. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 077 DE 2008

Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira

Valor: dos mil seiscientos millones de pesos (\$2.600.000.000)

Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los recursos asignados en el presupuesto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para la elaboración de los diseños definitivos de la zona sur del Parque temático de flora y fauna de Pereira para contratar su construcción.

Plazo: Un año

2.1.2.3. CONTRATO DE COOPERACION No. 1343 DE 2008

Partes: Cámara de Comercio de Pereira y el Municipio de Pereira

Valor: ciento treinta y ocho millones ochocientos setenta y ocho mil setecientos noventa y cinco pesos (\$138.878.795)

Objeto: Colaboración mutua entre el municipio de Pereira y la Cámara de Comercio de Pereira para mejorar la plataforma competitiva del sector turismo en el marco de la implementación del proyecto de "Construcción del Parque Temático de flora y Fauna como estrategia para mejorar la infraestructura turística para el desarrollo regional en el municipio de Pereira".

Plazo: Seis (6) meses.

2.1.2.4. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1096 DE 2008

Partes: Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira y el Municipio de Pereira

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



Valor: -----

Objeto: Acompañamiento institucional al desarrollo y la gestión del proyecto de inversión denominado parque temático de flora y fauna de Pereira.

Plazo: Tres (3) años

2.1.2.5. CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS (SIN FIRMA)

Partes: Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira y la sociedad de mejoras de Pereira.

Valor: cuarenta y dos millones quinientos mil pesos (\$42.550.000)

Objeto: Prestación de servicios profesionales especializados en manejo de zoológicos y fauna silvestre para brindar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato interadministrativo No. 1096.

Plazo: Tres (3) meses

2.1.3. ACTORES

2.1.3.1. ASOCIACION PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (INICIALMENTE DENOMINADA PARQUE DE PARQUES)

Es una persona jurídica sin ánimo de lucro de participación mixta creada con fines de interés público con la participación de entidades públicas y privadas.

La asociación tendrá como objeto el diseño construcción, adecuación implementación y mantenimiento, sostenimiento y administración general del parque temático de flora y fauna de la ciudad de Pereira que albergará un zoológico entre sus principales atractivos.

Aportantes:

- Municipio de Pereira.: aportó \$250.000.000 para desarrollar estudios de prefactibilidad del proyecto y \$55.650.000 en el desarrollo del macroproyecto plan parcial. En el parágrafo del art. 9 se señala que el Municipio aportará las tierras necesarias de su propiedad para la construcción y desarrollo del proyecto que hayan sido previamente delimitadas en el plan parcial.
- Sociedad de mejoras de Pereira aportará la suma de \$1.000.000.
- La sociedad colombiana de arquitectos aportará la suma de \$1.000.000.
- La Cámara de Comercio de Pereira aportará la suma de \$1.000.000.

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



2.1.4. AUTORIZACIONES O ACTOS ADMINISTRATIVOS UTILES AL PROYECTO

2.1.4.1. ACUERDO 075 DE 2003 DEL CONCEJO DE PEREIRA

El 29 de noviembre de 2003 el Concejo Municipal de Pereira declaró de utilidad pública y de interés social los predios rurales y las fajas de terreno necesarias para la construcción del macroproyecto PARQUE TEMÁTICO DE LA FAUNA Y FLORA. Lo anterior en desarrollo de lo establecido en la ley 388 de 1997.

2.1.4.2. ACUERDO 074 DE 2003 DEL CONCEJO DE PEREIRA

El Concejo Municipal de Pereira autorizó a la alcaldesa por el término de un (1) mes para que aporte a la ASOCIACIÓN Parque de Parques el lote de terreno de propiedad del Municipio identificado con la ficha catastral No. 0003 – 006 -0242.

Igualmente se autorizó a la alcaldesa para aportar a la asociación los lotes de terreno ubicados dentro del área delimitada para la construcción del Parque de Parques que de la liquidación del fondeo de vivienda sean transferidos al Municipio identificados así:

- 0002 – 004 0184
- 002 – 0040074
- 002 – 004 0158
- 002 – 004 0124

En este acuerdo se señaló que si en el plazo de 2 años contados a partir de la publicación del Acuerdo no se ha iniciado la ejecución del macro proyecto los bienes inmuebles revertirán al Municipio. Esta condición debe quedar expresada en la escritura.

Contingencia: Los bienes inmuebles continúan en cabeza de la Asociación parque temático de Flora y Fauna (inicialmente denominada parque de parques) y en la escritura de constitución de la asociación se estableció una disposición contradictoria con lo establecido en el acuerdo relativa a que los bienes pasarían a manos de la Sociedad de Mejoras de Pereira.

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



2.1.4.3. ACUERDO 16 DE 2002 DEL CONCEJO DE PEREIRA

El Concejo Municipal de Pereira autorizó a la alcaldesa por el término de seis (6) meses para que participe en la constitución o transformación de una persona jurídica sin ánimo de lucro del tipo de las asociaciones de naturaleza mixta que tendrá como misión la creación, adecuación, y mantenimiento de un parque recreacional de fauna y flora.

2.1.4.4. ACUERDO 51 DE 2009 DEL CONCEJO DE PEREIRA

a. Predial

El Concejo Municipal de Pereira concedió la exoneración del impuesto predial unificado por un término de diez (10) años a los predios delimitados dentro del plan parcial y los predios que de él se deriven, del plan parcial parque temático de flora y fauna.

El acuerdo determina los usos que deben darse a los predios encontrándose dentro de estos el de servicios, obligando a tener una construcción determinada y dependiendo de esa construcción se concede un porcentaje de la exención así:

- Entre 1.000 y 4.000 m2 construidos el 70%
- Entre 4.001 y 8.000 m2 construidos el 85%
- Entre 8.001 en adelante el 100%

Para acceder a la exención los proyectos deben:

- Ofrecer solución de parqueaderos según el acuerdo 23 de 2006 y el estatuto de usos del suelo o la norma que lo modifique o sustituya.
- Deben iniciar construcción en 2009, 2010 o 2011.

b. Construcción

El Concejo Municipal de Pereira concedió la exoneración del impuesto de construcción a las empresas que construyan edificaciones nuevas en el plan parcial y los predios que de él se deriven, del plan parcial parque temático de flora y fauna.

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



El acuerdo determina los usos que deben darse a los predios encontrándose dentro de estos el de servicios, obligando a tener una construcción determinada y dependiendo de esa construcción se concede un porcentaje de la exención así:

- Entre 1.000 y 4.000 m2 construidos el 50%
- Entre 4.001 y 8.000 m2 construidos el 70%
- Entre 8.001 en adelante el 100%

2.1.5. PROPIEDADES

En este capítulo analizamos la titularidad y la situación jurídica de los inmuebles destinados al Proyecto, con base en la información suministrada por Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira. Cabe anotar que no se describieron de manera clara cuales predios pertenecen a la zona sur y norte del Parque Temático. No obstante lo anterior, procedemos a relacionar y analizar cada uno de los predios remitidos.

2.1.5.1. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68001

- Extensión superficial de 19 has. 5473 m2.
- Titulares: Municipio de Pereira.
- Tiene como limitación las servidumbres de tránsito y energía de los titulares a Rosmira Grajales de Rojas.
- Tiene declaratoria de utilidad pública (acuerdo 75 del 5 de diciembre de 2003).
- De la información analizada se evidencia un contrato de permuta protocolizado mediante escritura pública No. 4088 del 28 de diciembre de 2007 mediante el cual los señores José Fernando y Humberto Henao transfieren a favor del Municipio de Pereira entre otros, el bien inmueble identificado con la matrícula 290 68001. Lo anterior se dio por una acción de reparación directa presentada por los titulares.

2.1.5.2. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 120101

- Linderos contenidos en Escritura Pública No. 617 del 11 de abril de 1996.
- Titulares: Guillermo Sanint Botero.
- Tiene como limitación las servidumbres de tránsito y energía del titular a Catalina Botero.
- Servidumbre de tránsito activa a Guillermo Sanint.

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



e. Se señala en el estudio de títulos que el área de cesión no fue entregada al Municipio mediante escritura.

Comentario: En el folio de matrícula inmobiliaria remitido aun aparecen como titulares los señores José Fernando y Humberto Henao Zuluaga.

2.1.5.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68012²

- a. Extensión superficial de 30.000 m2.
- b. Titulares: Bernardo Bernal Rojas, Alejandro, José Carlos, Carmen Elena, Maria Isabel, y Hernando Rojas Grajales.

2.1.5.4. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68011

- a. Titulares: José Fernando Henao Buitrago y Humberto Henao Buitrago.
- b. Tiene declaratoria de utilidad pública (acuerdo 75 del 5 de diciembre de 2003).

2.1.5.5. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 141192³

- a. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 0044 del 10 de enero de 2001.
- b. Titulares: Ma. Cristina Sanint Botero.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de acueducto activa y de tránsito.
- d. Servidumbre de tránsito activa a Guillermo Sanint.

2.1.5.6. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 120102⁴

- a. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 617 del 11 de abril de 1996.
- b. Titulares: Maturin S EN C.A.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de energía pasiva y de tránsito activa.

² Certificado a 30 de abril de 2010

³ Certificado a 30 de abril de 2010

⁴ Certificado a 30 de abril de 2010

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



2.1.5.7. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 166569

- a. Área: Lote 2 con extensión 15 HAS 0,239 Mtrs 2. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 3398 de 2008.
- b. Titulares: Elvira Grajales Ocampo.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de tránsito activa.

2.2. ANALISIS DE ASPECTOS FINANCIEROS, TECNICOS Y COMERCIALES

En virtud de los documentos y estudios que en la actualidad posee la Promotora al respecto de la viabilidad financiera del Proyecto y de sus supuestos técnicos y comerciales, se hará un recorrido por los parámetros de mayor impacto, se realizarán los análisis, comentarios y sugerencias pertinentes a tener en cuenta para el desarrollo definitivo de las proyecciones financieras que servirán como principio fundamental dentro de una estructura de negocio a desarrollar y diseñar. La Promotora ha suministrado un documento de nombre viabilidad3.pdf el cual contiene el Capítulo VII – Aspectos Financieros y además de desarrollo mas cercano un modelo financiero en Excel suministrado también por parte de la Promotora a partir de los cuales se realizarán los análisis mencionados.

2.2.1. INGRESOS

Los ingresos establecidos en el documento viabilidad3.pdf se enmarcan en los siguientes ítems:

- Taquillas
- Atracciones
- Alimentos y bebidas
- Parqueadero
- Merchandising
- Publicidad
- Centro de acopio de animales

Por su parte el modelo de Excel supone ingresos por los siguientes conceptos:

- Taquilla
- Servicios complementarios

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



- Convenios

2.2.1.1. DEMANDA DE VISITANTES

El documento viabilidad3.pdf contempla la definición de visitantes potenciales considerando los resultados obtenidos de una encuesta y la demografía. De otra parte como mercado comparativo se muestra el número de visitantes de forma mensual en el zoológico de Matecaña como punto de partida para el establecimiento de los visitantes al Parque Temático de Fauna y Flora de Pereira – PTFFP. Con estas premisas los escenarios de proyección para el PTFFP se supone que: (i) Existe un mercado anual de visitantes en la zona de 1,750,000 (ii) Un crecimiento de mercado vegetativo en función del crecimiento poblacional (iii) Participación del mercado de 23% para el primer año, 20% para el segundo y a partir de allí 18 % como escenario medio. El resultado de estos supuestos resulta en el primer año, visitantes del orden de 400,000 con estabilización alrededor de 325,000 anuales. Luego presenta una desagregación del total de visitantes esperados por tipo de acceso según el establecimiento de probabilidades de la siguiente manera:

- Del 100% de los visitantes se distribuyen en 80% catalogados regulares y el 20% restante en preventa a través de representantes comerciales con un comisión.
- Del 80% de los visitantes regulares se clasifican en 60% adultos y 40% niños.
- Del porcentaje de adultos y de niños el 70% son visitantes con compra de pasaporte y el 30% compra el acceso aparte y algunas atracciones individualmente. Igualmente estos visitantes 30% son catalogados subsidiados y 70% sin subsidio.

La siguiente Tabla resume la distribución de probabilidad de los visitantes al PTFFP para la determinación del ingreso por taquilla:

Regular	Adulto	Pasaporte	Subsidiado	10.08%
			No subsidiado	23.52%
	Acceso	Subsidiado	4.32%	
		No subsidiado	10.08%	
	Niño	Pasaporte	Subsidiado	6.72%
			No subsidiado	15.68%
Acceso		Subsidiado	2.88%	
		No subsidiado	6.72%	
Preventa				20.00%
Total				100.00%

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



Por otra parte el modelo financiero de Excel suministrado por la Promotora contempla el siguiente supuesto como proyección de visitantes:

- Número de visitantes regulares para el primer año de 660,000 aproximadamente.
- Crecimiento de 1% inferido como el poblacional y un vector de mercado que se asemeja a la estructura del supuesto del documento viabilidad3.pdf.
- Número de visitantes de colegios a partir del inicio de la construcción de 50,000 incrementados en un 5%.

El número de visitantes de una y otra información difieren en aproximadamente 300,000 visitantes más en el modelo Excel respecto del documento viabilidad3.pdf. Sin embargo este supuesto en definitiva deberá ser definido a través del estudio de mercado que se adelanta en la actualidad y que serpa discutido como insumo al modelo financiero. Se recomienda que hasta que se puedan tener los resultados del estudio de mercado se tenga como supuesto de visitantes al año el del documento viabilidad3.pdf como preliminar. Se sugiere que coordinado y en lo posible con la firma que desarrolla el estudio de mercado se pueda estructurar el número de visitantes de acuerdo a la metodología probabilística del documento viabilidad3.pdf independiente que las probabilidades varíen o exista o no subsidios y otros determinantes para el ingreso por taquilla. En caso de no existir estas variables podrán ser parametrizadas en el modelo para que participen o no dentro de los ingresos de acuerdo a los resultados del estudio de mercado y las discusiones de los valores y estructura de los resultados en conjunto con La Promotora.

2.2.1.2. PRECIOS

El documento viabilidad3.pdf contempla el establecimiento de descuentos del 40% de los precios regulares a la población del Área Metropolitana de Centro Occidente – AMCO que estén en la cobertura del SISBEN como continuidad a la labor social que contempla el Proyecto. Descuento a los menores de 13 años de edad del 20%. Descuento en promedio del 30% en la preventa de pasaportes. Los precios regulares para el acceso, que se entienden en valores de 2004, están determinados en el documento como 25,000 en el caso del pasaporte y de 15,000 para el acceso a partir de los cuales se realizarían los descuentos descritos determinando en conjunto con la demanda los ingresos por taquilla. El precio para las exhibiciones fuera del pasaporte en el documento viabilidad3.pdf se estima en pesos de 2004 en 2,500 en general y 5,000 para el caso del acuario. Se supone que: (i) el 20% de los adultos y el 40% de los niños subsidiados ingresarán a todas las exhibiciones y (ii) que el 50% de los niños y adultos no subsidiados ingresarán de la misma manera a todas las exhibiciones. Así entonces se obtendrán el número de visitantes que accederán a las exhibiciones pagando el acceso y luego cada una de las atracciones y los que compran el pasaporte y disfrutan de las atracciones no contempladas en el

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



mismo⁵. Los alimentos y bebidas suponen que (i) el 25% de las personas que ingresan con subsidio consumen en promedio por este rubro 3,000 pesos de 2004 (ii) el 30% de los que ingresan por preventa presentan un consumo equivalente de 3,000 pesos de 2004 y (iii) el 50% de los visitantes sin subsidio consumen en promedio por este rubro 7,500 pesos de 2004. Del total de ingresos por alimentos y bebidas el PTFPP recibe ingresos por regalías de acuerdo a los supuestos (i) que el 45% de las ventas por alimentos y bebidas se realizan directamente⁶, (ii) que el 15% de las ventas por alimentos y bebidas son por regalías de ventas en concesiones por un 15% de las ventas que adicionalmente contemplan alquiler de un millón de pesos en 5 locales y (iii) que el 40% restante de las ventas corresponden a contratos de concesión sin alquiler de 30% sobre las ventas. Para el ingreso por parqueadero supone una tarifa única de 5,000 de 2004 con el supuesto que cada unidad familiar está compuesta por 4 personas y el 50% de las unidades familiares visita el parque en carro. Por mercadeo de productos alusivos al parque el documento estima que el 1.5% que ingresan al parque compran todos los productos que se ofrecidos (camisetas, Bugs, gorras, bloqueador, afiches y llaveros de precio \$12,500, \$7,500, \$12,500, \$15,000, \$4,000 y \$2,000 respectivamente). El ingreso por publicidad supone (i) venta del nombre de las exhibiciones por 36 millones anuales por cada una de las atracciones normales y 60 millones por las atracciones que son consideradas especiales, (ii) venta de la señalización por 60 millones anuales, (iii) venta de vallas por 1 millón mensual cada una de 5 vallas estimadas. Otros ingresos son estimados en 200 millones de pesos de 2004 al año.

En el modelo de Excel se supone que el precio, en valores de 2008, para entrada por taquilla es de 30,000 para adulto con un descuento para niños de 40% y de 50% si corresponde a colegios. No se prevén tarifas diferenciales para sectores de menores ingresos como lo plantean en el otro documento. En cuanto al ingreso por servicios complementarios se supone que corresponde a un porcentaje de los ingresos por taquilla del 27%; y por convenios del 5%.

De igual forma que para la demanda se espera que el estudio de mercado que se encuentra desarrollando en la actualidad determine y afine finalmente las diferencias y las posibilidades en términos de precio, comparado con los parques circunvecinos y las tarifas diferenciales que se puedan tener. Dado que es muy probable que la estructura de financiación de negocio contenga inversión privada se recomienda establecer que en caso de existir tarifas diferenciales para poblaciones de menores ingresos en la región estos descuentos por lo menos mantenga neutro el valor agregado al negocio con el fin que el inversionista privado no se vea desmotivado por tal efecto y a su vez el Proyecto siga teniendo su característica de labor social que se entiende se ha venido promulgando. El estudio de mercado también se espera establezca en de la cantidad de atracciones determinadas en la

⁵ Se supone que el acuario no está incluido en el pasaporte y atracciones cuyo costo se estipule debe ser cubierto de forma independiente, como según las perspectivas del parque podría ser la atracción 4D que en documento viabilidad3.pdf no es contemplada aún.

⁶ Gaseosas, agua, helados y bebidas en las que no existe transformación de materia prima sino simplemente comercialización del producto.

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



inversión cuales se incluirían en un pasaporte y cuales de manera independiente con los respectivos precios en caso de acceso individual a cada una de ellas, claro está en términos de mercado. En términos de costos el modelo financiero reflejará si las inversiones estimadas son recuperadas a través de estos precios. En caso de no ser así se deberá analizar el impacto de incremento de precios para que se lleguen a las rentabilidades esperadas con su respectivo efecto en la demanda o la disminución en las inversiones manteniendo los precios resultantes con los efectos igualmente en la demanda en consistencia y concordancia con el alcance del estudio de mercado. Aunque se recomienda que los ingresos sean determinados de acuerdo a la metodología del documento de viabilidad3.pdf, es necesario que se acuerde finalmente la metodología e ítems componentes del ingreso y sus precios de acuerdo al estudio de mercado y la desagregación de los visitantes que se acuerde como supuesto.

2.2.2. COSTOS Y GASTOS

2.2.2.1. COSTOS DIRECTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

En el documento viabilidad3.pdf se supone que el margen bruto de los alimentos y bebidas es de 50%. La venta de alimentos que se encuentran concesionados y/o en arriendo no representa costo por la estructura establecida para ello. El modelo de Excel propuesto no tiene en cuenta estos costos.

2.2.2.2. MANUTENCION DE ANIMALES

El documento viabilidad3.pdf estima que los costos de alimentación de animales representa anualmente 210 millones de pesos de 2004 incrementado en un 10% que corresponde a medicinas. El modelo de Excel presenta un costo para este rubro de 800 millones de pesos de 2008. Se recomienda que dado un inventario de especies existentes y otras por adquirir se realice por individuo y especie las necesidades de alimentación y su costo que permita establecer con mayor claridad y detalle los diferentes costos en concordancia con la llegada de las especies al parque temático, el cual se entiende será progresivo.

2.2.2.3. COSTO BOLETERIA

El documento viabilidad3.pdf presenta costo por brasaete para pasaporte de \$300 de 2004 y para exhibiciones individuales \$50 de 2004. El modelo presenta un costo fijo de 138 millones de pesos de 2008 para 2013 y de 122 millones de pesos de 2008 a partir de 2014. Se observa que es mejor para el

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



establecimiento del costo por tiquete de forma que se pueda tener la suficiencia de los mismos y un inventario estimado.

2.2.2.4. MERCADEO DE PRODUCTOS

El documento viabilidad3.pdf estima un 50% de margen bruto por la venta de los productos como camisetas, gorras, etc. El modelo de Excel no contempla este concepto ni como ingreso ni como costo.

2.2.2.5. MANTENIMIENTO

El documento viabilidad3.pdf supone mantenimiento sin mano de obra y con excepción de las atracciones especiales como el aquarium en 20 millones de pesos de 2004. Por su parte el modelo de Excel presenta un ítem de reparaciones y mantenimiento por 800 millones de pesos de 2008, sin que se pueda establecer el alcance del mismo. Se sugiere definir el alcance de lo que representa mantenimiento sin dejar de lado costos asociados al mismo y establecer el costo del mismo. Al parecer el alcance de una y otra fuente es diferente por las diferencias amplias en los valores.

2.2.2.6. SERVICIOS PUBLICOS

El documento viabilidad3.pdf estima el costo de los servicios públicos con base en los que se presentan en el zoológico de Matecaña que alcanzan los 140 millones de pesos anuales de 2004. El modelo en Excel plantea 167 millones de pesos de 2008 por este concepto. Se sugiere comparar las dimensiones en área del Parque Temático en comparación al zoológico de Matecaña que refleje si los costos de los servicios públicos pueden o no reverenciarse al zoológico.

2.2.2.7. COMISIONES DE VENTA

Las comisiones por venta tanto en el documento viabilidad3.pdf como en el modelo se acercan a los 250 millones de pesos. Es recomendable establecerlos en función de un porcentaje respecto de la preventa y otras comisiones como lo muestra el documento viabilidad3.pdf.

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



2.2.2.8. IMPUESTOS

Tanto el documento viabilidad3.pdf no contempla costos en este rubro los cuales estiman anualmente en 600 millones de pesos de 2004 acogidos a la ley 300 de 1996 con la definición por parte del concejo municipal como zona de desarrollo turístico prioritario. El modelo de Excel también excluye este rubro dentro de los costos. Se sugiere que a través del grupo legal corroborar si están establecidas estas condiciones de exención impositiva, se encuentran en trámite y si la ley cubre este tipo de proyectos. También se recomienda con independencia de lo anterior determinar estos impuestos en caso de que aplicasen y establecer la importancia financiera de su existencia o no dentro del proyecto.

2.2.2.9. COSTOS AQUARIUM

El documento viabilidad3.pdf establece esta atracción independiente de los costos del resto del parque temático; estiman su costo entre 100 y 150 mil dólares americanos sin incluir los gastos de personal. Por su parte el modelo de Excel explícitamente no muestra los costos de esta atracción y pueden estar contemplados en otros pero no es posible establecerlo con certeza. Se entiende que el diseño actual ha cambiado respecto a los diseños iniciales en relación con las atracciones "especiales" como puede ser la de 4D en las que los costos deberían ser tratados de forma independiente en el supuesto de que no estarían incluidos en el llamado "pasaporte" y que son atracciones que generan aumentan en el flujo de visitantes por lo novedosas.

2.2.2.10. PUBLICIDAD

El documento viabilid3.pdf plantea un 10% sobre los ingresos operacionales par el primer año y de 3% para los años subsiguientes. El modelo en Excel supone 300 millones de pesos anuales de 2008, similar al 3% estimado por el documento viabilida3.pdf.

2.2.2.11. GASTOS DE PERSONAL

El documento viabilida3.pdf supone 136 personas que representan 1,626 millones de pesos de 2004 al año con un descriptivo de cantidad de cargos por área y sueldo promedio. El modelo de Excel presenta 2,178 millones de pesos de 2008 asignados por área. Se sugiere que de acuerdo al dimensionamiento del parque temático se acuerden las necesidades de personal final necesarias acudiendo a las expuestas en las dos fuentes que se analizan en este documento.

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



2.2.2.12. SEGUROS

El documento de viabilidad3.pdf presenta 120 millones de pesos de 2004 mientras que el modelo de Excel 300 millones de pesos de 2008; esto claro estará condicionado a las dimensiones de inversión finales que se pretendan en la construcción del parque temático de flora y fauna de Pereira.

2.2.2.13. INVERSIONES

El documento viabilidad3.pdf presentas inversiones del orden de 47,000 millones de pesos de 2004 mientras el modelo en Excel las estima en 199,000 millones de pesos entre el 2007 y el 2012, bastante distantes principalmente en las obras civiles.

2.2.2.14. ESTRUCTURA DE CAPITAL

El documento viabilidad3.pdf establece una estructura 20% deuda y 80% equity aproximadamente frente a las necesidades de inversión. Por su parte el modelo Excel in vierte la estructura; 80% financiamiento crediticio y 20% equity.

Observamos que para el cálculo de la tasa de descuento se tenía prevista en la formulación la inclusión de la componente de riesgo país en las tasas de descuento, pero en los parámetros usados este riesgo país este rubro tiene un valor de cero, el cual consideramos que debe ser revisado, puesto que esto influye directamente en la tasa de descuento y en la decisión de inversión en un proyecto.

2.2.2.15. CONCLUSION

Es apreciable que el dimensionamiento y especificaciones desde el punto de vista de inversión del parque temático de fauna y flora de Pereira ha cambiado de manera representativa. Se sugiere potencializar la información de supuestos formulados en el documento viabilidad3.pdf y el modelo de Excel de tal forma que con la declaratoria de las inversiones ajustadas al diseño y tamaño del PTFFP y a una estructura financiera de equity y deuda sustentable frente a las perspectivas de inversión privada y de participación de entidades de financiamiento se logre convergencia en el establecimiento de la tasa de descuento apropiada que con la elaboración del modelo financiero definitivo que refleje las proyecciones financieras esperadas, redunde en el cierre financiero del 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



3. ANÁLISIS DEL MERCADO ASOCIADO

En este capítulo se analizará, en base a la información suministrada por La Promotora y por la encontrada públicamente, la estructura financiera y comercial del sector de parques de entretenimiento, teniendo en cuenta aspectos como la magnitud de los ingresos, costos, gastos, y tarifas de productos y servicios, entre otros.

A continuación se presenta la totalidad de la información que se tiene en cuenta para el análisis, haciendo la salvedad que se le informó oportunamente a La Promotora, mediante comunicaciones telefónicas, personales, electrónicas y escritas, de las limitantes para adquirir más información de parques, zoológicos, y negocios similares.

- I. Razones financieras promedio del Parque Temaikén de Argentina, suministradas por La Promotora.
- II. Estados financieros públicos del Parque Panaca, encontrados en el portal web de la Superintendencia de Sociedades de Colombia.
- III. Estados financieros del Zoológico Matecaña, facilitados por la Sociedad de Mejoras de Pereira a través de La Promotora.
- IV. Reporte público oficial anual del año 2007 de The Six Flags Parks, encontrado en internet.
- V. Información de tarifas de entradas y de servicios y atracciones prestados por el Parque Nacional del Chicamocha, Maloka, Mundo Aventura, Panaca, Parque del Café, Salitre Mágico, Zoológico Matecaña, y el Parque Temaikén de Argentina. Toda esta información fue suministrada por La Promotora.

3.1. ESTRUCTURA Y MAGNITUD DE INGRESOS

En ausencia de mayor información en relación a empresas del sector en donde se clasifiquen los rubros que componen los ingresos operacionales de un parque temático o zoológico, este análisis de los ingresos se basa en los estados de resultados del Zoológico Matecaña de Pereira, el cual contiene los ejercicios contables de 2008 y 2009, y de The Six Flags Parks con cifras de 2003 a 2007.

A continuación se muestran en las tablas 1 y 2 la composición de ingresos de The Six Flags y del Zoológico Matecaña.

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



ITEM	AÑO				
	2003	2004	2005	2006	2007
INGRESOS OPERACIONALES	883.089	879.586	956.757	945.665	972.780
Entradas a parques	483.872	473.379	519.114	508.492	510.122
<i>Entradas a parques / ingresos operacionales</i>	<i>54,8%</i>	<i>53,8%</i>	<i>54,3%</i>	<i>53,8%</i>	<i>52,4%</i>
Comidas, mercancías y otras ventas	399.217	406.207	437.643	437.173	462.658
<i>Comidas, mercancías y otras ventas / ingresos operacionales</i>	<i>45,2%</i>	<i>46,2%</i>	<i>45,7%</i>	<i>46,2%</i>	<i>47,6%</i>

Tabla 1: Distribución de ingresos operacionales de The Six Flags Parks. Cifras en millones de dólares

ITEM	AÑO	
	2008	2009
INGRESOS OPERACIONALES	1.831.636	1.776.881
Entradas al zoológico	1.361.327	1.291.861
<i>Entradas al zoológico / ingresos operacionales</i>	<i>74,3%</i>	<i>72,7%</i>
Atracciones*	61.697	65.817
<i>Atracciones / ingresos operacionales</i>	<i>3,4%</i>	<i>3,7%</i>
Servicio de tren	16.588	18.273
Ingresos piscina El Vergel	45.109	47.544
Otros ingresos operacionales**	408.612	419.204
<i>Otros ingresos operacionales / Ingresos operacionales</i>	<i>22,3%</i>	<i>23,6%</i>
* Las atracciones se componen del servicio de tren interno y de la piscina El Vergel		
* Otros ingresos operacionales tienen en cuenta ingresos por educación, contratos, arrendamientos, devoluciones en ventas y auxilios publicitarios		

Tabla 2: Distribución de ingresos operacionales del Zoológico Matecaña. Cifras en miles de pesos

Se puede ver que el principal rubro que compone los ingresos operacionales de estas compañías es el de las entradas. Para el caso de The Six Flags estos componen, y en promedio para los cinco años presentados, el 53,8% de los ingresos operacionales, y para el caso del Zoológico estos representan en promedio el 73,1%. Esta diferencia puede explicarse a que en los Estados Unidos, país en donde se centra la operación de Six Flags, el mercado potencial para el entretenimiento y el esparcimiento es ampliamente superior al colombiano, su población tiene mayor poder adquisitivo y el nivel de consumismo también es superior.

Viendo las tablas 1 y 2, podemos concluir que las atracciones, ventas de mercancías, y comidas, entre otros, deben ser muy tenidas en cuenta como fuente potencial de ingresos para un negocio de estas

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



características, ya que se ve que representan al menos una cuarta parte del total de ingresos operacionales.

3.2. TARIFAS DE ENTRADA

Para este análisis se tiene en cuenta información suministrada por La Promotora sobre tarifas de entrada cobradas por varios parques y zoológicos a nivel nacional e internacional. A continuación se presentará un resumen de la información de tarifas clasificada por entrada o atracción.

COMPAÑÍA	VALOR PASAPORTE 2010		
	En moneda local	En dólares	% sobre el sueldo mínimo
Chicamocha	7.500	3,75	1,46%
Mundo aventura	27.200	13,60	5,28%
Panaca	38.600	19,30	7,50%
Parque del café	33.000	16,50	6,41%
Salitre mágico	26.000	13,00	5,05%
Matecaña	9.000	4,50	1,75%
Temaikén	50,00	13,16	3,33%

Tabla 3: Tarifas por pasaporte de entrada al parque o zoológico⁷

Si tomamos el promedio de los datos de los parques y zoológicos colombianos (Chicamocha, Mundo Aventura, Panaca, Parque del Café, Salitre Mágico y Zoológico Matecaña) vemos que el precio promedio de entrada para el 2010 es de \$ 23.350, o \$US 11,78, o que representa el 4,57% del salario mínimo legal colombiano. Estos datos comparados con los precios de entrada para el Parque Temaikén de Argentina no representan una gran dispersión, ni en términos de precios por dólar ni en términos de porcentaje del pasaporte sobre el salario mínimo legal, por lo cual consideramos que el precio del pasaporte para nuestro proyecto debe estar dentro del rango de precios de la tabla 4.

⁷ Para los cálculos se asumen tasas de cambio de COP/US = 2000 y de ARS/US = 3,8. Se sume también que el salario mínimo para Colombia es de 515.000 pesos colombianos y para Argentina es de 1500 pesos argentinos.
 Fuente para el salario en pesos argentinos: http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1156136
 Fuente para el salario en pesos colombianos: http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-6867627.html

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



3.3. ESTRUCTURA Y MAGNITUD DE COSTOS Y GASTOS

Para el análisis de la distribución de los rubros que componen la estructura de costos y gastos operacionales de un Parque Temático o Zoológico, tendremos en cuenta el estado de pérdidas y ganancias del Zoológico Matecaña e información estadística de la distribución de estos rubros para el Parque Temático Temaikén de Argentina. No se tienen en cuenta para este propósito los estados financieros de The Six Flags porque estos no presentan detalle suficiente de la composición de los egresos operacionales de esta compañía.

ITEM	AÑO	
	2008	2009
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	1.852.219	1.966.525
Personal	1.002.149	1.085.337
<i>Personal / Costos y gastos operacionales</i>	54,1%	55,2%
Arrendamientos	6.205	2.612
<i>Arrendamientos / Costos y gastos operacionales</i>	0,3%	0,1%
Seguros	12.671	8.822
<i>Seguros / Costos y gastos operacionales</i>	0,7%	0,4%
Servicios públicos	122.192	151.949
<i>Servicios públicos / Costos y gastos operacionales</i>	6,6%	7,7%
Mantenimientos	107.606	163.035
<i>Mantenimientos / Costos y gastos operacionales</i>	5,8%	8,3%
Costos cuidado de animales	214.298	229.856
<i>Costos cuidado animales / Costos y gastos operacionales</i>	11,6%	11,7%
Comisiones, contribuciones, afiliaciones y suscripciones	7.256	10.271
<i>Comisiones, contr, afil y susc / Costos y gastos operacionales</i>	0,4%	0,5%
Gastos varios	203.814	152.736
<i>Gastos varios / Costos y gastos operacionales</i>	11,0%	7,8%
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones	120.402	115.061
<i>Depreciaciones, amort y prov / Costos y gastos operacionales</i>	6,5%	5,9%
Vigilancia	5.344	2.329
<i>Vigilancia / Costos y gastos operacionales</i>	0,3%	0,1%
Impuestos distintos al de renta	50.282	44.517
<i>Impuestos distintos a renta / Costos y gastos operacionales</i>	2,7%	2,3%

Tabla 4: Distribución de costos y gastos operacionales del Zoológico Matecaña. Cifras en miles de pesos y tomadas de los estados financieros de 2009 presentadas por la Sociedad de Mejoras de Pereira

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



DISTRIBUCIÓN POR RUBROS DE COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	
Personal	52,00%
Servicio eléctrico	4,74%
Impuestos distintos a renta	2,19%
Gastos de operación de la planta de agua	1,14%
Servicio de limpieza	4,32%
Transporte de personal	1,37%
Suplementación de animales, mariposario y conservación	2,37%
Honorarios externos	1,25%
Mantenimientos	2,40%
Publicidad y promoción	6,00%
Servicio de vigilancia	7,00%
Otros gastos	15,00%

Tabla 5: Distribución porcentual de costos y gastos operacionales de Temaikén

Luego de observar la información de las tablas 4 y 5, podemos concluir los costos asociados al personal son el componente más importante de los egresos operacionales de este tipo de negocios. Para el Zoológico Matecaña este rubro representa en promedio el 54,7% del total de costos y gastos operativos y para el Parque Temaikén el 52%. Por esta razón recomendamos analizar detenidamente el organigrama administrativo y operativo del proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, ya que consideramos que éste organigrama es muy complejo de acuerdo a lo establecido en el Plan Maestro de este proyecto.

De manera similar al personal, vemos que los impuestos diferentes al de renta tienen un comportamiento, en términos porcentuales, muy similar para las dos compañías (2,5% en promedio para el Zoológico y 2,19% para Temaikén), y que no representan una variable determinante de valor por su escaso aporte a los egresos.

Si asumimos que los servicios públicos para Temaikén se componen principalmente de lo que se llama servicio eléctrico y los gastos de operación de la planta de agua, vemos que estos servicios también tienen un comportamiento similar para Temaikén y el Zoológico Matecaña, aportando a los costos y gastos operacionales un 5,88% y 7,15% respectivamente.

Para el Zoológico los gastos de mantenimiento y de cuidado de animales representan aproximadamente el 9% de estos costos operativos, mientras que para Temaikén este rubro representa aproximadamente el 5%. Esta diferencia puede explicarse, según funcionarios de Temaikén y de La Promotora, a que el Parque Temaikén tiene una cultura de conservación ecológica y servicio al cliente muy elevada para la

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



cual se hace indispensable contar con un personal elevado, por lo cual los otros rubros componentes de los costos y gastos se hacen menos importantes debido a las magnitudes de las cifras del personal.

3.4. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

El análisis por razones o indicadores financieros señala los puntos fuertes y débiles de un negocio, así como sus tendencias, para enfocarse en una posterior y más profunda investigación sobre los aspectos claves del negocio. Para nuestro caso en particular, este análisis se centrará en el cálculo de los indicadores financieros promedio de varios negocios del sector de parques temáticos y zoológicos, para que al momento de realizar la modelación financiera del Proyecto de Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira y se le calculen estas razones financieras, éstas se comparen con las del sector para analizar en qué aspectos nuestro parque presenta fortalezas y debilidades y tomar acciones encaminadas a mejorar el proyecto.

En ausencia de mayor información en relación a empresas del sector en donde se presenten los balances y el estado de resultados anual, el análisis que aquí se presenta se basa en la información financiera del Zoológico Matecaña de Pereira para los años 2008 y 2009, de The Six Flags Parks para los años 2006 y 2007, y el Parque Panaca para los años 2005 a 2009.

Para los análisis posteriores y contenidos en este capítulo, y a menos que se especifique lo contrario, se entenderá como “el sector” a las empresas mencionadas anteriormente.

3.4.1. INDICADORES DE LIQUIDEZ

Estas razones financieras sirven para medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones de corto plazo, bajo el supuesto que esta debe pagar sus pasivos corrientes con el producto de convertir a efectivo algunos o todos los rubros que componen su activo corriente. Para tal propósito, los dos indicadores más comúnmente empleados son la razón corriente y la prueba ácida.

3.4.1.1. RAZÓN CORRIENTE

La razón corriente verifica la disponibilidad de las empresas, y en el corto plazo, para afrontar sus compromisos, también a corto plazo. Está razón se calcula como la división del activo corriente sobre el pasivo corriente.

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



INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0,326	0,658	0,505	0,496

Tabla 6: Razón corriente para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

De la tabla 6, y asumiendo que los datos de las tres empresas son una muestra representativa del sector de parques temáticos y zoológicos, podemos ver que en promedio el sector cuenta con 49,6 centavos por cada peso que adeuda en el corto plazo. Esta cifra puede explicarse porque: i) este tipo de compañías no manejan un gran volumen de inventarios, por lo que su operación central depende de sus activos productivos, los cuales están compuestos principalmente de propiedades, plantas y equipos, los cuales se consideran de largo plazo, ii) gran parte de los ingresos de estas compañías tienen un cobro inmediato, lo que no genera grandes niveles de cartera por deudores.

3.4.1.2. PRUEBA ÁCIDA

La prueba ácida se calcula como la división entre la diferencia de los activos corrientes y los inventarios, sobre el pasivo corriente.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Prueba ácida	Liquidez	0,326	0,620	0,377	0,441

Tabla 7: Prueba ácida para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

En cuanto a este indicador, el cual mide la capacidad de un negocio para cancelar sus obligaciones corrientes pero sin depender de la venta de sus existencias, vemos que ésta no presenta una gran variación con respecto de la razón corriente, lo cual era de esperarse porque estas empresas no manejan un elevado volumen de inventarios para llevar a cabo su operación.

Pese a que en muchos casos, y sobre todo desde la óptica de un acreedor, se cree que entre más elevada sea la razón corriente y la prueba ácida la salud financiera de la compañía se encuentra en un mejor estado, esta interpretación no es muy válida para el sector de parques y zoológicos, por lo que su inversión está compuesta en su gran mayoría por activos fijos de infraestructura indispensables para su actividad principal.

3.4.2. INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y APALANCAMIENTO

Estas razones financieras tienen por objeto medir en qué grado y en qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento del negocio.

Desde el punto de vista de los socios de la compañía, un alto nivel de endeudamiento es conveniente sólo cuando la tasa de rendimiento del activo total de la compañía es superior al costo promedio de capital, lo que quiere decir que trabajar con dinero prestado es bueno siempre y cuando se logre una rentabilidad neta superior a los intereses que se tienen que pagar por ese dinero.

Por otra parte, los acreedores prefieren que la empresa tenga un bajo nivel de endeudamiento como condición para otorgar nuevos créditos.

Los indicadores más frecuentemente empleados para analizar el endeudamiento y apalancamiento de una compañía son: i) el nivel de endeudamiento, ii) la concentración del endeudamiento en el corto plazo, y iii) el nivel de apalancamiento financiero

3.4.2.1. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

El nivel de indicador simplemente mide el porcentaje de participación de los acreedores dentro de la empresa. Este indicador se mide como el pasivo total con terceros sobre el activo.

De la tabla 7 vemos que en promedio el sector presenta un nivel de endeudamiento del 50,75%, lo que quiere decir que por cada peso que las empresas tienen invertido en activos, aproximadamente 51 han sido financiados por acreedores (bancos, proveedores, empleados, etc.), cifra que está dentro del rango de las estructuras de capital de empresas colombianas con niveles elevados de inversión en infraestructura.

Por otra parte, llama la atención que al ser este un negocio en donde los activos de infraestructura a largo plazo representan la mayoría del activo, el nivel de endeudamiento presente dispersiones tan altas a la media para el Zoológico Matecaña y Six Flags. Probablemente esta particular se deba a que el Zoológico cuenta con aportes y donaciones públicos y privados, mientras que Six Flags no.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	3,50%	54,24%	94,50%	50,75%

Tabla 7: Nivel de endeudamiento para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

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



Por otra parte, llama la atención que al ser este un negocio en donde los activos de infraestructura a largo plazo representan la mayoría del activo, el nivel de endeudamiento presente dispersiones tan altas a la media para el Zoológico Matecaña y Six Flags. Probablemente esta particular se deba a que el Zoológico cuenta con aportes y donaciones públicos y privados, mientras que Six Flags no.

3.4.2.2. CONCENTRACIÓN DEL ENDEUDAMIENTO EN EL CORTO PLAZO

Este indicador establece qué porcentaje del total de pasivos con terceros tienen vencimiento corriente, es decir, a menos de un año. Para calcularlo se divide el pasivo corriente sobre el pasivo total con terceros.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	80,33%	22,19%	8,79%	37,10%

Tabla 8: Concentración del endeudamiento en el corto plazo para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Teniendo en cuenta la actividad de este tipo de empresas, las cuales pertenecen al sector económico del entretenimiento, y que su nivel de inversión en activos de infraestructura a largo plazo es elevado, se creería que estos negocios deberían presentar muy poca concentración del pasivo de corto plazo, datos que se corroboran para el caso de Panaca y Six Flags (el promedio para estas dos empresas es de aproximadamente el 15%). En estos casos se cumple aquel principio general y básico de las finanzas, en el cual se dice que los activos corrientes se financien con pasivos corrientes y los activos no corrientes con pasivos de largo plazo o patrimonio de los accionistas. Por tales razones sugerimos que para el futuro de nuestro proyecto se tengan en cuenta como datos de comparación para este indicador solamente los de Panaca y Six Flags.

3.4.2.3. NIVEL DE APALANCAMIENTO FINANCIERO

Este indicador mide el grado de compromiso del patrimonio de los socios o accionistas para con los compromisos financieros de la empresa. Para este efecto, se toman todas las obligaciones financieras, tanto de corto como de largo plazo, y se dividen sobre el patrimonio.

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



INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	0,004	0,963	45,822	15,596

Tabla 9: Nivel de apalancamiento financiero para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Podemos ver de la tabla 9 que existe una gran dispersión en cuanto a los niveles de apalancamiento empleados por estas tres empresas de este sector. Tradicionalmente se ha considerado que un buen rango para este valor oscila entre 1 y 2, y por tal razón se considera que este indicador deberá ser revisado más adelante cuando se cuente con mayor información de empresas del sector.

3.4.3. INDICADORES DE ACTIVIDAD

Estos indicadores, llamados también indicadores de rotación, miden la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos, según la velocidad de recuperación de sus inversiones en los mismos.

3.4.3.1. ROTACIÓN DE CARTERA Y PERIODO DE COBRO

Estos indicadores establecen el número de veces que las cuentas por cobrar giran, en promedio, en un periodo determinado de tiempo, el cual y para nuestro análisis es de un año.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Rotación de cartera	Actividad	20,05	7,28	30,03	19,12
Periodo promedio de cobro	Actividad	18,26	58,82	12,83	29,97

Tabla 10: Rotación de cartera y periodo promedio de cobro para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Vemos que en promedio las carteras de estas empresas giraron 19,12 veces al año, lo cual es equivalente a decir que el periodo promedio de cobro de la misma fue de 29,97 días. Estos resultados sugieren que este tipo de compañías cuentan con sistemas de cobro a crédito, como lo pueden ser las tarjetas, para algún porcentaje de sus ventas de servicios y productos.

Recomendamos que para el modelaje financiero se analice y se hagan averiguaciones en cuanto a alternativas de pago distintas al dinero en efectivo, teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente.

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



3.4.3.2. ROTACIÓN DE ACTIVOS OPERACIONALES

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Rotación de activos operacionales	Actividad	0,217	0,583	0,558	0,453

Tabla 11: Rotación de activos operacionales para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Este indicador se calcula como la relación entre las ventas y la totalidad de activos necesarios para la actividad operativa de la empresa.

Los resultados de la tabla 11 indican, y en promedio para estas tres empresas del sector, que los activos operacionales rotan 0,45 veces al año, es decir, que por cada peso invertido en activos operacionales se generan ventas por 45 centavos.

3.4.3.3. ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Rotación de activos totales	Actividad	0,213	0,448	0,313	0,325

Tabla 12: Rotación de activos para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Este indicador se calcula como la relación entre las ventas y la totalidad de activos de la empresa.

Los resultados de la tabla 12 indican, y en promedio para estas tres empresas del sector, que los activos rotan 0,325 veces al año, es decir, que por cada peso invertido en activos se generan aproximadamente 33 centavos en ventas.

Este indicador no presenta diferencias significativas con respecto a la rotación de activos operacionales, lo cual es perfectamente razonable y demuestra que la compañía está invirtiendo directamente en activos que constituyen su objeto social.

3.4.4. INDICADORES DE RENDIMIENTO

Los indicadores de rendimiento, denominados también de rentabilidad, sirven para cuantificar la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, y de esta manera, convertir las ventas en utilidades.

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



3.4.4.1. MARGEN OPERACIONAL Y MARGEN NETO

El margen operacional tiene una gran importancia dentro del estudio de la rentabilidad de una empresa o sector puesto que indica si el negocio es o no es lucrativo, en sí mismo, independientemente de la forma como ha sido financiado.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Margen operacional	Rendimiento	-5,90%	5,00%	4,36%	1,15%
Margen neto	Rendimiento	-2,06%	-2,28%	-23,49%	-9,28%

Tabla 13: Margen operacional y neto para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Los anteriores resultados indican que la utilidad promedio del sector es en promedio el 1,15% de las ventas, valor que es muy bajo y debe tenerse muy en cuenta para el desarrollo del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. A simple vista pareciera que este tipo de negocios no generan una considerable rentabilidad teniendo en cuenta solamente su operación y no su esquema de financiación, pero probablemente, y como en el caso del sector aeronáutico, este indicador esté altamente afectado por las depreciaciones de activos fijos, las cuales no originan salidas reales de dinero para la compañía.

Por otra parte y teniendo en cuenta que el margen operacional para estas empresas es muy cercano a cero (tal y como se ve en la tabla 13), y asumimos que los ingresos operacionales son despreciables y que por estas dos razones se presume que los impuestos de renta para estas empresas deben ser mínimos por este factor, la única fuente que explica la diferencia entre el margen operacional y neto es el gasto financiero, por lo cual recomendamos especial atención a este aspecto para el Proyecto de Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

3.4.4.2. RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO Y DE LOS ACTIVOS

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA		
		Zoológico	Panaca	Promedio
ROE	Rendimiento	-0,46%	-0,20%	-0,33%

Tabla 14: Retorno del patrimonio para el Zoológico Matecaña y el Parque Panaca

Los resultados anteriores indican que los dueños de estas empresas obtuvieron, y en promedio, un rendimiento del -0,33% de su inversión, lo cual es consecuencia de los bajos niveles de margen neto y

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



operacional que vimos en el numeral anterior, por lo cual recalcamos nuestra recomendación de estudiar detenidamente la estructura operativa y financiera del proyecto.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
ROA	Rendimiento	-0,43%	-0,60%	-7,39%	-2,81%

Tabla 15: Retorno de los activos para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Ahora bien, si tenemos en cuenta los resultados del rendimiento de los activos, los cuales miden la capacidad del activo para producir utilidades sin importar la fuente de financiación, vemos que el activo renta para estas 3 empresas un -2,81% anual, lo que también está a la par con los resultados de rendimiento analizados en este capítulo.

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 I – ESTADOS FINANCIEROS PARQUES Y ZOOLOGICOS

I. BALANCES DE SIX FLAGS PARA LOS AÑOS 2006 Y 2007

ITEM	AÑO	
	2006	2007
ACTIVO	3.187.616	2.945.319
ACTIVO CORRIENTE	132.875	120.405
Caja y bancos	24.295	28.388
Inventarios	23.126	26.512
Deudores	40.843	26.361
Mercancías prepagadas y otros activos corrientes	44.611	39.144
ACTIVO NO CORRIENTE	3.054.741	2.824.914
Propiedad, planta y equipo	1.661.633	1.641.068
Intangibles y activos fijos para venta	1.325.073	1.064.318
Otros activos	68.035	119.528
PASIVO	2.909.332	2.912.316
PASIVO CORRIENTE	291.421	217.322
Obligaciones financieras CP	150.736	48.695
Proveedores	30.017	42.748
Utilidades diferidas	11.159	23.329
Impuestos, gravámenes y tasas	17.323	19.397
Otros pasivos corrientes	82.186	83.153
PASIVO NO CORRIENTE	2.617.911	2.694.994
Obligaciones financieras LP	2.559.236	2.654.423
Impuestos diferidos	13.784	14.901
Otros pasivos LP	44.891	25.670
PATRIMONIO	278.284	33.003

Cifras tomadas del reporte anual para el año 2007 de Six Flags. Las cifras presentadas están en miles de dólares americanos.

Fuente: http://investors.sixflags.com/phoenix.zhtml?c=61629&p=irol-reportsAnnual_pf

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



II. ESTADO DE RESULTADOS DE SIX FLAGS PARA LOS AÑOS 2003 A 2007

ITEM	AÑO				
	2003	2004	2005	2006	2007
INGRESOS OPERACIONALES	883.089	879.586	956.757	945.665	972.780
Entradas a parques	483.872	473.379	519.114	508.492	510.122
Comidas, mercancías y otras ventas	399.217	406.207	437.643	437.173	462.658
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	711.969	750.698	808.396	895.600	939.466
Costos operacionales	344.181	363.031	390.797	416.332	431.767
Costos y gastos de ventas, generales y administrativos	178.700	177.800	192.838	239.927	244.378
Costo de mercancías vendidas	69.674	72.817	83.197	79.989	81.472
Depreciaciones y amortizaciones	119.715	125.374	127.658	132.295	138.787
Pérdida sobre activos fijos	-301	11.676	13.906	27.057	43.062
UTILIDAD OPERACIONAL	171.120	128.888	148.361	50.065	33.314
Gastos no operacionales	277.780	281.336	253.521	252.722	271.195
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	-106.660	-152.448	-105.160	-202.657	-237.881
Impuestos	34.660	-24.442	-3.705	-4.318	-6.203
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS*	-72.000	-176.890	-108.865	-206.975	-244.084

** Para hallar la utilidad/pérdida neta final se tienen en cuenta ajustes contables propios del parque y la legislación estadounidense*

Cifras tomadas del reporte anual para el año 2007 de Six Flags. Las cifras presentadas están en miles de dólares americanos.

Fuente: http://investors.sixflags.com/phoenix.zhtml?c=61629&p=irol-reportsAnnual_pf

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



III. INDICADORES FINANCIEROS SIX FLAGS AÑOS 2006 Y 2007

INDICADOR	TIPO INDICADOR	AÑO		
		2006	2007	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0,456	0,554	0,505
Prueba ácida	Liquidez	0,377	0,377	0,377
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	90,92%	98,09%	94,50%
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	10,06%	7,52%	8,79%
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	9,738	81,905	45,822
Rotación de cartera	Actividad	23,15	36,90	30,03
Periodo promedio de cobro	Actividad	15,76	9,89	12,83
Rotación de activos operacionales	Actividad	0,547	0,570	0,558
Rotación de activos totales	Actividad	0,297	0,330	0,313
Márgen operacional	Rendimiento	5,29%	3,42%	4,36%
Márgen neto	Rendimiento	-21,89%	-25,09%	-23,49%
ROA	Rendimiento	-6,49%	-8,29%	-7,39%

Cálculos hechos en base a los estados financieros de Six Flags.

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



IV. BALANCES PARQUE PANACA AÑOS 2005 AL 2009

ITEM	AÑO				
	2005	2006	2007	2008	2009
ACTIVO	14.859.040	18.910.287	18.497.223	17.909.206	17.746.156
ACTIVO CORRIENTE	1.078.131	1.533.789	1.315.227	1.485.365	1.426.612
Disponible	228.136	831.243	9.440	13.275	22.441
Inversiones corto plazo	70.380	49.660	341.270	173.993	168.611
Deudores corto plazo	640.638	566.464	925.033	1.213.641	1.184.865
Inventarios	138.977	86.422	39.484	84.456	50.695
ACTIVO NO CORRIENTE	13.780.909	17.376.498	17.181.996	16.423.841	16.319.544
Deudores largo plazo	145.041	167.417	253.745	582.009	564.761
Propiedad, planta y equipo	11.105.044	10.962.069	10.366.639	9.755.702	9.421.875
Intangibles	326.357	340.719	340.719	0	0
Diferidos	1.594.754	2.246.858	2.494.243	2.359.480	2.606.258
Valorizaciones	609.713	3.659.435	3.726.650	3.726.650	3.726.650
PASIVO	9.442.688	8.617.358	9.455.971	9.967.510	9.810.834
PASIVO CORRIENTE	2.052.110	2.425.748	1.960.548	2.077.346	1.912.383
Obligaciones financieras corto plazo	0	167.462	20.454	0	96.841
Proveedores	918.414	1.233.234	599.342	396.477	224.177
Cuentas por pagar corto plazo	774.012	679.570	494.116	919.101	874.922
Impuestos, gravámenes y tasas	79.106	25.305	144.076	124.368	203.272
Obligaciones laborales corto plazo	228.660	297.161	375.017	390.485	395.089
Pasivos estimados y provisiones	9.944	0	78.847	0	0
Otros pasivos corto plazo	41.974	23.016	248.696	246.915	118.082
PASIVO NO CORRIENTE	7.390.578	6.191.610	7.495.423	7.890.164	7.898.451
Obligaciones financieras largo plazo	7.390.578	6.191.610	7.495.423	7.890.164	7.898.451
PATRIMONIO	5.416.352	10.292.929	9.041.252	7.941.696	7.935.322
Capital social	3.900.000	5.460.000	5.460.000	5.460.000	5.460.000
Reservas	1.812	1.812	1.812	1.812	1.812
Revalorización del patrimonio	1.113.063	1.365.552	1.285.951	1.285.950	1.126.746
Resultado del ejercicio	1.325.187	14.366	-1.239.291	-1.099.555	152.829
Resultado de ejercicios anteriores	-1.533.423	-208.236	-193.870	-1.433.161	-2.532.715
Superavit por valorizaciones	609.713	3.659.435	3.726.650	3.726.650	3.726.650

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: <http://sirem.supersociedades.gov.co/SIREM/index.jsp>

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



V. ESTADO DE RESULTADOS PARQUE PANACA AÑOS 2005 AL 2009

ITEM	AÑO				
	2005	2006	2007	2008	2009
Ingresos operacionales	7.958.955	8.117.353	7.796.535	7.656.990	7.576.444
Costos operacionales	784.400	369.819	49.000	0	0
UTILIDAD BRUTA	7.174.555	7.747.534	7.747.535	7.656.990	7.576.444
Gastos administrativos	5.920.616	6.518.060	7.093.045	6.918.990	5.786.260
Gastos de ventas	420.379	952.048	977.584	632.580	737.719
UTILIDAD OPERACIONAL	833.560	277.426	-323.094	105.420	1.052.465
Ingresos no operacionales	1.694.144	356.741	549.275	214.443	308.807
Gastos no operacionales	1.504.931	838.574	1.368.359	1.417.272	1.208.073
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y AJUSTE POR INFLACION	1.022.773	-204.407	-1.142.178	-1.097.409	153.199
Ajustes por inflacion	412.728	265.133	0	0	0
Impuesto de renta y complementarios	110.314	46.360	97.113	2.146	370
UTILIDAD NETA FINAL	1.325.187	14.366	-1.239.291	-1.099.555	152.829

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: <http://sirem.supersociedades.gov.co/SIREM/index.jsp>

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



VI. INDICADORES FINANCIEROS PARQUE PANACA AÑOS 2005 AL 2009

INDICADOR	TIPO INDICADOR	AÑO					Promedio
		2005	2006	2007	2008	2009	
Razón corriente	Liquidez	0,525	0,632	0,671	0,715	0,746	0,658
Prueba ácida	Liquidez	0,458	0,597	0,651	0,674	0,719	0,620
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	63,55%	45,57%	51,12%	55,66%	55,28%	54,24%
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	21,73%	28,15%	20,73%	20,84%	19,49%	22,19%
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	1,36	0,62	0,83	0,99	1,01	0,96
Rotación de cartera	Actividad	10,13	11,06	6,61	4,26	4,33	7,28
Periodo promedio de cobro	Actividad	36,031	32,999	55,185	85,597	84,289	58,820
Rotación de activos operacionales	Actividad	0,67	0,55	0,55	0,56	0,57	0,58
Rotación de activos totales	Actividad	0,54	0,43	0,42	0,43	0,43	0,45
Márgen operacional	Rendimiento	10,47%	3,42%	-4,14%	1,38%	13,89%	5,00%
Márgen neto	Rendimiento	16,65%	0,18%	-15,90%	-14,36%	2,02%	-2,28%
ROA	Rendimiento	8,92%	0,08%	-6,70%	-6,14%	0,86%	-0,60%
ROE	Rendimiento	24,47%	0,14%	-13,71%	-13,85%	1,93%	-0,20%

Cálculos hechos en base a los estados financieros del Parque Panaca.

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



VII. BALANCES DEL ZOOLOGICO MATECANA PARA LOS AÑOS 2008 Y 2009

ITEM	AÑO	
	2008	2009
ACTIVO	8,497,435	8,417,445
ACTIVO CORRIENTE	142,196	129,934
Caja y bancos	40,852	40,376
Inversiones	4,585	5,637
Deudores	96,760	83,921
ACTIVO NO CORRIENTE	8,355,239	8,287,511
Propiedad, planta y equipo	909,757	829,892
Diferidos	6,202	18,339
Valorizaciones	7,439,280	7,439,280
PASIVO	509,095	530,647
PASIVO CORRIENTE	409,336	425,919
Obligaciones financieras CP	66,449	775
Proveedores	38,921	70,556
Cuentas por pagar	84,983	133,521
Impuestos, gravámenes y tasas	218,983	221,066
PASIVO NO CORRIENTE	99,758	104,727
Obligaciones laborales	91,417	99,144
Otros pasivos y diferidos	8,341	5,583
PATRIMONIO	7,988,340	7,886,798
SUPERAVIT VALORIZACIONES	511,035	511,035
Donaciones - crédito mercantil	300	300
Revalorización del patrimonio	510,735	510,735
UTILIDAD ACUMULADA	38,025	-63,517
Resultados del ejercicio	29,178	-101,542
Resultados ejercicios anteriores	8,847	38,025
SUPERAVIT VALORIZACIONES	7,439,280	7,439,280

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: Estados financieros de 2009 del Zoológico Matecaña

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



VIII. ESTADO DE RESULTADOS DEL ZOOLOGICO MATECANA PARA LOS AÑOS 2008 Y 2009

ITEM	AÑO	
	2008	2009
INGRESOS OPERACIONALES	1,831,636	1,776,881
Entradas al zoológico	1,361,327	1,291,861
Atracciones*	61,697	65,817
Servicio de tren	16,588	18,273
Ingresos piscina El Vergel	45,109	47,544
Otros ingresos operacionales**	408,612	419,204
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	1,852,219	1,966,525
Personal	1,002,149	1,085,337
Arrendamientos	6,205	2,612
Seguros	12,671	8,822
Servicios públicos	122,192	151,949
Mantenimientos	107,606	163,035
Costos cuidado de animales	214,298	229,856
Comisiones, contribuciones, afiliaciones y suscripciones	7,256	10,271
Gastos varios	203,814	152,736
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones	120,402	115,061
Vigilancia	5,344	2,329
Impuestos distintos al de renta	50,282	44,517
UTILIDAD OPERACIONAL	-20,583	-189,644
OTROS INGRESOS	74,620	106,685
Rendimientos financieros	1,319	395
Otros ingresos no operacionales	73,300	106,290
OTROS EGRESOS	24,859	18,584
Financieros	20,654	17,619
Otros egresos no operacionales	4,205	964
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	29,178	-101,542
Impuesto de renta	0	0
UTILIDAD NETA FINAL	29,178	-101,542
* Las atracciones se componen del servicio de tren interno y de la piscina El Vergel		
** Otros ingresos operacionales tienen en cuenta ingresos por educación, contratos, arrendamientos, devoluciones en ventas y auxilios publicitarios		

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: Estados financieros de 2009 del Zoológico Matecaña

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



IX. INDICADORES FINANCIEROS DEL ZOOLOGICO MATECANA PARA LOS AÑOS 2008 Y 2009

INDICADOR	TIPO INDICADOR	AÑO		
		2008	2009	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0.347	0.305	0.326
Prueba ácida	Liquidez	0.347	0.305	0.326
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	5.99%	1.00%	3.50%
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	80.40%	80.26%	80.33%
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	0.008	0.000	0.004
Rotación de cartera	Actividad	18.93	21.17	20.05
Periodo promedio de cobro	Actividad	19.28	17.24	18.26
Rotación de activos operacionales	Actividad	0.219	0.215	0.217
Rotación de activos totales	Actividad	0.216	0.211	0.213
Márgen operacional	Rendimiento	-1.12%	-10.67%	-5.90%
Márgen neto	Rendimiento	1.59%	-5.71%	-2.06%
ROA	Rendimiento	0.34%	-1.21%	-0.43%
ROE	Rendimiento	0.37%	-1.29%	-0.46%

Cálculos hechos en base a los estados financieros del Zoológico Matecaña

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. 2 AJUSTADO
ANÁLISIS DEL DISEÑO: DEBIDA DILIGENCIA Y ANÁLISIS DEL MERCADO
ASOCIADO**

JULIO 20 DE 2010

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. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto presentar los avances en el desarrollo de una debida diligencia financiera, técnica y comercial, y legal y de aspectos estratégicos, de toda la información que ha sido entregada a la fecha por parte de La Promotora relacionada con el proyecto del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira; así como realizar un análisis, con base en información pública e información disponible por la Gerencia de La Promotora sobre la estructura financiera y legal de diversos parques o zoológicos de Colombia y el mundo.

Así pues, este documento se divide en dos grandes capítulos, uno en donde se presentan los avances en cuanto a la debida diligencia y otro perteneciente a los avances del análisis del mercado asociado. A continuación se describirá la metodología empleada para el desarrollo de este informe:

1. Solicitud de información legal, financiera, comercial y de estudios previos a La Promotora y búsqueda de información pública disponible en internet, y relacionada con el mercado de parques temáticos, en Universidades, en Asociaciones y Parques similares en Colombia y Ministerios.
2. Análisis de la información remitida y encontrada públicamente.
3. 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.
4. 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.
5. Con base en la información relacionada arriba y las aclaraciones suministradas por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, elaboramos el presente informe e identificamos, entre otros, las contingencias y/o comentarios que aparecen descritos, según los temas específicos, en cada uno de los apartes del mismo.
6. Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información encontrada públicamente o de la información suministrada por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, y declara 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



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, y de la información, para el caso del análisis del mercado asociado, que fue encontrada públicamente en los medios descritos en el numeral 1.

2. DEBIDA DILIGENCIA

2.1. ASPECTOS LEGALES, JURÍDICOS Y ESTRATÉGICOS

2.1.1. PLAN PARCIAL¹

2.1.1.1. CRITERIOS GENERALES

El área donde se pretende acometer el Proyecto está conformada por globos de terreno en el límite del suelo de expansión urbana occidental que cuentan con la factibilidad de la infraestructura necesaria en cuanto a vías, espacio público, equipamientos que garanticen la articulación con la estructura urbana existente y la prestación de servicios públicos necesarios para atender la demanda de la población que se va a desarrollar en esta zona de planificación.

El área de planificación está delimitada por un sistema de vías importantes el sistema de espacio público el sistema de áreas protegidas del Río Consota.

Integrar las áreas de terrenos donde se reconocen algunas preexistencias con el fin de no dejar áreas residuales adyacentes generando superficies continuas y homogéneas en función por una parte, de articular las infraestructuras existentes al área de planificación y esta a su vez a la red vial principal de a ciudad y por otra parte para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de reparto de cargas y beneficios.

La ley 388 de 1997 señala que la herramienta indicada para la planificación y gestión de macroproyectos urbanos es el plan parcial cuando se trata de operaciones concentradas en un territorio concreto de amplio impacto para la ciudad y la región situación que aplica para este caso.

El plan parcial permite dotar al Proyecto del instrumento básico para su operación garantizar su inserción en el sistema de planificación de la ciudad y fijarle unas pautas y reglas de juego normas específicas e instrumentos pensados y adoptados para su implementación garantizando la sostenibilidad de la operación urbana en el tiempo.

¹ Estamos pendientes del decreto definitivo

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



2.1.1.2. LOCALIZACION Y DELIMITACION

El Plan Parcial Parque Temático se encuentra ubicado en la zona de expansión urbana tres, sector occidental, del Municipio de Pereira cuyo objetivo es el de brindar espacios recreativos y un parque ecoturístico para la ciudad y la región.

Sus límites están comprendidos de la siguiente manera:

- Por el Norte: Vía doble calzada Pereira – Cerritos.
- Por el occidente: Limita entre la zona de expansión urbana y zona suburbana
- Por el Sur: Río Consota.
- Por el Oriente: Sector Galicia y los predios identificados con FC No. 000200040070 000 y 002 0004 0067 000.

2.1.1.3. SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

El objetivo primordial del sistema vial y de transportes del Municipio busca desarrollar una red vial que pueda garantizar la conectividad urbana rural y regional del territorio dando énfasis a los sistemas que promuevan el transporte masivo y sean impulsores de desarrollo comercial e industrial.

El plan de ordenamiento territorial establece la doble calzada Pereira cerritos como elemento fundamental del sistema vial y de transporte para lograr la integración del Municipio con el área metropolitana, el contexto regional y nacional. Lo que convierte a este eje en un elemento determinante dentro del plan parcial del Proyecto.

2.1.1.4. PROPUESTA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las vías proyectadas por el plan de ordenamiento territorial acuerdo 23 de 2006 son las siguientes: Av. De las Américas, (VO3) Av. Paralela sur, (V21) Av. San Jorge (V21) y Av. Tacarumbí (V21).

2.1.1.5. SUBSISTEMA VIAL

La estructura vial del plan parcial está conformada por una red que conecta el área de planificación de norte a sur y de oriente a occidente y a su vez con el resto de la ciudad. Esta se encuentra conformada al norte por una vía paralela complementaria a la doble calzada Pereira Cerritos, la av. De las Américas.

Esta vía se constituye como el eje estructurante del sistema del plan parcial debido a que atraviesa el territorio de oriente a occidente por lo cual es de gran importancia a nivel municipal.

2.1.1.6. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO

De acuerdo con las secciones establecidas por el POT la única vía que establece una sección para el sistema integral de transporte masivo es la avenida de las Américas. En función de los procesos de ocupación de la zona y de los resultados de los estudios de tránsito y transporte se definirá la progresividad de la implantación de rutas alimentadoras del sistema de transporte masivo del Municipio de Pereira.

2.1.1.7. AREAS DE CESION EN VIAS

El plan de ordenamiento establece los determinantes necesarios para las áreas de cesión de vías de carácter nacional y las vías del plan vial en suelo urbano y de expansión.

2.1.1.8. CONCLUSIONES

- i. Se hace necesario revisar los linderos del Proyecto.
- ii. Determinar que áreas de cesión obligatoria se han previsto conforme la legislación con el fin de que potenciales inversionistas tengan claridad acerca de esto.
- iii. Definir la propuesta del plan parcial de tratamiento de humedales.
- iv. Estamos pendientes por recibir el decreto definitivo del plan parcial.

2.1.2. ASPECTOS CONTRACTUALES

En este acápite, es importante resaltar principalmente, que del estudio realizado a la documentación suministrada no se encontraron circunstancias de las cuales se pueda derivar la existencia de una contingencia en materia contractual, que pueda afectar 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



2.1.2.1. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 028 DE 2009

Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira

Valor: tres mil cuatrocientos millones de pesos (\$3.400.000.000)

Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los recursos asignados en el presupuesto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para desarrollar la construcción y mejoramiento de la infraestructura turística para el desarrollo regional a nivel nacional el cual consiste en contratar la construcción e interventoría de las obras de infraestructura y paisajismo de acuerdo con lo señalado en el estudio de necesidad y conveniencia el Plan Maestro y los diseños del parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

Plazo: Un año

2.1.2.2. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 077 DE 2008

Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira

Valor: dos mil seiscientos millones de pesos (\$2.600.000.000)

Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los recursos asignados en el presupuesto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para la elaboración de los diseños definitivos de la zona sur del Parque temático de flora y fauna de Pereira para contratar su construcción.

Plazo: Un año

2.1.2.3. CONTRATO DE COOPERACION No. 1343 DE 2008

Partes: Cámara de Comercio de Pereira y el Municipio de Pereira

Valor: ciento treinta y ocho millones ochocientos setenta y ocho mil setecientos noventa y cinco pesos (\$138.878.795)

Objeto: Colaboración mutua entre el municipio de Pereira y la Cámara de Comercio de Pereira para mejorar la plataforma competitiva del sector turismo en el marco de la implementación del proyecto de "Construcción del Parque Temático de flora y Fauna como estrategia para mejorar la infraestructura turística para el desarrollo regional en el municipio de Pereira".

Plazo: Seis (6) meses.

2.1.2.4. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1096 DE 2008

Partes: Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira y el Municipio de Pereira

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



Valor: -----

Objeto: Acompañamiento institucional al desarrollo y la gestión del proyecto de inversión denominado parque temático de flora y fauna de Pereira.

Plazo: Tres (3) años

2.1.2.5. CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS (SIN FIRMA)

Partes: Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira y la sociedad de mejoras de Pereira.

Valor: cuarenta y dos millones quinientos mil pesos (\$42.550.000)

Objeto: Prestación de servicios profesionales especializados en manejo de zoológicos y fauna silvestre para brindar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato interadministrativo No. 1096.

Plazo: Tres (3) meses

2.1.3. ACTORES

2.1.3.1. ASOCIACION PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (INICIALMENTE DENOMINADA PARQUE DE PARQUES)

Es una persona jurídica sin ánimo de lucro de participación mixta creada con fines de interés público con la participación de entidades públicas y privadas.

La asociación tendrá como objeto el diseño construcción, adecuación implementación y mantenimiento, sostenimiento y administración general del parque temático de flora y fauna de la ciudad de Pereira que albergará un zoológico entre sus principales atractivos.

Aportantes:

- Municipio de Pereira.: aportó \$250.000.000 para desarrollar estudios de prefactibilidad del proyecto y \$55.650.000 en el desarrollo del macroproyecto plan parcial. En el parágrafo del art. 9 se señala que el Municipio aportará las tierras necesarias de su propiedad para la construcción y desarrollo del proyecto que hayan sido previamente delimitadas en el plan parcial.
- Sociedad de mejoras de Pereira aportará la suma de \$1.000.000.
- La sociedad colombiana de arquitectos aportará la suma de \$1.000.000.
- La Cámara de Comercio de Pereira aportará la suma de \$1.000.000.

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



2.1.4. AUTORIZACIONES O ACTOS ADMINISTRATIVOS UTILES AL PROYECTO

2.1.4.1. ACUERDO 075 DE 2003 DEL CONCEJO DE PEREIRA

El 29 de noviembre de 2003 el Concejo Municipal de Pereira declaró de utilidad pública y de interés social los predios rurales y las fajas de terreno necesarias para la construcción del macroproyecto PARQUE TEMÁTICO DE LA FAUNA Y FLORA. Lo anterior en desarrollo de lo establecido en la ley 388 de 1997.

2.1.4.2. ACUERDO 074 DE 2003 DEL CONCEJO DE PEREIRA

El Concejo Municipal de Pereira autorizó a la alcaldesa por el término de un (1) mes para que aporte a la ASOCIACIÓN Parque de Parques el lote de terreno de propiedad del Municipio identificado con la ficha catastral No. 0003 – 006 -0242.

Igualmente se autorizó a la alcaldesa para aportar a la asociación los lotes de terreno ubicados dentro del área delimitada para la construcción del Parque de Parques que de la liquidación del fondeo de vivienda sean transferidos al Municipio identificados así:

- 0002 – 004 0184
- 002 – 0040074
- 002 – 004 0158
- 002 – 004 0124

En este acuerdo se señaló que si en el plazo de 2 años contados a partir de la publicación del Acuerdo no se ha iniciado la ejecución del macro proyecto los bienes inmuebles revertirán al Municipio. Esta condición debe quedar expresada en la escritura.

Contingencia: Los bienes inmuebles continúan en cabeza de la Asociación parque temático de Flora y Fauna (inicialmente denominada parque de parques) y en la escritura de constitución de la asociación se estableció una disposición contradictoria con lo establecido en el acuerdo relativa a que los bienes pasarían a manos de la Sociedad de Mejoras de Pereira.

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



2.1.4.3. ACUERDO 16 DE 2002 DEL CONCEJO DE PEREIRA

El Concejo Municipal de Pereira autorizó a la alcaldesa por el término de seis (6) meses para que participe en la constitución o transformación de una persona jurídica sin ánimo de lucro del tipo de las asociaciones de naturaleza mixta que tendrá como misión la creación adecuación, y mantenimiento de un parque recreacional de fauna y flora.

2.1.4.4. ACUERDO 51 DE 2009 DEL CONCEJO DE PEREIRA

a. Predial

El Concejo Municipal de Pereira concedió la exoneración del impuesto predial unificado por un término de diez (10) años a los predios delimitados dentro del plan parcial y los predios que de él se deriven, del plan parcial parque temático de flora y fauna.

El acuerdo determina los usos que deben darse a los predios encontrándose dentro de estos el de servicios, obligando a tener una construcción determinada y dependiendo de esa construcción se concede un porcentaje de la exención así:

- Entre 1.000 y 4.000 m2 construidos el 70%
- Entre 4.001 y 8.000 m2 construidos el 85%
- Entre 8.001 en adelante el 100%

Para acceder a la exención los proyectos deben:

- Ofrecer solución de parqueaderos según el acuerdo 23 de 2006 y el estatuto de usos del suelo o la norma que lo modifique o sustituya.
- Deben iniciar construcción en 2009, 2010 o 2011.

b. Construcción

El Concejo Municipal de Pereira concedió la exoneración del impuesto de construcción a las empresas que construyan edificaciones nuevas en el plan parcial y los predios que de él se deriven, del plan parcial parque temático de flora y fauna.

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



El acuerdo determina los usos que deben darse a los predios encontrándose dentro de estos el de servicios, obligando a tener una construcción determinada y dependiendo de esa construcción se concede un porcentaje de la exención así:

- Entre 1.000 y 4.000 m² construidos el 50%
- Entre 4.001 y 8.000 m² construidos el 70%
- Entre 8.001 en adelante el 100%

2.1.5. PROPIEDADES

En este capítulo analizamos la titularidad y la situación jurídica de los inmuebles destinados al Proyecto, con base en la información suministrada por **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**. Cabe anotar que no se describieron de manera clara cuales predios pertenecen a la zona sur y norte del Parque Temático. No obstante lo anterior, procedemos a relacionar y analizar cada uno de los predios remitidos.

2.1.5.1. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68001

- a. Extensión superficial de 19 has. 5473 m².
- b. Titulares: Municipio de Pereira.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de tránsito y energía de los titulares a Rosmira Grajales de Rojas.
- d. Tiene declaratoria de utilidad pública (acuerdo 75 del 5 de diciembre de 2003).
- e. De la información analizada se evidencia un contrato de permuta protocolizado mediante escritura pública No. 4088 del 28 de diciembre de 2007 mediante el cual los señores José Fernando y Humberto Henao transfieren a favor del Municipio de Pereira entre otros, el bien inmueble identificado con la matrícula 290 68001. Lo anterior se dio por una acción de reparación directa presentada por los titulares.

2.1.5.2. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 120101

- a. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 617 del 11 de abril de 1996.
- b. Titulares: Guillermo Sanint Botero.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de tránsito y energía del titular a Catalina Botero.
- d. Servidumbre de tránsito activa a Guillermo Sanint.

- e. Se señala en el estudio de títulos que el área de cesión no fue entregada al Municipio mediante escritura.

Comentario: En el folio de matrícula inmobiliaria remitido aun aparecen como titulares los señores José Fernando y Humberto Henao Zuluaga.

2.1.5.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68012²

- a. Extensión superficial de 30.000 m².
- b. Titulares: Bernardo Bernal Rojas, Alejandro, José Carlos, Carmen Elena, Maria Isabel, y Hernando Rojas Grajales.

2.1.5.4. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68011

- a. Titulares: José Fernando Henao Buitrago y Humberto Henao Buitrago.
- b. Tiene declaratoria de utilidad pública (acuerdo 75 del 5 de diciembre de 2003).

2.1.5.5. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 141192³

- a. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 0044 del 10 de enero de 2001.
- b. Titulares: Ma. Cristina Sanint Botero.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de acueducto activa y de tránsito.
- d. Servidumbre de tránsito activa a Guillermo Sanint.

2.1.5.6. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 120102⁴

- a. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 617 del 11 de abril de 1996.
- b. Titulares: Maturin S EN C.A.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de energía pasiva y de tránsito activa.

² Certificado a 30 de abril de 2010

³ Certificado a 30 de abril de 2010

⁴ Certificado a 30 de abril de 2010

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



2.1.5.7. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 166569

- a. Área: Lote 2 con extensión 15 HAS 0,239 Mtrs 2. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 3398 de 2008.
- b. Titulares: Elvira Grajales Ocampo.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de tránsito activa.

2.2. ANALISIS DE ASPECTOS FINANCIEROS, TECNICOS Y COMERCIALES

En virtud de los documentos y estudios que en la actualidad posee la Promotora al respecto de la viabilidad financiera del Proyecto y de sus supuestos técnicos y comerciales, se hará un recorrido por los parámetros de mayor impacto, se realizarán los análisis, comentarios y sugerencias pertinentes a tener en cuenta para el desarrollo definitivo de las proyecciones financieras que servirán como principio fundamental dentro de una estructura de negocio a desarrollar y diseñar. La Promotora ha suministrado un documento de nombre viabilidad3.pdf el cual contiene el Capítulo VII – Aspectos Financieros y además de desarrollo mas cercano un modelo financiero en Excel suministrado también por parte de la Promotora a partir de los cuales se realizarán los análisis mencionados.

2.2.1. INGRESOS

Los ingresos establecidos en el documento viabilidad3.pdf se enmarcan en los siguientes ítems:

- Taquillas
- Atracciones
- Alimentos y bebidas
- Parqueadero
- Merchandising
- Publicidad
- Centro de acopio de animales

Por su parte el modelo de Excel supone ingresos por los siguientes conceptos:

- Taquilla
- Servicios complementarios

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



- Convenios

2.2.1.1. DEMANDA DE VISITANTES

El documento viabilidad3.pdf contempla la definición de visitantes potenciales considerando los resultados obtenidos de una encuesta y la demografía. De otra parte como mercado comparativo se muestra el número de visitantes de forma mensual en el zoológico de Matecaña como punto de partida para el establecimiento de los visitantes al Parque Temático de Fauna y Flora de Pereira – PTFFP. Con estas premisas los escenarios de proyección para el PTFFP se supone que: (i) Existe un mercado anual de visitantes en la zona de 1,750,000 (ii) Un crecimiento de mercado vegetativo en función del crecimiento poblacional (iii) Participación del mercado de 23% para el primer año, 20% para el segundo y a partir de allí 18 % como escenario medio. El resultado de estos supuestos resulta en el primer año, visitantes del orden de 400,000 con estabilización alrededor de 325,000 anuales. Luego presenta una desagregación del total de visitantes esperados por tipo de acceso según el establecimiento de probabilidades de la siguiente manera:

- Del 100% de los visitantes se distribuyen en 80% catalogados regulares y el 20% restante en preventa a través de representantes comerciales con un comisión.
- Del 80% de los visitantes regulares se clasifican en 60% adultos y 40% niños.
- Del porcentaje de adultos y de niños el 70% son visitantes con compra de pasaporte y el 30% compra el acceso aparte y algunas atracciones individualmente. Igualmente estos visitantes 30% son catalogados subsidiados y 70% sin subsidio.

La siguiente Tabla resume la distribución de probabilidad de los visitantes al PTFFP para la determinación del ingreso por taquilla:

Regular	Adulto	Pasaporte	Subsidiado	10.08%
			No subsidiado	23.52%
		Acceso	Subsidiado	4.32%
			No subsidiado	10.08%
	Niño	Pasaporte	Subsidiado	6.72%
			No subsidiado	15.68%
Acceso		Subsidiado	2.88%	
		No subsidiado	6.72%	
Preventa				20.00%
Total				100.00%

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



Por otra parte el modelo financiero de Excel suministrado por la Promotora contempla el siguiente supuesto como proyección de visitantes:

- Número de visitantes regulares para el primer año de 660,000 aproximadamente.
- Crecimiento de 1% inferido como el poblacional y un vector de mercado que se asemeja a la estructura del supuesto del documento viabilidad3.pdf.
- Número de visitantes de colegios a partir del inicio de la construcción de 50,000 incrementados en un 5%.

El número de visitantes de una y otra información difieren en aproximadamente 300,000 visitantes más en el modelo Excel respecto del documento viabilidad3.pdf. Sin embargo este supuesto en definitiva deberá ser definido a través del estudio de mercado que se adelanta en la actualidad y que serpa discutido como insumo al modelo financiero. Se recomienda que hasta que se puedan tener los resultados del estudio de mercado se tenga como supuesto de visitantes al año el del documento viabilidad3.pdf como preliminar. Se sugiere que coordinado y en lo posible con la firma que desarrolla el estudio de mercado se pueda estructurar el número de visitantes de acuerdo a la metodología probabilística del documento viabilidad3.pdf independiente que las probabilidades varíen o exista o no subsidios y otros determinantes para el ingreso por taquilla. En caso de no existir estas variables podrán ser parametrizadas en el modelo para que participen o no dentro de los ingresos de acuerdo a los resultados del estudio de mercado y las discusiones de los valores y estructura de los resultados en conjunto con La Promotora.

2.2.1.2. PRECIOS

El documento viabilidad3.pdf contempla el establecimiento de descuentos del 40% de los precios regulares a la población del Área Metropolitana de Centro Occidente – AMCO que estén en la cobertura del SISBEN como continuidad a la labor social que contempla el Proyecto. Descuento a los menores de 13 años de edad del 20%. Descuento en promedio del 30% en la preventa de pasaportes. Los precios regulares para el acceso, que se entienden en valores de 2004, están determinados en el documento como 25,000 en el caso del pasaporte y de 15,000 para el acceso a partir de los cuales se realizarían los descuentos descritos determinando en conjunto con la demanda los ingresos por taquilla. El precio para las exhibiciones fuera del pasaporte en el documento viabilidad3.pdf se estima en pesos de 2004 en 2,500 en general y 5,000 para el caso del acuario. Se supone que: (i) el 20% de los adultos y el 40% de los niños subsidiados ingresarán a todas las exhibiciones y (ii) que el 50% de los niños y adultos no subsidiados ingresarán de la misma manera a todas las exhibiciones. Así entonces se obtendrán el número de visitantes que accederán a las exhibiciones pagando el acceso y luego cada una de las atracciones y los que compran el pasaporte y disfrutan de las atracciones no contempladas en el

mismo⁵. Los alimentos y bebidas suponen que (i) el 25% de las personas que ingresan con subsidio consumen en promedio por este rubro 3,000 pesos de 2004 (ii) el 30% de los que ingresan por preventa presentan un consumo equivalente de 3,000 pesos de 2004 y (iii) el 50% de los visitantes sin subsidio consumen en promedio por este rubro 7,500 pesos de 2004. Del total de ingresos por alimentos y bebidas el PTFFP recibe ingresos por regalías de acuerdo a los supuestos (i) que el 45% de las ventas por alimentos y bebidas se realizan directamente⁶, (ii) que el 15% de las ventas por alimentos y bebidas son por regalías de ventas en concesiones por un 15% de las ventas que adicionalmente contemplan alquiler de un millón de pesos en 5 locales y (iii) que el 40% restante de las ventas corresponden a contratos de concesión sin alquiler de 30% sobre las ventas. Para el ingreso por parqueadero supone una tarifa única de 5,000 de 2004 con el supuesto que cada unidad familiar está compuesta por 4 personas y el 50% de las unidades familiares visita el parque en carro. Por mercadeo de productos alusivos al parque el documento estima que el 1.5% que ingresan al parque compran todos los productos que se ofrecidos (camisetas, Bugs, gorras, bloqueador, afiches y llaveros de precio \$12,500, \$7,500, \$12,500, \$15,000, \$4,000 y \$2,000 respectivamente). El ingreso por publicidad supone (i) venta del nombre de las exhibiciones por 36 millones anuales por cada una de las atracciones normales y 60 millones por las atracciones que son consideradas especiales, (ii) venta de la señalización por 60 millones anuales, (iii) venta de vallas por 1 millón mensual cada una de 5 vallas estimadas. Otros ingresos son estimados en 200 millones de pesos de 2004 al año.

En el modelo de Excel se supone que el precio, en valores de 2008, para entrada por taquilla es de 30,000 para adulto con un descuento para niños de 40% y de 50% si corresponde a colegios. No se prevén tarifas diferenciales para sectores de menores ingresos como lo plantean en el otro documento. En cuanto al ingreso por servicios complementarios se supone que corresponde a un porcentaje de los ingresos por taquilla del 27%; y por convenios del 5%.

De igual forma que para la demanda se espera que el estudio de mercado que se encuentra desarrollando en la actualidad determine y afine finalmente las diferencias y las posibilidades en términos de precio, comparado con los parques circunvecinos y las tarifas diferenciales que se puedan tener. Dado que es muy probable que la estructura de financiación de negocio contenga inversión privada se recomienda establecer que en caso de existir tarifas diferenciales para poblaciones de menores ingresos en la región estos descuentos por lo menos mantenga neutro el valor agregado al negocio con el fin que el inversionista privado no se vea desmotivado por tal efecto y a su vez el Proyecto siga teniendo su característica de labor social que se entiende se ha venido promulgando. El estudio de mercado también se espera establezca en de la cantidad de atracciones determinadas en la

⁵ Se supone que el acuario no está incluido en el pasaporte y atracciones cuyo costo se estipule debe ser cubierto de forma independiente, como según las perspectivas del parque podría ser la atracción 4D que en documento viabilidad3.pdf no es contemplada aún.

⁶ Gaseosas, agua, helados y bebidas en las que no existe transformación de materia prima sino simplemente comercialización del producto.

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



inversión cuales se incluirían en un pasaporte y cuales de manera independiente con los respectivos precios en caso de acceso individual a cada una de ellas, claro está en términos de mercado. En términos de costos el modelo financiero reflejará si las inversiones estimadas son recuperadas a través de estos precios. En caso de no ser así se deberá analizar el impacto de incremento de precios para que se lleguen a las rentabilidades esperadas con su respectivo efecto en la demanda o la disminución en las inversiones manteniendo los precios resultantes con los efectos igualmente en la demanda en consistencia y concordancia con el alcance del estudio de mercado. Aunque se recomienda que los ingresos sean determinados de acuerdo a la metodología del documento de viabilidad3.pdf, es necesario que se acuerde finalmente la metodología e ítems componentes del ingreso y sus precios de acuerdo al estudio de mercado y la desagregación de los visitantes que se acuerde como supuesto.

2.2.2. COSTOS Y GASTOS

2.2.2.1. COSTOS DIRECTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

En el documento viabilidad3.pdf se supone que el margen bruto de los alimentos y bebidas es de 50%. La venta de alimentos que se encuentran concesionados y/o en arriendo no representa costo por la estructura establecida para ello. El modelo de Excel propuesto no tiene en cuenta estos costos.

2.2.2.2. MANUTENCION DE ANIMALES

El documento viabilidad3.pdf estima que los costos de alimentación de animales representa anualmente 210 millones de pesos de 2004 incrementado en un 10% que corresponde a medicinas. El modelo de Excel presenta un costo para este rubro de 800 millones de pesos de 2008. Se recomienda que dado un inventario de especies existentes y otras por adquirir se realice por individuo y especie las necesidades de alimentación y su costo que permita establecer con mayor claridad y detalle los diferentes costos en concordancia con la llegada de las especies al parque temático, el cual se entiende será progresivo.

2.2.2.3. COSTO BOLETERIA

El documento viabilidad3.pdf presenta costo por brasaete para pasaporte de \$300 de 2004 y para exhibiciones individuales \$50 de 2004. El modelo presenta un costo fijo de 138 millones de pesos de 2008 para 2013 y de 122 millones de pesos de 2008 a partir de 2014. Se observa que es mejor para el

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



establecimiento del costo por tiquete de forma que se pueda tener la suficiencia de los mismos y un inventario estimado.

2.2.2.4. MERCADEO DE PRODUCTOS

El documento viabilidad3.pdf estima un 50% de margen bruto por la venta de los productos como camisetas, gorras, etc. El modelo de Excel no contempla este concepto ni como ingreso ni como costo.

2.2.2.5. MANTENIMIENTO

El documento viabilidad3.pdf supone mantenimiento sin mano de obra y con excepción de las atracciones especiales como el aquarium en 20 millones de pesos de 2004. Por su parte el modelo de Excel presenta un ítem de reparaciones y mantenimiento por 800 millones de pesos de 2008, sin que se pueda establecer el alcance del mismo. Se sugiere definir el alcance de lo que representa mantenimiento sin dejar de lado costos asociados al mismo y establecer el costo del mismo. Al parecer el alcance de una y otra fuente es diferente por las diferencias amplias en los valores.

2.2.2.6. SERVICIOS PUBLICOS

El documento viabilidad3.pdf estima el costo de los servicios públicos con base en los que se presentan en el zoológico de Matecaña que alcanzan los 140 millones de pesos anuales de 2004. El modelo en Excel plantea 167 millones de pesos de 2008 por este concepto. Se sugiere comparar las dimensiones en área del Parque Temático en comparación al zoológico de Matecaña que refleje si los costos de los servicios públicos pueden o no reverenciarse al zoológico.

2.2.2.7. COMISIONES DE VENTA

Las comisiones por venta tanto en el documento viabilidad3.pdf como en el modelo se acercan a los 250 millones de pesos. Es recomendable establecerlos en función de un porcentaje respecto de la preventa y otras comisiones como lo muestra el documento viabilidad3.pdf.

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



2.2.2.8. IMPUESTOS

Tanto el documento viabilidad3.pdf no contempla costos en este rubro los cuales estiman anualmente en 600 millones de pesos de 2004 acogidos a la ley 300 de 1996 con la definición por parte del concejo municipal como zona de desarrollo turístico prioritario. El modelo de Excel también excluye este rubro dentro de los costos. Se sugiere que a través del grupo legal corroborar si están establecidas estas condiciones de exención impositiva, se encuentran en trámite y si la ley cubre este tipo de proyectos. También se recomienda con independencia de lo anterior determinar estos impuestos en caso de que aplicasen y establecer la importancia financiera de su existencia o no dentro del proyecto.

2.2.2.9. COSTOS AQUARIUM

El documento viabilidad3.pdf establece esta atracción independiente de los costos del resto del parque temático; estiman su costo entre 100 y 150 mil dólares americanos sin incluir los gastos de personal. Por su parte el modelo de Excel explícitamente no muestra los costos de esta atracción y pueden estar contemplados en otros pero no es posible establecerlo con certeza. Se entiende que el diseño actual ha cambiado respecto a los diseños iniciales en relación con las atracciones "especiales" como puede ser la de 4D en las que los costos deberían ser tratados de forma independiente en el supuesto de que no estarían incluidos en el llamado "pasaporte" y que son atracciones que generan aumentan en el flujo de visitantes por lo novedosas.

2.2.2.10. PUBLICIDAD

El documento viabilid3.pdf plantea un 10% sobre los ingresos operacionales par el primer año y de 3% para los años subsiguientes. El modelo en Excel supone 300 millones de pesos anuales de 2008, similar al 3% estimado por el documento viabilida3.pdf.

2.2.2.11. GASTOS DE PERSONAL

El documento viabilida3.pdf supone 136 personas que representan 1,626 millones de pesos de 2004 al año con un descriptivo de cantidad de cargos por área y sueldo promedio. El modelo de Excel presenta 2,178 millones de pesos de 2008 asignados por área. Se sugiere que de acuerdo al dimensionamiento del parque temático se acuerden las necesidades de personal final necesarias acudiendo a las expuestas en las dos fuentes que se analizan en este documento.

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



2.2.2.12. SEGUROS

El documento de viabilidad3.pdf presenta 120 millones de pesos de 2004 mientras que el modelo de Excel 300 millones de pesos de 2008; esto claro estará condicionado a las dimensiones de inversión finales que se pretendan en la construcción del parque temático de flora y fauna de Pereira.

2.2.2.13. INVERSIONES

El documento viabilidad3.pdf presentas inversiones del orden de 47,000 millones de pesos de 2004 mientras el modelo en Excel las estima en 199,000 millones de pesos entre el 2007 y el 2012, bastante distantes principalmente en las obras civiles.

2.2.2.14. ESTRUCTURA DE CAPITAL

El documento viabilidad3.pdf establece una estructura 20% deuda y 80% equity aproximadamente frente a las necesidades de inversión. Por su parte el modelo Excel in vierte la estructura; 80% financiamiento crediticio y 20% equity.

Observamos que para el cálculo de la tasa de descuento se tenía prevista en la formulación la inclusión de la componente de riesgo país en las tasas de descuento, pero en los parámetros usados este riesgo país este rubro tiene un valor de cero, el cual consideramos que debe ser revisado, puesto que esto influye directamente en la tasa de descuento y en la decisión de inversión en un proyecto.

2.2.2.15. CONCLUSION

Es apreciable que el dimensionamiento y especificaciones desde el punto de vista de inversión del parque temático de fauna y flora de Pereira ha cambiado de manera representativa. Se sugiere potencializar la información de supuestos formulados en el documento viabilidad3.pdf y el modelo de Excel de tal forma que con la declaratoria de las inversiones ajustadas al diseño y tamaño del PTFFP y a una estructura financiera de equity y deuda sustentable frente a las perspectivas de inversión privada y de participación de entidades de financiamiento se logre convergencia en el establecimiento de la tasa de descuento apropiada que con la elaboración del modelo financiero definitivo que refleje las proyecciones financieras esperadas, redunde en el cierre financiero del 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



3. ANÁLISIS DEL MERCADO ASOCIADO

En este capítulo se analizará, en base a la información suministrada por La Promotora y por la encontrada públicamente, la estructura financiera y comercial del sector de parques de entretenimiento, teniendo en cuenta aspectos como la magnitud de los ingresos, costos, gastos, y tarifas de productos y servicios, entre otros.

A continuación se presenta la totalidad de la información que se tiene en cuenta para el análisis, haciendo la salvedad que se le informó oportunamente a La Promotora, mediante comunicaciones telefónicas, personales, electrónicas y escritas, de las limitantes para adquirir más información de parques, zoológicos, y negocios similares.

- I. Razones financieras promedio del Parque Temaikén de Argentina, suministradas por La Promotora.
- II. Estados financieros públicos del Parque Panaca, encontrados en el portal web de la Superintendencia de Sociedades de Colombia.
- III. Estados financieros del Zoológico Matecaña, facilitados por la Sociedad de Mejoras de Pereira a través de La Promotora.
- IV. Reporte público oficial anual del año 2007 de The Six Flags Parks, encontrado en internet.
- V. Información de tarifas de entradas y de servicios y atracciones prestados por el Parque Nacional del Chicamocha, Maloka, Mundo Aventura, Panaca, Parque del Café, Salitre Mágico, Zoológico Matecaña, y el Parque Temaikén de Argentina. Toda esta información fue suministrada por La Promotora.

3.1. ESTRUCTURA Y MAGNITUD DE INGRESOS

En ausencia de mayor información en relación a empresas del sector en donde se clasifiquen los rubros que componen los ingresos operacionales de un parque temático o zoológico, este análisis de los ingresos se basa en los estados de resultados del Zoológico Matecaña de Pereira, el cual contiene los ejercicios contables de 2008 y 2009, y de The Six Flags Parks con cifras de 2003 a 2007.

A continuación se muestran en las tablas 1 y 2 la composición de ingresos de The Six Flags y del Zoológico Matecaña.

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



ITEM	AÑO				
	2003	2004	2005	2006	2007
INGRESOS OPERACIONALES	883.089	879.586	956.757	945.665	972.780
Entradas a parques	483.872	473.379	519.114	508.492	510.122
<i>Entradas a parques / ingresos operacionales</i>	54,8%	53,8%	54,3%	53,8%	52,4%
Comidas, mercancías y otras ventas	399.217	406.207	437.643	437.173	462.658
<i>Comidas, mercancías y otras ventas / ingresos operacionales</i>	45,2%	46,2%	45,7%	46,2%	47,6%

Tabla 1: Distribución de ingresos operacionales de The Six Flags Parks. Cifras en millones de dólares

ITEM	AÑO	
	2008	2009
INGRESOS OPERACIONALES	1.831.636	1.776.881
Entradas al zoológico	1.361.327	1.291.861
<i>Entradas al zoológico / ingresos operacionales</i>	74,3%	72,7%
Atracciones*	61.697	65.817
<i>Atracciones / ingresos operacionales</i>	3,4%	3,7%
Servicio de tren	16.588	18.273
Ingresos piscina El Vergel	45.109	47.544
Otros ingresos operacionales**	408.612	419.204
<i>Otros ingresos operacionales / ingresos operacionales</i>	22,3%	23,6%

* Las atracciones se componen del servicio de tren interno y de la piscina El Vergel
 * Otros ingresos operacionales tienen en cuenta ingresos por educación, contratos, arrendamientos, devoluciones en ventas y auxilios publicitarios

Tabla 2: Distribución de ingresos operacionales del Zoológico Matecaña. Cifras en miles de pesos

Se puede ver que el principal rubro que compone los ingresos operacionales de estas compañías es el de las entradas. Para el caso de The Six Flags estos componen, y en promedio para los cinco años presentados, el 53,8% de los ingresos operacionales, y para el caso del Zoológico estos representan en promedio el 73,1%. Esta diferencia puede explicarse a que en los Estados Unidos, país en donde se centra la operación de Six Flags, el mercado potencial para el entretenimiento y el esparcimiento es ampliamente superior al colombiano, su población tiene mayor poder adquisitivo y el nivel de consumismo también es superior.

Viendo las tablas 1 y 2, podemos concluir que las atracciones, ventas de mercancías, y comidas, entre otros, deben ser muy tenidas en cuenta como fuente potencial de ingresos para un negocio de estas

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



características, ya que se ve que representan al menos una cuarta parte del total de ingresos operacionales.

3.2. TARIFAS DE ENTRADA

Para este análisis se tiene en cuenta información suministrada por La Promotora sobre tarifas de entrada cobradas por varios parques y zoológicos a nivel nacional e internacional. A continuación se presentará un resumen de la información de tarifas clasificada por entrada o atracción.

COMPAÑÍA	VALOR PASAPORTE 2010		
	En moneda local	En dólares	% sobre el sueldo mínimo
Chicamocha	7.500	3,75	1,46%
Mundo aventura	27.200	13,60	5,28%
Panaca	38.600	19,30	7,50%
Parque del café	33.000	16,50	6,41%
Salitre mágico	26.000	13,00	5,05%
Matecaña	9.000	4,50	1,75%
Temaikén	50,00	13,16	3,33%

Tabla 3: Tarifas por pasaporte de entrada al parque o zoológico

Si tomamos el promedio de los datos de los parques y zoológicos colombianos (Chicamocha, Mundo Aventura, Panaca, Parque del Café, Salitre Mágico y Zoológico Matecaña) vemos que el precio promedio de entrada para el 2010 es de \$ 23.350, o \$US 11,78, o que representa el 4,57% del salario mínimo legal colombiano. Estos datos comparados con los precios de entrada para el Parque Temaikén de Argentina no representan una gran dispersión, ni en términos de precios por dólar ni en términos de porcentaje del pasaporte sobre el salario mínimo legal, por lo cual consideramos que el precio del pasaporte para nuestro proyecto debe estar dentro del rango de precios de la tabla 4.

⁷ Para los cálculos se asumen tasas de cambio de COP/US = 2000 y de ARS/US = 3,8. Se sume también que el salario mínimo para Colombia es de 515.000 pesos colombianos y para Argentina es de 1500 pesos argentinos.
 Fuente para el salario en pesos argentinos: http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1156136
 Fuente para el salario en pesos colombianos: http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-6867627.html

3.3. ESTRUCTURA Y MAGNITUD DE COSTOS Y GASTOS

Para el análisis de la distribución de los rubros que componen la estructura de costos y gastos operacionales de un Parque Temático o Zoológico, tendremos en cuenta el estado de pérdidas y ganancias del Zoológico Matecaña e información estadística de la distribución de estos rubros para el Parque Temático Temaikén de Argentina. No se tienen en cuenta para este propósito los estados financieros de The Six Flags porque estos no presentan detalle suficiente de la composición de los egresos operacionales de esta compañía.

ITEM	AÑO	
	2008	2009
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	1.852.219	1.966.525
Personal	1.002.149	1.085.337
<i>Personal / Costos y gastos operacionales</i>	54,1%	55,2%
Arrendamientos	6.205	2.612
<i>Arrendamientos / Costos y gastos operacionales</i>	0,3%	0,1%
Seguros	12.671	8.822
<i>Seguros / Costos y gastos operacionales</i>	0,7%	0,4%
Servicios públicos	122.192	151.949
<i>Servicios públicos / Costos y gastos operacionales</i>	6,6%	7,7%
Mantenimientos	107.606	163.035
<i>Mantenimientos / Costos y gastos operacionales</i>	5,8%	8,3%
Costos cuidado de animales	214.298	229.856
<i>Costos cuidado animales / Costos y gastos operacionales</i>	11,6%	11,7%
Comisiones, contribuciones, afiliaciones y suscripciones	7.256	10.271
<i>Comisiones, contr, afil y susc / Costos y gastos operacionales</i>	0,4%	0,5%
Gastos varios	203.814	152.736
<i>Gastos varios / Costos y gastos operacionales</i>	11,0%	7,8%
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones	120.402	115.061
<i>Depreciaciones, amort y prov / Costos y gastos operacionales</i>	6,5%	5,9%
Vigilancia	5.344	2.329
<i>Vigilancia / Costos y gastos operacionales</i>	0,3%	0,1%
Impuestos distintos al de renta	50.282	44.517
<i>Impuestos distintos a renta / Costos y gastos operacionales</i>	2,7%	2,3%

Tabla 4: Distribución de costos y gastos operacionales del Zoológico Matecaña. Cifras en miles de pesos y tomadas de los estados financieros de 2009 presentadas por la Sociedad de Mejoras de Pereira

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



DISTRIBUCIÓN POR RUBROS DE COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	
Personal	52,00%
Servicio eléctrico	4,74%
Impuestos distintos a renta	2,19%
Gastos de operación de la planta de agua	1,14%
Servicio de limpieza	4,32%
Transporte de personal	1,37%
Suplementación de animales, mariposario y conservación	2,37%
Honorarios externos	1,25%
Mantenimientos	2,40%
Publicidad y promoción	6,00%
Servicio de vigilancia	7,00%
Otros gastos	15,00%

Tabla 5: Distribución porcentual de costos y gastos operacionales de Temaikén

Luego de observar la información de las tablas 4 y 5, podemos concluir los costos asociados al personal son el componente más importante de los egresos operacionales de este tipo de negocios. Para el Zoológico Matecaña este rubro representa en promedio el 54,7% del total de costos y gastos operativos y para el Parque Temaikén el 52%. Por esta razón recomendamos analizar detenidamente el organigrama administrativo y operativo del proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, ya que consideramos que éste organigrama es muy complejo de acuerdo a lo establecido en el Plan Maestro de este proyecto.

De manera similar al personal, vemos que los impuestos diferentes al de renta tienen un comportamiento, en términos porcentuales, muy similar para las dos compañías (2,5% en promedio para el Zoológico y 2,19% para Temaikén), y que no representan una variable determinante de valor por su escaso aporte a los egresos.

Si asumimos que los servicios públicos para Temaikén se componen principalmente de lo que se llama servicio eléctrico y los gastos de operación de la planta de agua, vemos que estos servicios también tienen un comportamiento similar para Temaikén y el Zoológico Matecaña, aportando a los costos y gastos operacionales un 5,88% y 7,15% respectivamente.

Para el Zoológico los gastos de mantenimiento y de cuidado de animales representan aproximadamente el 9% de estos costos operativos, mientras que para Temaikén este rubro representa aproximadamente el 5%. Esta diferencia puede explicarse, según funcionarios de Temaikén y de La Promotora, a que el Parque Temaikén tiene una cultura de conservación ecológica y servicio al cliente muy elevada para la

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



cual se hace Indispensable contar con un personal elevado, por lo cual los otros rubros componentes de los costos y gastos se hacen menos importantes debido a las magnitudes de las cifras del personal.

3.4. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

El análisis por razones o indicadores financieros señala los puntos fuertes y débiles de un negocio, así como sus tendencias, para enfocarse en una posterior y más profunda investigación sobre los aspectos claves del negocio. Para nuestro caso en particular, este análisis se centrará en el cálculo de los indicadores financieros promedio de varios negocios del sector de parques temáticos y zoológicos, para que al momento de realizar la modelación financiera del Proyecto de Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira y se le calculen estas razones financieras, éstas se comparen con las del sector para analizar en qué aspectos nuestro parque presenta fortalezas y debilidades y tomar acciones encaminadas a mejorar el proyecto.

En ausencia de mayor información en relación a empresas del sector en donde se presenten los balances y el estado de resultados anual, el análisis que aquí se presenta se basa en la información financiera del Zoológico Matecaña de Pereira para los años 2008 y 2009, de The Six Flags Parks para los años 2006 y 2007, y el Parque Panaca para los años 2005 a 2009.

Para los análisis posteriores y contenidos en este capítulo, y a menos que se especifique lo contrario, se entenderá como “el sector” a las empresas mencionadas anteriormente.

3.4.1. INDICADORES DE LIQUIDEZ

Estas razones financieras sirven para medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones de corto plazo, bajo el supuesto que esta debe pagar sus pasivos corrientes con el producto de convertir a efectivo algunos o todos los rubros que componen su activo corriente. Para tal propósito, los dos indicadores más comúnmente empleados son la razón corriente y la prueba ácida.

3.4.1.1. RAZÓN CORRIENTE

La razón corriente verifica la disponibilidad de las empresas, y en el corto plazo, para afrontar sus compromisos, también a corto plazo. Está razón se calcula como la división del activo corriente sobre el pasivo corriente.

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



INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0,326	0,658	0,505	0,496

Tabla 6: Razón corriente para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

De la tabla 6, y asumiendo que los datos de las tres empresas son una muestra representativa del sector de parques temáticos y zoológicos, podemos ver que en promedio el sector cuenta con 49,6 centavos por cada peso que adeuda en el corto plazo. Esta cifra puede explicarse porque: i) este tipo de compañías no manejan un gran volumen de inventarios, por lo que su operación central depende de sus activos productivos, los cuales están compuestos principalmente de propiedades, plantas y equipos, los cuales se consideran de largo plazo, ii) gran parte de los ingresos de estas compañías tienen un cobro inmediato, lo que no genera grandes niveles de cartera por deudores.

3.4.1.2. PRUEBA ÁCIDA

La prueba ácida se calcula como la división entre la diferencia de los activos corrientes y los inventarios, sobre el pasivo corriente.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Prueba ácida	Liquidez	0,326	0,620	0,377	0,441

Tabla 7: Prueba ácida para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

En cuanto a este indicador, el cual mide la capacidad de un negocio para cancelar sus obligaciones corrientes pero sin depender de la venta de sus existencias, vemos que ésta no presenta una gran variación con respecto de la razón corriente, lo cual era de esperarse porque estas empresas no manejan un elevado volumen de inventarios para llevar a cabo su operación.

Pese a que en muchos casos, y sobre todo desde la óptica de un acreedor, se cree que entre más elevada sea la razón corriente y la prueba ácida la salud financiera de la compañía se encuentra en un mejor estado, esta interpretación no es muy válida para el sector de parques y zoológicos, por lo que su inversión está compuesta en su gran mayoría por activos fijos de infraestructura indispensables para su actividad principal.

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



3.4.2. INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y APALANCAMIENTO

Estas razones financieras tienen por objeto medir en qué grado y en qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento del negocio.

Desde el punto de vista de los socios de la compañía, un alto nivel de endeudamiento es conveniente sólo cuando la tasa de rendimiento del activo total de la compañía es superior al costo promedio de capital, lo que quiere decir que trabajar con dinero prestado es bueno siempre y cuando se logre una rentabilidad neta superior a los intereses que se tienen que pagar por ese dinero.

Por otra parte, los acreedores prefieren que la empresa tenga un bajo nivel de endeudamiento como condición para otorgar nuevos créditos.

Los indicadores más frecuentemente empleados para analizar el endeudamiento y apalancamiento de una compañía son: i) el nivel de endeudamiento, ii) la concentración del endeudamiento en el corto plazo, y iii) el nivel de apalancamiento financiero

3.4.2.1. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

El nivel de indicador simplemente mide el porcentaje de participación de los acreedores dentro de la empresa. Este indicador se mide como el pasivo total con terceros sobre el activo.

De la tabla 7 vemos que en promedio el sector presenta un nivel de endeudamiento del 50,75%, lo que quiere decir que por cada peso que las empresas tienen invertido en activos, aproximadamente 51 han sido financiados por acreedores (bancos, proveedores, empleados, etc.), cifra que está dentro del rango de las estructuras de capital de empresas colombianas con niveles elevados de inversión en infraestructura.

Por otra parte, llama la atención que al ser este un negocio en donde los activos de infraestructura a largo plazo representan la mayoría del activo, el nivel de endeudamiento presente dispersiones tan altas a la media para el Zoológico Matecaña y Six Flags. Probablemente esta particular se deba a que el Zoológico cuenta con aportes y donaciones públicos y privados, mientras que Six Flags no.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	3,50%	54,24%	94,50%	50,75%

Tabla 7: Nivel de endeudamiento para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

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



Por otra parte, llama la atención que al ser este un negocio en donde los activos de infraestructura a largo plazo representan la mayoría del activo, el nivel de endeudamiento presente dispersiones tan altas a la media para el Zoológico Matecaña y Six Flags. Probablemente esta particular se deba a que el Zoológico cuenta con aportes y donaciones públicos y privados, mientras que Six Flags no.

3.4.2.2. CONCENTRACIÓN DEL ENDEUDAMIENTO EN EL CORTO PLAZO

Este indicador establece qué porcentaje del total de pasivos con terceros tienen vencimiento corriente, es decir, a menos de un año. Para calcularlo se divide el pasivo corriente sobre el pasivo total con terceros.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	80,33%	22,19%	8,79%	37,10%

Tabla 8: Concentración del endeudamiento en el corto plazo para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Teniendo en cuenta la actividad de este tipo de empresas, las cuales pertenecen al sector económico del entretenimiento, y que su nivel de inversión en activos de infraestructura a largo plazo es elevado, se creería que estos negocios deberían presentar muy poca concentración del pasivo de corto plazo, datos que se corroboran para el caso de Panaca y Six Flags (el promedio para estas dos empresas es de aproximadamente el 15%). En estos casos se cumple aquel principio general y básico de las finanzas, en el cual se dice que los activos corrientes se financien con pasivos corrientes y los activos no corrientes con pasivos de largo plazo o patrimonio de los accionistas. Por tales razones sugerimos que para el futuro de nuestro proyecto se tengan en cuenta como datos de comparación para este indicador solamente los de Panaca y Six Flags.

3.4.2.3. NIVEL DE APALANCAMIENTO FINANCIERO

Este indicador mide el grado de compromiso del patrimonio de los socios o accionistas para con los compromisos financieros de la empresa. Para este efecto, se toman todas las obligaciones financieras, tanto de corto como de largo plazo, y se dividen sobre el patrimonio.

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



INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	0,004	0,963	45,822	15,596

Tabla 9: Nivel de apalancamiento financiero para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Podemos ver de la tabla 9 que existe una gran dispersión en cuanto a los niveles de apalancamiento empleados por estas tres empresas de este sector. Tradicionalmente se ha considerado que un buen rango para este valor oscila entre 1 y 2, y por tal razón se considera que este indicador deberá ser revisado más adelante cuando se cuente con mayor información de empresas del sector.

3.4.3. INDICADORES DE ACTIVIDAD

Estos indicadores, llamados también indicadores de rotación, miden la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos, según la velocidad de recuperación de sus inversiones en los mismos.

3.4.3.1. ROTACIÓN DE CARTERA Y PERIODO DE COBRO

Estos indicadores establecen el número de veces que las cuentas por cobrar giran, en promedio, en un periodo determinado de tiempo, el cual y para nuestro análisis es de un año.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Rotación de cartera	Actividad	20,05	7,28	30,03	19,12
Periodo promedio de cobro	Actividad	18,26	58,82	12,83	29,97

Tabla 10: Rotación de cartera y periodo promedio de cobro para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Vemos que en promedio las carteras de estas empresas giraron 19,12 veces al año, lo cual es equivalente a decir que el periodo promedio de cobro de la misma fue de 29,97 días. Estos resultados sugieren que este tipo de compañías cuentan con sistemas de cobro a crédito, como lo pueden ser las tarjetas, para algún porcentaje de sus ventas de servicios y productos.

Recomendamos que para el modelaje financiero se analice y se hagan averiguaciones en cuanto a alternativas de pago distintas al dinero en efectivo, teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente.

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



3.4.3.2. ROTACIÓN DE ACTIVOS OPERACIONALES

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Rotación de activos operacionales	Actividad	0,217	0,583	0,558	0,453

Tabla 11: Rotación de activos operacionales para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Este indicador se calcula como la relación entre las ventas y la totalidad de activos necesarios para la actividad operativa de la empresa.

Los resultados de la tabla 11 indican, y en promedio para estas tres empresas del sector, que los activos operacionales rotan 0,45 veces al año, es decir, que por cada peso invertido en activos operacionales se generan ventas por 45 centavos.

3.4.3.3. ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Rotación de activos totales	Actividad	0,213	0,448	0,313	0,325

Tabla 12: Rotación de activos para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Este indicador se calcula como la relación entre las ventas y la totalidad de activos de la empresa.

Los resultados de la tabla 12 indican, y en promedio para estas tres empresas del sector, que los activos rotan 0,325 veces al año, es decir, que por cada peso invertido en activos se generan aproximadamente 33 centavos en ventas.

Este indicador no presenta diferencias significativas con respecto a la rotación de activos operacionales, lo cual es perfectamente razonable y demuestra que la compañía está invirtiendo directamente en activos que constituyen su objeto social.

3.4.4. INDICADORES DE RENDIMIENTO

Los indicadores de rendimiento, denominados también de rentabilidad, sirven para cuantificar la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, y de esta manera, convertir las ventas en utilidades.

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



3.4.4.1. MARGEN OPERACIONAL Y MARGEN NETO

El margen operacional tiene una gran importancia dentro del estudio de la rentabilidad de una empresa o sector puesto que indica si el negocio es o no es lucrativo, en sí mismo, independientemente de la forma como ha sido financiado.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
Margen operacional	Rendimiento	-5,90%	5,00%	4,36%	1,15%
Margen neto	Rendimiento	-2,06%	-2,28%	-23,49%	-9,28%

Tabla 13: Margen operacional y neto para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Los anteriores resultados indican que la utilidad promedio del sector es en promedio el 1,15% de las ventas, valor que es muy bajo y debe tenerse muy en cuenta para el desarrollo del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. A simple vista pareciera que este tipo de negocios no generan una considerable rentabilidad teniendo en cuenta solamente su operación y no su esquema de financiación, pero probablemente, y como en el caso del sector aeronáutico, este indicador esté altamente afectado por las depreciaciones de activos fijos, las cuales no originan salidas reales de dinero para la compañía.

Por otra parte y teniendo en cuenta que el margen operacional para estas empresas es muy cercano a cero (tal y como se ve en la tabla 13), y asumimos que los ingresos operacionales son despreciables y que por estas dos razones se presume que los impuestos de renta para estas empresas deben ser mínimos por este factor, la única fuente que explica la diferencia entre el margen operacional y neto es el gasto financiero, por lo cual recomendamos especial atención a este aspecto para el Proyecto de Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

3.4.4.2. RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO Y DE LOS ACTIVOS

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA		
		Zoológico	Panaca	Promedio
ROE	Rendimiento	-0,46%	-0,20%	-0,33%

Tabla 14: Retorno del patrimonio para el Zoológico Matecaña y el Parque Panaca

Los resultados anteriores indican que los dueños de estas empresas obtuvieron, y en promedio, un rendimiento del -0,33% de su inversión, lo cual es consecuencia de los bajos niveles de margen neto y

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



operacional que vimos en el numeral anterior, por lo cual recalcamos nuestra recomendación de estudiar detenidamente la estructura operativa y financiera del proyecto.

INDICADOR	TIPO INDICADOR	EMPRESA			
		Zoológico	Panaca	Six Flags	Promedio
ROA	Rendimiento	-0,43%	-0,60%	-7,39%	-2,81%

Tabla 15: Retorno de los activos para el Zoológico Matecaña, el Parque Panaca y Six Flags

Ahora bien, si tenemos en cuenta los resultados del rendimiento de los activos, los cuales miden la capacidad del activo para producir utilidades sin importar la fuente de financiación, vemos que el activo renta para estas 3 empresas un -2,81% anual, lo que también está a la par con los resultados de rendimiento analizados en este capítulo.

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 I – ESTADOS FINANCIEROS PARQUES Y ZOOLOGICOS

I. BALANCES DE SIX FLAGS PARA LOS AÑOS 2006 Y 2007

ITEM	AÑO	
	2006	2007
ACTIVO	3.187.616	2.945.319
ACTIVO CORRIENTE	132.875	120.405
Caja y bancos	24.295	28.388
Inventarios	23.126	26.512
Deudores	40.843	26.361
Mercancías prepagadas y otros activos corrientes	44.611	39.144
ACTIVO NO CORRIENTE	3.054.741	2.824.914
Propiedad, planta y equipo	1.661.633	1.641.068
Intangibles y activos fijos para venta	1.325.073	1.064.318
Otros activos	68.035	119.528
PASIVO	2.909.332	2.912.316
PASIVO CORRIENTE	291.421	217.322
Obligaciones financieras CP	150.736	48.695
Proveedores	30.017	42.748
Utilidades diferidas	11.159	23.329
Impuestos, gravámenes y tasas	17.323	19.397
Otros pasivos corrientes	82.186	83.153
PASIVO NO CORRIENTE	2.617.911	2.694.994
Obligaciones financieras LP	2.559.236	2.654.423
Impuestos diferidos	13.784	14.901
Otros pasivos LP	44.891	25.670
PATRIMONIO	278.284	33.003

Cifras tomadas del reporte anual para el año 2007 de Six Flags. Las cifras presentadas están en miles de dólares americanos.

Fuente: http://investors.sixflags.com/phoenix.zhtml?c=61629&p=irof-reportsAnnual_pf

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



II. ESTADO DE RESULTADOS DE SIX FLAGS PARA LOS AÑOS 2003 A 2007

ITEM	AÑO				
	2003	2004	2005	2006	2007
INGRESOS OPERACIONALES	883.089	879.586	956.757	945.665	972.780
Entradas a parques	483.872	473.379	519.114	508.492	510.122
Comidas, mercancías y otras ventas	399.217	406.207	437.643	437.173	462.658
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	711.969	750.698	808.396	895.600	939.466
Costos operacionales	344.181	363.031	390.797	416.332	431.767
Costos y gastos de ventas, generales y administrativos	178.700	177.800	192.838	239.927	244.378
Costo de mercancías vendidas	69.674	72.817	83.197	79.989	81.472
Depreciaciones y amortizaciones	119.715	125.374	127.658	132.295	138.787
Pérdida sobre activos fijos	-301	11.676	13.906	27.057	43.062
UTILIDAD OPERACIONAL	171.120	128.888	148.361	50.065	33.314
Gastos no operacionales	277.780	281.336	253.521	252.722	271.195
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	-106.660	-152.448	-105.160	-202.657	-237.881
Impuestos	34.660	-24.442	-3.705	-4.318	-6.203
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS*	-72.000	-176.890	-108.865	-206.975	-244.084

** Para hallar la utilidad/pérdida neta final se tienen en cuenta ajustes contables propios del parque y la legislación estadounidense*

Cifras tomadas del reporte anual para el año 2007 de Six Flags. Las cifras presentadas están en miles de dólares americanos.

Fuente: http://investors.sixflags.com/phoenix.zhtml?c=61629&p=irol-reportsAnnual_pf

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



III. INDICADORES FINANCIEROS SIX FLAGS AÑOS 2006 Y 2007

INDICADOR	TIPO INDICADOR	AÑO		
		2006	2007	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0,456	0,554	0,505
Prueba ácida	Liquidez	0,377	0,377	0,377
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	90,92%	98,09%	94,50%
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	10,06%	7,52%	8,79%
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	9,738	81,905	45,822
Rotación de cartera	Actividad	23,15	36,90	30,03
Periodo promedio de cobro	Actividad	15,76	9,89	12,83
Rotación de activos operacionales	Actividad	0,547	0,570	0,558
Rotación de activos totales	Actividad	0,297	0,330	0,313
Márgen operacional	Rendimiento	5,29%	3,42%	4,36%
Márgen neto	Rendimiento	-21,89%	-25,09%	-23,49%
ROA	Rendimiento	-6,49%	-8,29%	-7,39%

Cálculos hechos en base a los estados financieros de Six Flags.

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



IV. BALANCES PARQUE PANACA AÑOS 2005 AL 2009

ITEM	AÑO				
	2005	2006	2007	2008	2009
ACTIVO	14.859.040	18.910.287	18.497.223	17.909.206	17.746.156
ACTIVO CORRIENTE	1.078.131	1.533.789	1.315.227	1.485.365	1.426.612
Disponible	228.136	831.243	9.440	13.275	22.441
Inversiones corto plazo	70.380	49.660	341.270	173.993	168.611
Deudores corto plazo	640.638	566.464	925.033	1.213.641	1.184.865
Inventarios	138.977	86.422	39.484	84.456	50.695
ACTIVO NO CORRIENTE	13.780.909	17.376.498	17.181.996	16.423.841	16.319.544
Deudores largo plazo	145.041	167.417	253.745	582.009	564.761
Propiedad, planta y equipo	11.105.044	10.962.069	10.366.639	9.755.702	9.421.875
Intangibles	326.357	340.719	340.719	0	0
Diferidos	1.594.754	2.246.858	2.494.243	2.359.480	2.606.258
Valorizaciones	609.713	3.659.435	3.726.650	3.726.650	3.726.650
PASIVO	9.442.688	8.617.358	9.455.971	9.967.510	9.810.834
PASIVO CORRIENTE	2.052.110	2.425.748	1.960.548	2.077.346	1.912.383
Obligaciones financieras corto plazo	0	167.462	20.454	0	96.841
Proveedores	918.414	1.233.234	599.342	396.477	224.177
Cuentas por pagar corto plazo	774.012	679.570	494.116	919.101	874.922
Impuestos, gravámenes y tasas	79.106	25.305	144.076	124.368	203.272
Obligaciones laborales corto plazo	228.660	297.161	375.017	390.485	395.089
Pasivos estimados y provisiones	9.944	0	78.847	0	0
Otros pasivos corto plazo	41.974	23.016	248.696	246.915	118.082
PASIVO NO CORRIENTE	7.390.578	6.191.610	7.495.423	7.890.164	7.898.451
Obligaciones financieras largo plazo	7.390.578	6.191.610	7.495.423	7.890.164	7.898.451
PATRIMONIO	5.416.352	10.292.929	9.041.252	7.941.696	7.935.322
Capital social	3.900.000	5.460.000	5.460.000	5.460.000	5.460.000
Reservas	1.812	1.812	1.812	1.812	1.812
Revalorización del patrimonio	1.113.063	1.365.552	1.285.951	1.285.950	1.126.746
Resultado del ejercicio	1.325.187	14.366	-1.239.291	-1.099.555	152.829
Resultado de ejercicios anteriores	-1.533.423	-208.236	-193.870	-1.433.161	-2.532.715
Superavit por valorizaciones	609.713	3.659.435	3.726.650	3.726.650	3.726.650

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: <http://sirem.supersociedades.gov.co/SIREM/index.jsp>

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



V. ESTADO DE RESULTADOS PARQUE PANACA AÑOS 2005 AL 2009

ITEM	AÑO				
	2005	2006	2007	2008	2009
Ingresos operacionales	7.958.955	8.117.353	7.796.535	7.656.990	7.576.444
Costos operacionales	784.400	369.819	49.000	0	0
UTILIDAD BRUTA	7.174.555	7.747.534	7.747.535	7.656.990	7.576.444
Gastos administrativos	5.920.616	6.518.060	7.093.045	6.918.990	5.786.260
Gastos de ventas	420.379	952.048	977.584	632.580	737.719
UTILIDAD OPERACIONAL	833.560	277.426	-323.094	105.420	1.052.465
Ingresos no operacionales	1.694.144	356.741	549.275	214.443	308.807
Gastos no operacionales	1.504.931	838.574	1.368.359	1.417.272	1.208.073
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y AJUSTE POR INFLACION	1.022.773	-204.407	-1.142.178	-1.097.409	153.199
Ajustes por inflacion	412.728	265.133	0	0	0
Impuesto de renta y complementarios	110.314	46.360	97.113	2.146	370
UTILIDAD NETA FINAL	1.325.187	14.366	-1.239.291	-1.099.555	152.829

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: <http://sirem.supersociedades.gov.co/SIREM/index.jsp>

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



VI. INDICADORES FINANCIEROS PARQUE PANACA AÑOS 2005 AL 2009

INDICADOR	TIPO INDICADOR	AÑO					
		2005	2006	2007	2008	2009	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0,525	0,632	0,671	0,715	0,746	0,658
Prueba ácida	Liquidez	0,458	0,597	0,651	0,674	0,719	0,620
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	63,55%	45,57%	51,12%	55,66%	55,28%	54,24%
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	21,73%	28,15%	20,73%	20,84%	19,49%	22,19%
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	1,36	0,62	0,83	0,99	1,01	0,96
Rotación de cartera	Actividad	10,13	11,06	6,61	4,26	4,33	7,28
Periodo promedio de cobro	Actividad	36,031	32,999	55,185	85,597	84,289	58,820
Rotación de activos operacionales	Actividad	0,67	0,55	0,55	0,56	0,57	0,58
Rotación de activos totales	Actividad	0,54	0,43	0,42	0,43	0,43	0,45
Márgen operacional	Rendimiento	10,47%	3,42%	-4,14%	1,38%	13,89%	5,00%
Márgen neto	Rendimiento	16,65%	0,18%	-15,90%	-14,36%	2,02%	-2,28%
ROA	Rendimiento	8,92%	0,08%	-6,70%	-6,14%	0,86%	-0,60%
ROE	Rendimiento	24,47%	0,14%	-13,71%	-13,85%	1,93%	-0,20%

Cálculos hechos en base a los estados financieros del Parque Panaca.

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



VII. BALANCES DEL ZOOLOGICO MATECANA PARA LOS AÑOS 2008 Y 2009

ITEM	AÑO	
	2008	2009
ACTIVO	8,497,435	8,417,445
ACTIVO CORRIENTE	142,196	129,934
Caja y bancos	40,852	40,376
Inversiones	4,585	5,637
Deudores	96,760	83,921
ACTIVO NO CORRIENTE	8,355,239	8,287,511
Propiedad, planta y equipo	909,757	829,892
Diferidos	6,202	18,339
Valorizaciones	7,439,280	7,439,280
PASIVO	509,095	530,647
PASIVO CORRIENTE	409,336	425,919
Obligaciones financieras CP	66,449	775
Proveedores	38,921	70,556
Cuentas por pagar	84,983	133,521
Impuestos, gravámenes y tasas	218,983	221,066
PASIVO NO CORRIENTE	99,758	104,727
Obligaciones laborales	91,417	99,144
Otros pasivos y diferidos	8,341	5,583
PATRIMONIO	7,988,340	7,886,798
SUPERAVIT VALORIZACIONES	511,035	511,035
Donaciones - crédito mercantil	300	300
Revalorización del patrimonio	510,735	510,735
UTILIDAD ACUMULADA	38,025	-63,517
Resultados del ejercicio	29,178	-101,542
Resultados ejercicios anteriores	8,847	38,025
SUPERAVIT VALORIZACIONES	7,439,280	7,439,280

Cifras en miles de pesos colombianos.

Fuente: Estados financieros de 2009 del Zoológico Matecaña

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



VIII. ESTADO DE RESULTADOS DEL ZOOLOGICO MATECANA PARA LOS AÑOS 2008 Y 2009

ITEM	AÑO	
	2008	2009
INGRESOS OPERACIONALES	1,831,636	1,776,881
Entradas al zoológico	1,361,327	1,291,861
Atracciones*	61,697	65,817
Servicio de tren	16,588	18,273
Ingresos piscina El Vergel	45,109	47,544
Otros ingresos operacionales**	408,612	419,204
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	1,852,219	1,966,525
Personal	1,002,149	1,085,337
Arrendamientos	6,205	2,612
Seguros	12,671	8,822
Servicios públicos	122,192	151,949
Mantenimientos	107,606	163,035
Costos cuidado de animales	214,298	229,856
Comisiones, contribuciones, afiliaciones y suscripciones	7,256	10,271
Gastos varios	203,814	152,736
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones	120,402	115,061
Vigilancia	5,344	2,329
Impuestos distintos al de renta	50,282	44,517
UTILIDAD OPERACIONAL	-20,583	-189,644
OTROS INGRESOS	74,620	106,685
Rendimientos financieros	1,319	395
Otros ingresos no operacionales	73,300	106,290
OTROS EGRESOS	24,859	18,584
Financieros	20,654	17,619
Otros egresos no operacionales	4,205	964
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	29,178	-101,542
Impuesto de renta	0	0
UTILIDAD NETA FINAL	29,178	-101,542
* Las atracciones se componen del servicio de tren interno y de la piscina El Vergel		
** Otros ingresos operacionales tienen en cuenta ingresos por educación, contratos, arrendamientos, devoluciones en ventas y auxilios publicitarios		

Cifras en miles de pesos colombianos.
 Fuente: Estados financieros de 2009 del Zoológico Matecaña

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



IX. INDICADORES FINANCIEROS DEL ZOOLOGICO MATECANA PARA LOS AÑOS 2008 Y 2009

INDICADOR	TIPO INDICADOR	AÑO		
		2008	2009	Promedio
Razón corriente	Liquidez	0.347	0.305	0.326
Prueba ácida	Liquidez	0.347	0.305	0.326
Nivel de endeudamiento	Endeudamiento	5.99%	1.00%	3.50%
Concentración del endeudamiento en el corto plazo	Endeudamiento	80.40%	80.26%	80.33%
Nivel de apalancamiento financiero	Apalancamiento	0.008	0.000	0.004
Rotación de cartera	Actividad	18.93	21.17	20.05
Periodo promedio de cobro	Actividad	19.28	17.24	18.26
Rotación de activos operacionales	Actividad	0.219	0.215	0.217
Rotación de activos totales	Actividad	0.216	0.211	0.213
Márgen operacional	Rendimiento	-1.12%	-10.67%	-5.90%
Márgen neto	Rendimiento	1.59%	-5.71%	-2.06%
ROA	Rendimiento	0.34%	-1.21%	-0.43%
ROE	Rendimiento	0.37%	-1.29%	-0.46%

Cálculos hechos en base a los estados financieros del Zoológico Matecaña

**ACTA DE INTERVENTORIA Y EVALUACIÓN
DE PROVEEDOR DE SERVICIOS**

ACTA DE INTERVENTORIA No.	08
FECHA: Agosto 4 de 2010	
CONTRATO No. CONTRATO DE CONSULTORIA No 094 del 29 DE DICIEMBRE DE 2009	
CONTRATISTA: COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. "CGI" Nit. 860045511-6	
OBJETO: El CONTRATISTA se compromete a desarrollar la CONSULTORÍA para la "CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA, ASÍ COMO LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD" de conformidad con el pliego de condiciones que rigió el correspondiente proceso de selección	
PERIODO DE ACTIVIDADES: a Agosto de 2010	
VALOR DEL CONTRATO: El valor total del presente contrato, conforme a la oferta presentada por la Sociedad Compañía General de Inversiones S.A. Nit. 860.045.511-6 de Doscientos veinticinco millones quinientos sesenta y dos mil pesos moneda corriente (\$225.562.000.00) incluido IVA de acuerdo a la propuesta económica presentada por el contratista, la cual se anexa a este contrato para que haga parte integral del mismo, así: Fase I \$132.762.000.00 y Fase II \$92.800.000.00 . Este es susceptible de aumento o disminución según las cantidades realmente ejecutadas que consten en las actas de consultoría, el acta final y el acta de liquidación del contrato. La variación no podrá ser superior, bajo ninguna circunstancia a los porcentajes fijados por la ley.	
FORMA DE PAGO: La Promotora pagará al CONSULTOR la suma de que trata la Cláusula tercera, sin fórmula de reajuste, de la siguiente manera: Anticipo: La Promotora, entregará como anticipo el valor correspondiente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor de los costos fijos del contrato adjudicado, el cual se pagará con la presentación de la certificación de la entidad bancaria sobre la apertura de una cuenta especial y separada al efecto y a nombre del contratista, indicando número y objeto del contrato. Manejo del anticipo: El contratista se obliga a constituir una póliza de garantía de buen manejo e inversión del anticipo y a ponerlo en un banco o corporación en la cuenta especial y separada al efecto, abierta a nombre del contratista indicando número y objeto del contrato. Así mismo, se obliga a autorizar a La Promotora para que inspeccione y vigile dicha cuenta, así como los libros de contabilidad, a través del supervisor designado. Los dineros del anticipo se entregan al contratista a título de mera tenencia y conservan su condición de Fondos Públicos hasta que sean amortizados mediante la ejecución de la consultoría. En caso de mal manejo o cambio de destinación, se hará acreedor a las acciones legales correspondientes. El contratista debe presentar a la supervisión del contrato, el programa de flujo de inversión del anticipo y, cada mes, un informe, relacionando detalladamente el estado de la inversión del anticipo e indicando las sumas invertidas y comprometidas y sus correspondientes rubros, acompañado de los soportes respectivos. El anticipo será amortizado de las cuentas parciales de la consultoría realizada. No obstante, La Promotora podrá exigir al contratista el reintegro total del anticipo	

no amortizado y del reajuste proporcional cuando, a su juicio, las actividades no marchan satisfactoriamente, deduciendo de las cuentas de pago pendientes o haciendo efectiva la garantía de correcta inversión del anticipo. La Promotora, en su carácter de entidad pública contratante, es la propietaria de los recursos entregados en calidad de anticipo y, en consecuencia, los rendimientos financieros que puedan generarse, pertenecen a la entidad, los cuales, de presentarse, deben girarse el siguiente mes. La iniciación de la consultoría o el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales, en ningún caso pueden ser condicionadas al giro que del anticipo haga La Promotora, quien adjudicará el contrato al proponente que haya acreditado las capacidad económica, financiera y técnica necesarias para su cumplida ejecución. En cada pago posterior se amortizará el anticipo de manera proporcional. **FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE:**

1. **PRIMER PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 1: "Informe de debida diligencia"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
2. **SEGUNDO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
3. **TERCER PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 3: "Modelo Financiero"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
4. **CUARTO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 4: "Estructuración legal- Análisis de alternativas de asociacion"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
5. **QUINTO Y ÚLTIMO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS DE ESTA FASE:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 5: "Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estrategicos"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.

FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -

6. **MERCADEO Y PROMOCIÓN: PRIMER PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS DE ESTA FASE:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 6: "Informe de Promoción"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
7. **TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA VINCULACIÓN, ANEXOS Y ADENDAS: SEGUNDO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS DE ESTA FASE:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 7: "Pliego de condiciones para la vinculación, anexos y adendas"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
8. **COMISION DE ÉXITO:** El pago de la comisión de éxito será realizado en un único pago del cien por ciento (100%), previa expedición del acto administrativo por medio del cual se adjudique la licitación al (los) socio (s) estratégico (s) y una vez se haya firmado el respectivo contrato con el socio estratégico. Con este pago, se considera completado el presente contrato con lo cual se procederá a liquidarlo, una vez se cumplan las obligaciones descritas en estos pliegos

de condiciones, en especial las obligaciones relacionadas con la entrega de los aeropuertos de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales de que trata el capítulo IV del pliego de condiciones. En caso de que el plazo contractual definido en este documento deba ser ampliado, fruto de imprevistos en el proceso licitatorio conducente a seleccionar al futuro socio estratégico, el consultor se obliga a realizar las respectivas legalizaciones de estas ampliaciones que sean necesarias, de manera que se cumplan todas las obligaciones descritas en este documento. Cuando por decisión del Comité Técnico se determine que el objeto del contrato no puede ser alcanzado por cambio en las políticas del Gobierno Nacional, se podrá dar por terminada anticipadamente la asesoría una vez terminada la Fase en ejecución y sólo dará lugar a reconocimiento de las actividades desarrolladas hasta la fecha de terminación. Por consiguiente, ello no dará lugar al pago o reconocimiento de indemnizaciones, para lo cual el consultor renuncia expresamente a cualquier reclamación judicial o extrajudicial por este concepto. Una vez cancelados los Honorarios Fijos del presente contrato, es decir una vez se entregue el **Producto N° 5: "Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos"** o el **Producto N° 7: "Pliego de condiciones para la vinculación, anexos y adendas"**, (en el evento que se continúe con la segunda fase) del Alcance descrito en el numeral 1.7, se entienden canceladas las obligaciones presupuestales de la Entidad. A partir de ese momento, el valor correspondiente a la comisión de éxito, será cancelado por el socio estratégico adjudicatario del proceso licitatorio resultado de la presente consultoría. Lo anterior, de acuerdo con lo definido en el pliego de condiciones. En caso de que el término definido para la realización de esta consultoría sea mayor al estipulado en este documento, se deberán efectuar las prórrogas de la Garantía única, y una vez finalizadas las actividades definidas en el presente documento, y de acuerdo con lo reportado por el supervisor del contrato, se procederá al acta de liquidación del mismo, sin necesidad de erogación presupuestal para tal fin.

VALOR DE PAGO DE LA PRESENTE ACTA: la presente acta no representa pago ya que es un acta de control de informe y no se entregan productos definitivos que generen pagos.

RELACIÓN DE ENTREGABLES:

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSULTORÍA: La metodología utilizada por el equipo del Estructurador Financiero y Legal deberá tener, al menos, el el siguiente alcance: **FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-** **Debida diligencia:** El Estructurador deberá desarrollar la recopilación y análisis de toda la documentación técnica, financiera, comercial, estratégica y legal existente relacionada con el proyecto. Así mismo, deberá realizar los análisis de los títulos de propiedad de terrenos, licencias, contratos, bienes muebles (animales) y demás información jurídica del proyecto, necesarios para adelantar con éxito el desarrollo del contrato. En esta etapa deberá entregarse el **Producto N° 1: "Informe de debida diligencia"**. **Análisis del mercado asociado:** El Estructurador, con base en la información disponible y pública, realizará un análisis sobre la estructura de los negocios de parques temáticos similares, las variables que determinan la viabilidad de los mismos; los mercados objetivos, las fuentes, características y magnitud de los ingresos, así como el análisis de los principales costos y gastos asociados a estos proyectos y demás criterios estratégicos que se deben tener en cuenta tanto en su construcción como en la operación. El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países. Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora). Al culminar esta actividad, se presentará **Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado"**. **Estructuración Financiera:** En esta etapa deberá realizar, al menos,

las siguientes actividades: Revisar, evaluar y actualizar las proyecciones de demanda, la definición de los niveles de servicio, los análisis de capacidad, las inversiones y las fases de desarrollo y demás información relevante del parque, con base en la información suministrada por el Plan Maestro y demás estudios elaborados, así como de información pública o que posea El Estructurador. Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas. En esta etapa deberá entregarse el **Producto N° 3: "Modelo financiero"** Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos: a) Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación. b) El respectivo resumen ejecutivo. c) Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados. **Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación** -: En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades: a) Proponer las diferentes alternativas y el análisis de cada una de las mismas, para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque y que permita vincular los principales protagonistas del proyecto en la ciudad y la región, tales como: Municipio, Gobernación, Sociedad de Mejoras de Pereira, La Promotora, Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, Institutos Descentralizados del orden Municipal y Departamental, Gremios, Empresas Privadas, Sector Turístico, entre otros; así como el análisis de un esquema de democratización de una porción de las acciones de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. b) Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. c) Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular patrocinios del sector público y privado tanto en el desarrollo de las inversiones como en la etapa de operación del parque, de tal manera que se obtenga un alivio en las proyecciones financieras, por la vía de la responsabilidad social empresarial y donaciones. **Producto N° 4: "Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación"** - Este Producto N° 4 contendrá por lo menos: a) Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación b) Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas. c) Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad. d) Las alternativas de modelo comercial para vincular patrocinios del sector público y privado tanto en el desarrollo de las inversiones como en la etapa de operación del parque, de tal manera que se obtenga un alivio en las proyecciones financieras, por la vía de la responsabilidad social empresarial y donaciones; **Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos**: 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, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca). 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, El Estructurador preparará un

documento con las recomendaciones para adoptar el esquema de vinculación que se desarrollará en la siguiente fase del trabajo **Producto N° 5: "Recomendación de estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos"**. Este Producto N° 5 contendrá por lo menos: a) Una evaluación de las estructuras propuestas; b) Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista; c) 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; d) Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos; e) Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show); **FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD** - Una vez analizadas las alternativas propuestas por El Estructurador, LA PROMOTORA, de acuerdo con su conveniencia, se reserva el derecho de continuar o no con esta Fase, sin que esto implique el pago de indemnización alguna a favor del Estructurador, siempre y cuando LA PROMOTORA decida no continuar con esta Fase por su cuenta o a través de terceros, utilizando los estudios, alternativas identificadas o recomendaciones formuladas por El Estructurador. **Mercadeo y Promoción:** Esta fase de la asesoría comprende la preparación, y desarrollo de la promoción del proyecto en Colombia y en el exterior (Road Shows), para lo cual, El Estructurador asesorará la preparación del material y contactos con el público objetivo de la promoción, así como la preparación de la logística respectiva. Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen: a) Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio; b) Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso; c) Diseñar y presentar un Programa de Promoción del Proceso de vinculación de inversionistas que incluya, entre otros, lo siguiente: objetivos, estrategias, cronograma de actividades y eventos a realizar. En el Programa de Promoción se deberá elaborar previamente un listado de potenciales inversionistas que hayan demostrado su interés en el Proceso o en procesos similares en otros países; d) Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas; e) Elaborar los memorandos de información, cuadernillos de ventas, presentaciones o demás documentos que se requieran para los inversionistas e interesados en el Proceso, así como diseñar y colaborar con la contratación de los avisos de prensa nacional e internacional sobre el Proceso, así como de las traducciones que llegaran a requerirse. Los costos serán asumidos por LA PROMOTORA. **Producto N° 6: "Informe de Promoción"**. Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos: a) Estrategia de Promoción; b) Presupuestos para la promoción; c) Presentación de la oportunidad de inversión; d) Memorandos de información; e) Cuadernillos de ventas; f) Presentaciones y brochure. Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización. Abrir y atender los puntos de información ("data rooms") donde disponga LA PROMOTORA, así como un sitio en la web con información sobre el Proceso. El Estructurador deberá coordinar las visitas de los potenciales inversionistas a los puntos de información, y realizar las actualizaciones y cambios de los mismos que se requieran durante el desarrollo del Proceso. Elaborar y proponer los pliegos de condiciones que regularán la participación en el Proceso, las minutas de los contratos y los borradores de actos administrativos a que haya lugar, de acuerdo con las características de la estructuración del Proceso, así como los documentos legales, tales

como reglamentos de emisión de acciones, eventuales procesos de democratización, acuerdo de accionistas, código de buen gobierno corporativo y demás actos que permitan el cumplimiento de las obligaciones por parte del nuevo inversionista, exigencia de pólizas y demás actos que se requieran en desarrollo del proceso, según el cual los oferentes presentarán sus propuestas y los que deberán ser aprobados por el Comité Técnico o la instancia que determine LA PROMOTORA. Lo anterior incluye acompañar LA PROMOTORA en los trámites requeridos conforme la normatividad legal vigente. De esta actividad deberá producirse el **Producto N° 7: "Pliego de condiciones para la vinculación, anexos y adendas"**. Este producto se entenderá entregado en su primera versión, desde el proyecto de pliego de condiciones y el documento final será el que incluya todas las adendas que se produzcan durante el proceso. Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos: a) Documento de estudios previos; b) Aviso de convocatoria; c) Aviso de prensa; d) Reporte a comfecamaras; e) Proyecto de pliego de condiciones; f) Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones; g) Pliego de condiciones definitivo; h) Adendas; i) los demás que requiera el proceso. Durante esta etapa El Estructurador apoyará las acciones necesarias para la apertura, difusión de los pliegos de condiciones y todas las demás actividades que se presenten durante el proceso de vinculación del socio estratégico. Atender las inquietudes de los Proponentes y participar en las audiencias que se realicen para precisar el contenido del reglamento de venta, incluyendo la elaboración de respuestas a las preguntas que se formulen y la preparación, en caso de requerirse, de los adendas de modificaciones a dicho reglamento. Realizar la evaluación de las propuestas presentadas por los inversionistas interesados y presentar a LA PROMOTORA el orden de elegibilidad para la adjudicación. El Estructurador apoyará al Comité Técnico Evaluador conformado para tal fin, en la evaluación de las propuestas presentadas, de acuerdo con la metodología y criterios de evaluación preestablecidos en los Términos de Referencia aprobados por el Comité Técnico, apoyándolo en la resolución de conflictos si se llegare a presentar el caso. Participar activamente en el desarrollo de las actividades que deban realizarse posteriores al cierre de la transacción incluyendo la expedición y/o suscripción de todos los actos administrativos, contratos y/o actos de comercio que resulten necesarios para formalizar la inversión realizada, emitiendo adicionalmente la opinión legal sobre cada documento que deba suscribirse por LA PROMOTORA o los funcionarios competentes. Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase. **Vinculación de los Inversionistas:** Esta actividad de cierre del negocio concluirá cuando efectivamente se constituya la empresa, se vincule y paguen los derechos los inversionistas y se formalicen todos los requisitos legales establecidos en los Términos de Referencia y adendas.

Con fundamento en lo anterior, en mi calidad de interventor manifiesto que el Contratista está cumpliendo con sus obligaciones. En cumplimiento de las obligaciones adquiridas como interventor del contrato, se hace recibo del **Informe N° 3 Ajustado y Definitivo** Avances del proceso y los resultados correspondientes al desarrollo de todas las actividades de estructuración de alternativas de esquemas empresariales, metodología de valoración del negocio, y estrategias de venta a los diferentes tipos de inversionistas, describiendo los resultados de la ejecución del resto de actividades definidas en la Fase II del Numeral "Alcance del contrato"

Se anexa documentos entregados por el contratista.

BALANCE DEL CONTRATO		
VALOR DEL CONTRATO		\$225.562.000
VALOR PAGADO	00.00	
VALOR POR EJECUTAR	\$225.562.000.00	
<hr/>		
SUMAS IGUALES	\$225.562.000.00	\$225.562.000.00
BALANCE DEL ANTICIPO		
VALOR PAGADO (Anticipo)		\$29.167.500.00
VALOR AMORTIZADO	\$00.00	
VALOR POR AMORTIZAR	\$29.167.500.00	
<hr/>		
SUMAS IGUALES	\$29.167.500.00	\$29.167.500.00

CALIFICACIÓN		
Siempre	Casi siempre	Nunca
Cumple de manera satisfactoria con todos los requisitos que implica el factor a evaluar	Cumple con falencias los requisitos que implica el factor a evaluar	No cumple con los requisitos que implica el factor a evaluar
Esta calificación debe estar enmarcada en los requisitos que se establecen desde la contratación y en la propuesta del contratista, aceptada por La Promotora.		

Escriba el número o puntaje de acuerdo a la calificación por cada factor a evaluar.

FACTOR A EVALUAR	CALIFICACIÓN		
	SIEMPRE 3	CASI SIEMPRE 2	NUNCA 1
CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DEL CONTRATO			
1. ¿Cumple con las Especificaciones técnicas con las que el contratista debe prestar el servicio?			
2. ¿El contratista maneja el tema para cumplir con el objeto del contrato?			
3. ¿Presenta de manera adecuada los resultados pactados?			
4. ¿Cumple con los alcances determinados en el contrato o en la propuesta?			
OPORTUNIDAD EN EL TRABAJO ENTREGADO O SERVICIO PRESTADO			
5. ¿Cumple con la entrega de resultados en el tiempo pactado?			
6. ¿Cumple con el cronograma de actividades?			
INTERACCIÓN CON LA ENTIDAD			
7. ¿Utiliza adecuadamente los recursos físicos que la Entidad aporta?			
8. Relaciones adecuadas con las personas que debe interactuar para el cumplimiento del objeto del contrato (funcionarios, contratistas, comunidad, entre otros).			
9. ¿El contratista tiene iniciativa, disposición, interés, colaboración o actitud de investigación para cumplir con el objeto del contrato?			
10. ¿Participa en las actividades del Sistema de Gestión de Integral?			
TOTAL POR CALIFICACIÓN			

CLASIFICACIÓN DEL PROVEEDOR DE SERVICIOS

Marque con una X la clasificación asignada según la puntuación.

EXCELENTE : Cuando el puntaje es entre 25 y 30	
BUENO : Cuando el puntaje es entre 18 y 24 Para esta clasificación se generan acciones preventivas o correctivas.	
MALO : Cuando el puntaje es entre 10 y 17 Para esta clasificación se tomaran las acciones legales que apliquen.	

COMPROMISOS (Cuando es una evaluación de seguimiento)

Firma Contratista

JORGE ANDRÉS CELY S
Gerente Suplente
Contratista.

Firma Interventor

FABIO ERNESTO TRUJILLO CERON.
La Promotora



La Promotora

**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

1. BREVE RESEÑA DEL PROYECTO.....	4
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
2. PANORAMA DE INVERSIÓN EN COLOMBIA.....	9
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
3. GENERALIDADES DEL SECTOR TURÍSTICO COLOMBIANO	22
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
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	32
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.¹

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	

¹ 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.²

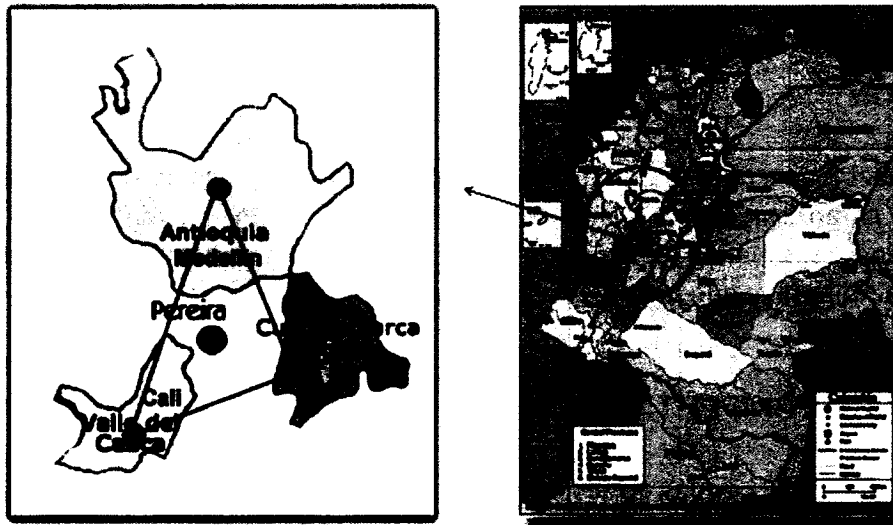
1.2. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA

El parque se encuentra ubicado estratégicamente en el centro del denominado “triángulo de oro”, el cual tiene 200 mts² 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.

² 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 sentido 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

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

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

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

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 2007³, 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

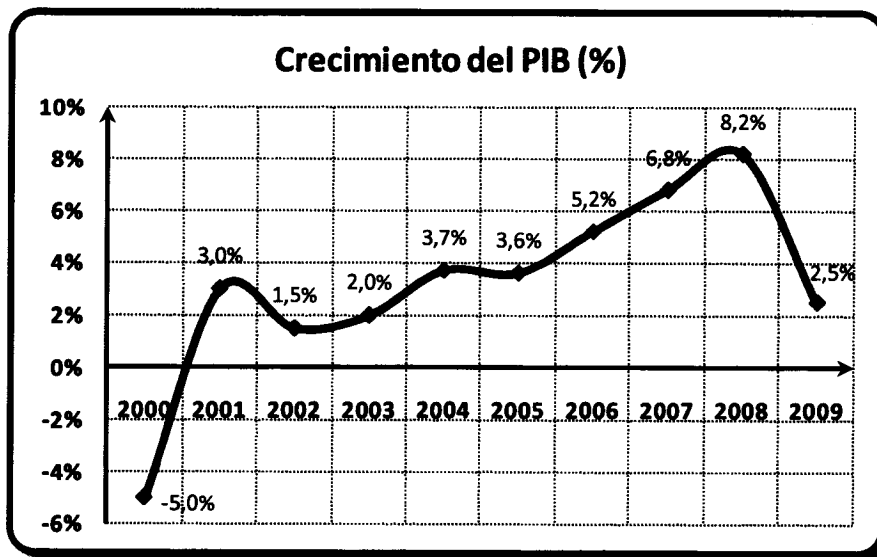
³ Fuente: Cifras económicas tomadas del DANE

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

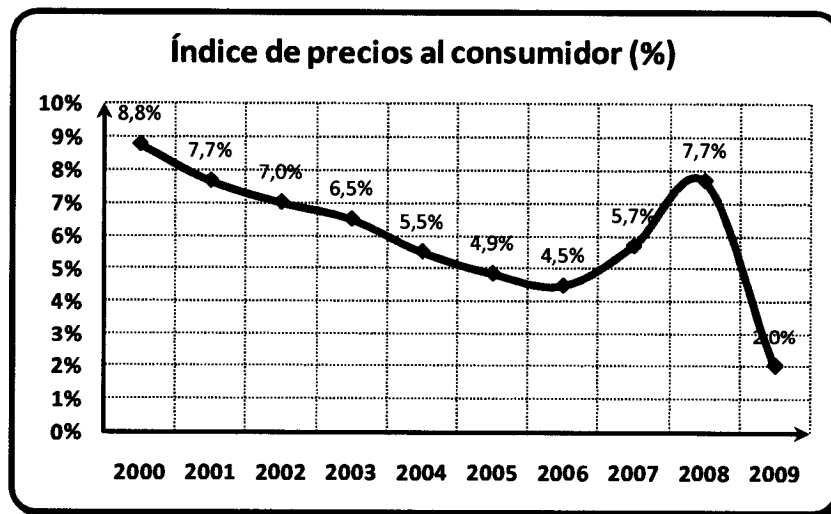
2.2.2. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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.



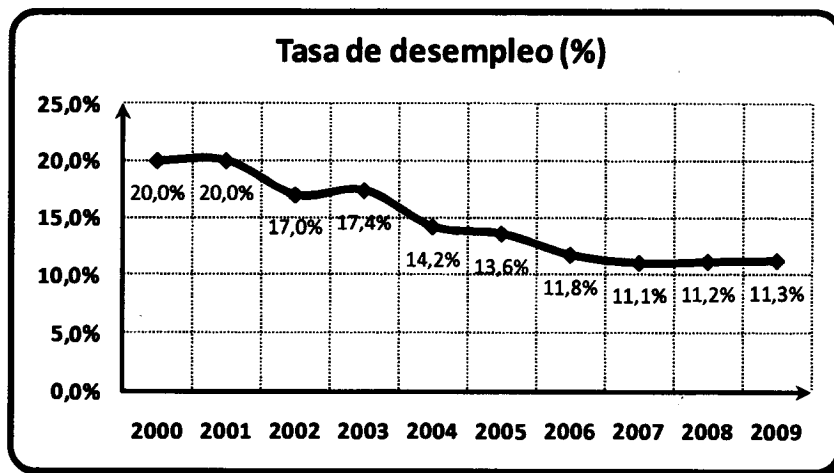
Gráfica 3: Evolución del IPC colombiano en la última década

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.

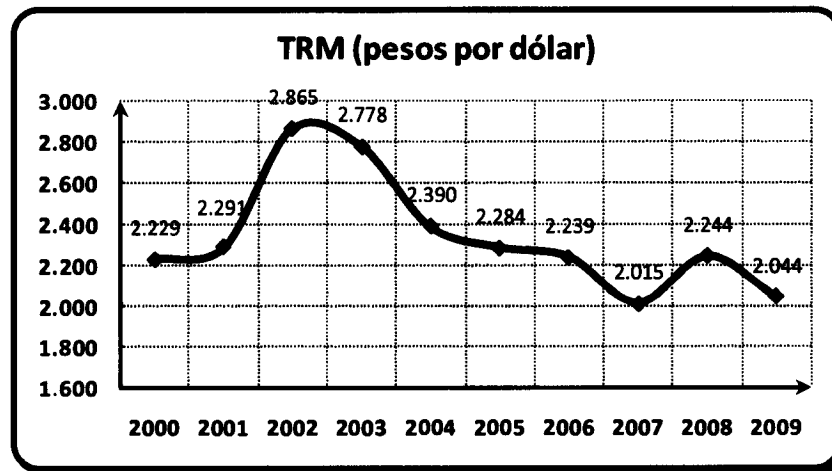


Gráfica 4: Evolución de la tasa de desempleo en Colombia en la última década

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)⁴.



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.

⁴ 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

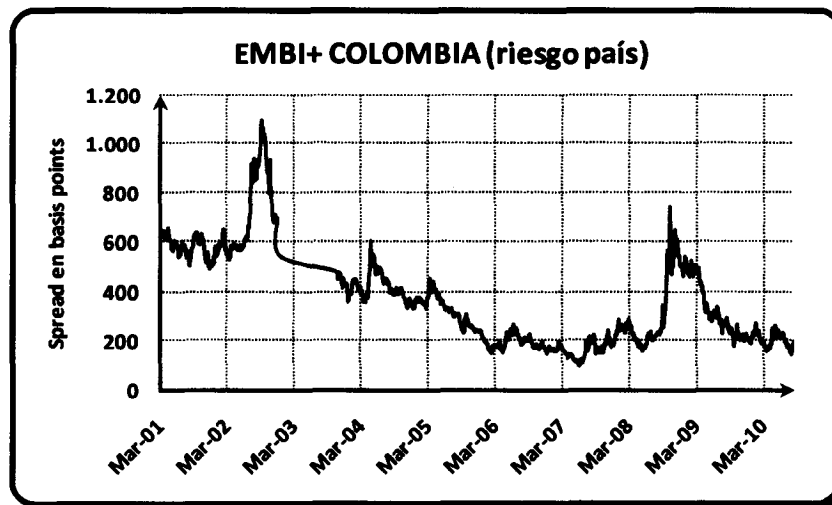
2.2.6. RIESGO PAÍS

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
Moneda Local Largo Plazo	
Moneda Local Corto Plazo	A-2
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.

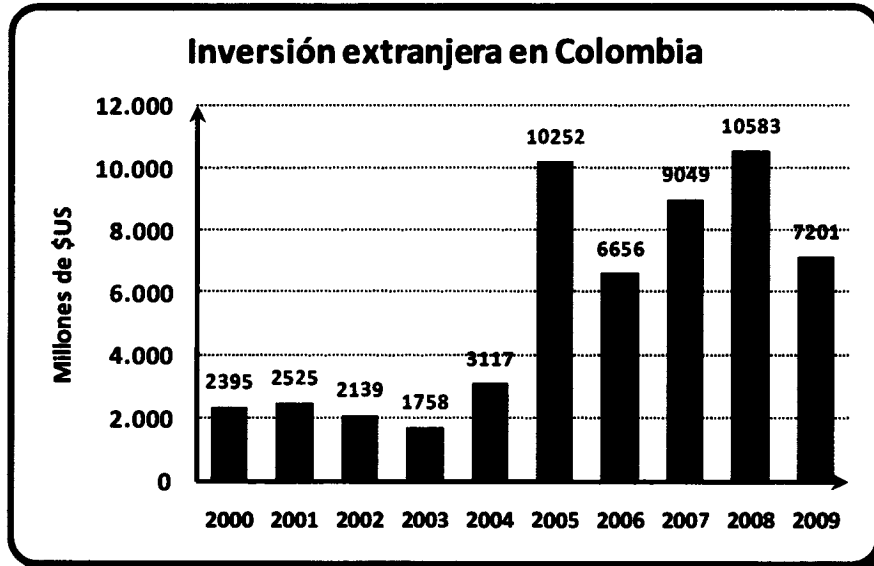
2.2.7. INVERSIÓN EXTRANJERA

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 2009.⁵

⁵ 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.⁶

- 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.

⁶ 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.
- Deducción 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.⁷

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 turistas⁸.

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 tabla⁹.

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							

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

⁸ Fuente: Cotelco, operación hotelera en Colombia

⁹ Fuente: Cotelco, operación hotelera en Colombia

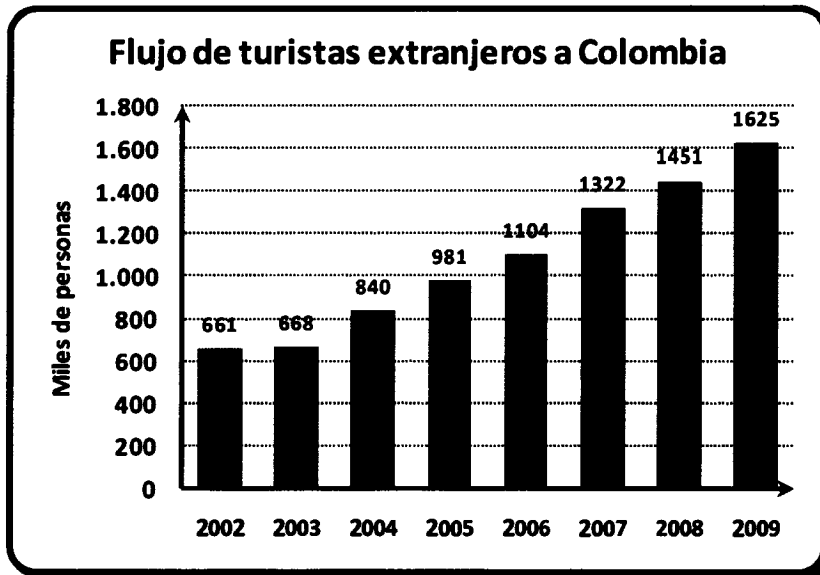
Turismo grupal	9,6%	4,1%	2,6%	5,1%	16,9%	5,9%	7,3%
----------------	------	------	------	------	-------	------	------

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.

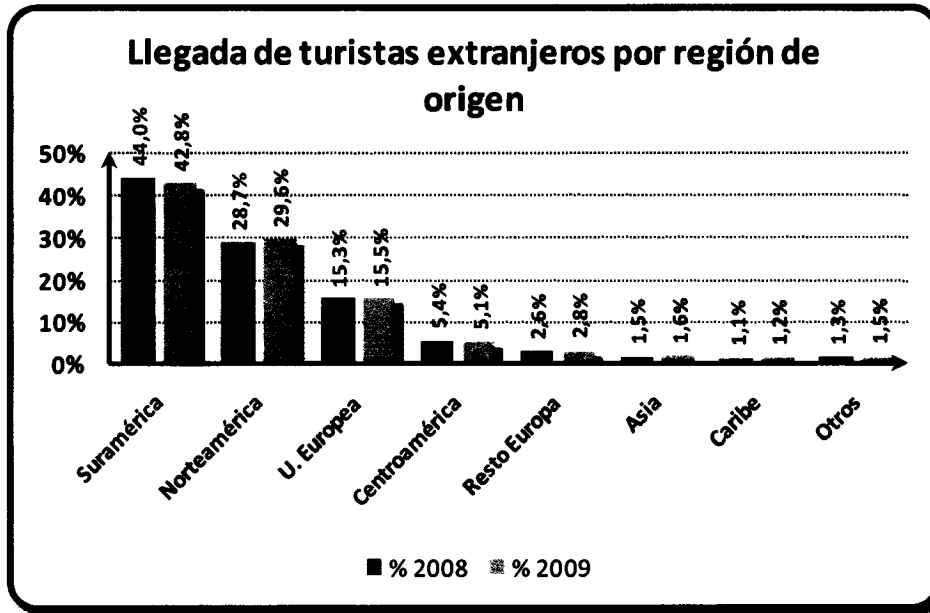


Gráfica 9: Flujo de turistas extranjeros a Colombia

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 periodo¹⁰. Este es el séptimo año consecutivo de crecimiento de este indicador.

¹⁰ 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.¹¹



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.

¹¹ 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						
Boyaca	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
San Andrés						
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

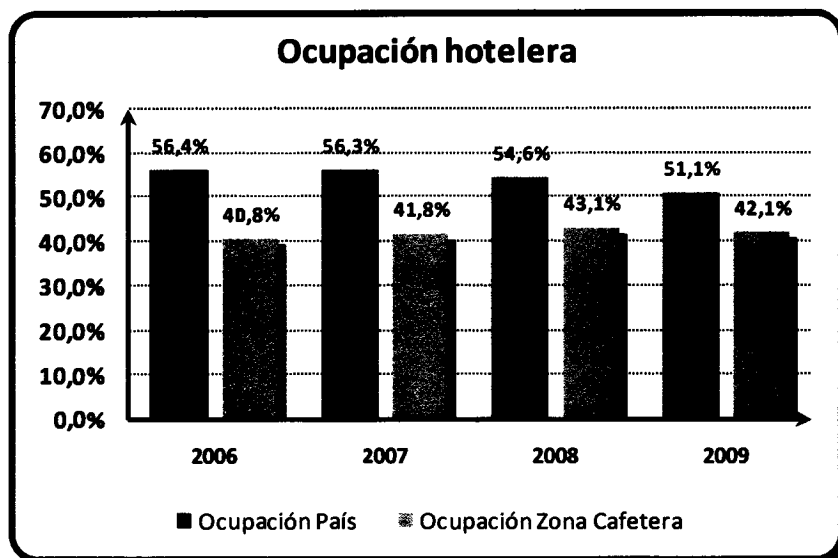
Según el estudio de Cotelco de “La Operación Hotelera en Colombia del 2007”, el país contaba con 1.586 hoteles y 58.145 habitaciones en ese año (un promedio de 37 habitaciones por hotel). Estos números con respecto a los presentados en el año 2003 sugieren que la oferta hotelera colombiana aumenta a 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

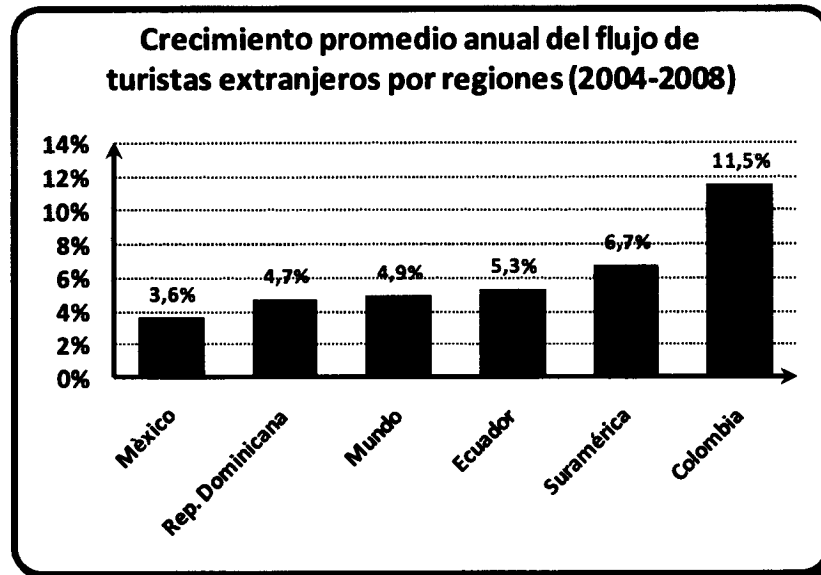
3.4. EL TURISMO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE

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 del 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: Bosque Acanuilados 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

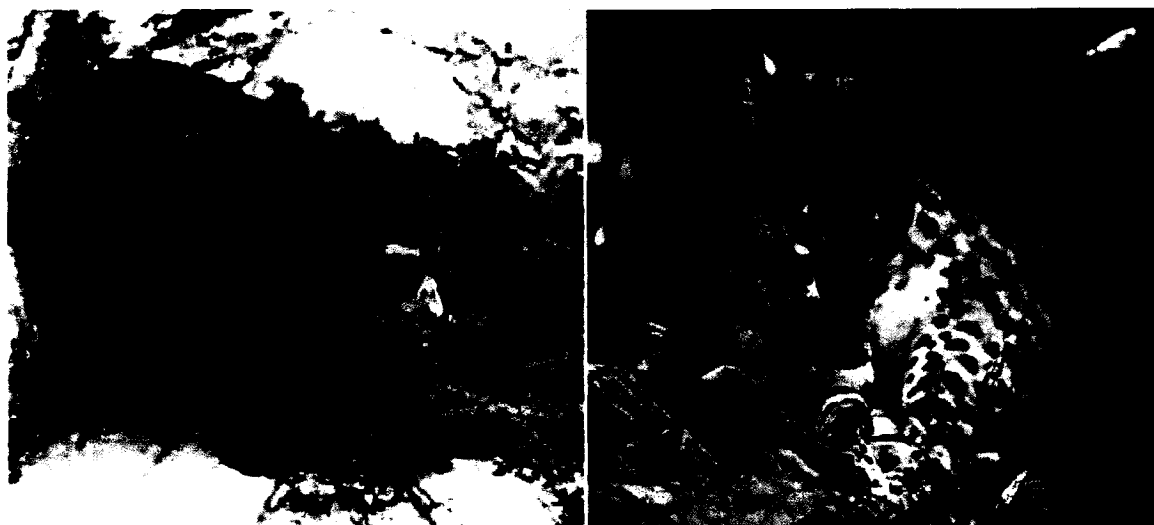
g. Bio-región Bosques Andinos

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					
TOTAL	22'908.150	23'246.619	23'583.349	23'918.474	24'238.933

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					
TOTAL	86	88	519	510	1029

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 UNIFICADO¹²

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 CONSTRUCCIÓN¹³

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 TABLEROS¹⁴

¹² Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

¹³ Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

¹⁴ 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.

N° DE EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS	PORCENTAJE DE EXONERACIÓN DEL IMPUESTO	PERIODO DE EXONERACIÓN (AÑOS)
Entre 11 y 30	100%	6
Más de 30		

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.

- 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"

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

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 .



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]

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), 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), 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) 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 tomada 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) 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, trátase 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 parágrafo 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 párrafo 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 agenda 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.

Cuando 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

13

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:

$$\frac{C_{Propuesta}}{C_{Propuesta Max}} \times 60$$

$C_{Propuesta Max}$

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

concepto de comisión de éxito de acuerdo con las instrucciones de pago que se enviarán al Concesionario luego de la Adjudicación:

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

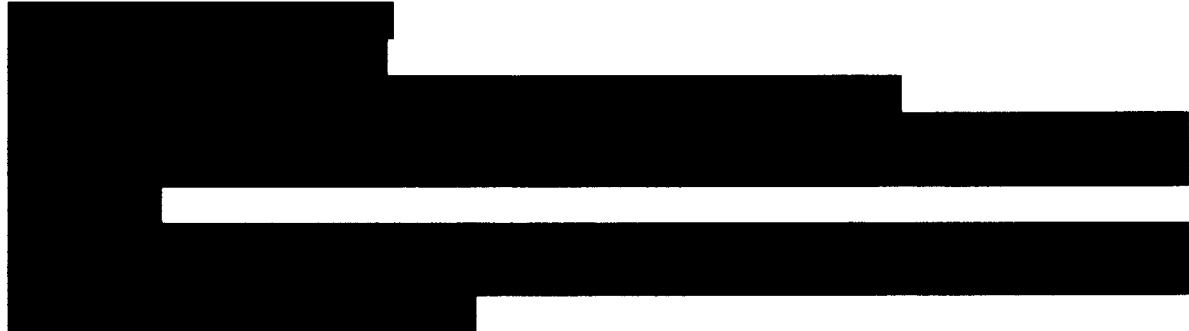
Por tanto, para la suscripción del contrato de concesión a celebrar, ni el proponente ni alguno de los miembros de los proponentes que se presenten bajo cualquiera de las diferentes figuras asociativas podrá encontrarse incluido en el citado boletín de responsables fiscales.

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

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 regirá 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.

[Redacted signature area]

**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 **Asesor** en las cuentas que indique el **Asesor**”.

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



Bogotá, agosto 04 de 2010

Señores:

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

Ref: Entrega Informe de avance No. 3 Ajustado del Contrato de consultoría No. 094

Por medio de la presente, adjuntamos el informe en referencia para su revisión y comentarios.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Andrés Cely Santos', written in a cursive style.

Jorge Andrés Cely Santos
Representante Legal Suplente

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. 3 AJUSTADO
ESTRUCTURACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACIÓN Y
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**

AGOSTO 4 DE 2010

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



I. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto presentar los avances en: i) la estructuración de alternativas de participación de Los Promotores y los Inversionistas en el proyecto PTFFP, ii) la metodología de valoración del PTFFP y iii) las estrategias de venta a los inversionistas.

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.

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. ANÁLISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS DE ASOCIACIÓN

A continuación se presenta un análisis de las posibles alternativas de asociación entre el Municipio de Pereira, La Promotora y la Sociedad de Mejoras Públicas de Pereira, en adelante “Los Promotores” y el inversionista que participe en la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira – PTFFP.

1.1. ESTRATEGIAS DE VINCULACIÓN DE CAPITAL

Las alternativas que se describen a continuación fueron analizadas desde la óptica de Los Promotores del proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira – PTFFP, teniendo en cuenta la permanencia de los mismos en el PTFFP.

1.1.1. 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 el Caso 1.
- vi. Asumimos que se cuenta con la autorización del Concejo para el desarrollo de cualquiera de los casos planteados.

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



1.1.2. ALTERNATIVAS

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

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.

1.1.2.1. CASO 1

a. 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.

b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

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

i. Valor base para la 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.

ii. Requisitos para el 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

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



implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

c. METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN

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

d. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

i. Internas para 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.

ii. Específicas para la venta de cada bien (estudios, lotes y animales)

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

e. ASPECTOS RELEVANTES A TENER EN CUENTA

- Es la más sencilla de implementar.
- Traslada el 100% del riesgo al Inversionista.
- Los Promotores no requieren asignar recursos en el futuro para supervisar la ejecución del proyecto. A partir de la entrada en operación.
- 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.
- Se blinda el proyecto de la incertidumbre de cambios políticos en el futuro.
- Es fácil contar con las autorizaciones.

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



1.1.2.2. CASO 2

a. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña para que, una vez adjudicado, los Promotores reciban: (1) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya para el desarrollo del parque, como contraprestación por entregar el desarrollo del Proyecto; o (2) una combinación de participación y una suma en dinero.

b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

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

i. Valor base para la oferta

Para la opción (1), se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el caso 1; y para la opción (2), se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero. Se supone que los Promotores nunca van a tener el control.

ii. Requisitos para el 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.

c. 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 la opción (1) o la opción (2) y que permitan que las ofertas puedan ser comparables.

d. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

i. Internas para 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.

ii. Específicas para la 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.

e. ASPECTOS RELEVANTES A TENER EN CUENTA

- Tanto en la opción (a) como en la (b) se tendría siempre una participación minoritaria.
- El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1.
- Se comparte el riesgo como accionista y se deben asignar recursos para participar en la administración.
- 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.
- Debe haber objetividad en la fórmula de selección y es probable que se deban revelar detalles de los supuestos del modelo para lograrlo.
- Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores.
- En el acuerdo de accionistas no se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

1.1.2.3. CASO 3

a. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de un BOMT (Build, Operate, Maintain and Transfer) 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).

Se supone la constitución de una sociedad entre los Promotores.

Una vez adjudicado, los Promotores reciben cualquiera de las siguientes opciones: (1) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (2) una suma de dinero por parte del Inversionista; (3) una combinación de participación y una suma en

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



dinero; o (4) 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.

b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

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

i. Valor base para la oferta

Para la opción (1) se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el Caso 1; para la opción (2) se calcula el valor como en el Caso 1; para la (3) se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero; y para la (4) se calcula la correspondiente anualidad o un % de la variable que se defina.

ii. Requisitos para el 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.

c. 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.

d. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

i. Internas para cada uno de los Promotores

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

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



ii. Específicas para la 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.

e. ASPECTOS RELEVANTES A TENER EN CUENTA

- El parque retornaría a los Promotores.
- En todas las opciones se tendría siempre una participación minoritaria.
- 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 BOMT.
- Se debe contar con los recursos para la interventoría o seguimiento (contrato de 27 años).
- Dependiendo del caso, se comparte el riesgo como accionista.
- 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.
- Al igual que en el Caso 1, podría ser una ventaja o desventaja tener o no de socio a los Promotores.
- No se cuentan con todas las autorizaciones.
- Hay incertidumbre del nivel de participación de la Sociedad de Mejoras en el control o participación futura.
- En el contrato de BOMT se pueden incluir cláusulas exorbitantes que sirven como instrumento coercitivo para el cumplimiento.

1.2. ASPECTOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

1.2.1. LAS ENTIDADES INTERVINIENTES

Como ha quedado expuesto anteriormente, tres son las entidades intervinientes en la operación planteada para el desarrollo del Parque temático Flora y Fauna a saber: el Municipio de Pereira, la Promotora, y la Sociedad de mejoras de Pereira.

Participan las tres entidades en atención a que las funciones y tareas que cada una de ellas tiene actualmente asignadas hacen indispensable su intervención. De ahí que resulte necesario analizar las funciones específicas de cada una de ellas para poder de esa manera determinar su rol o su actuación dentro de la 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



Se procede a continuación a presentar los aspectos relevantes y pertinentes del objeto y de las funciones de cada una de esas instituciones.

1.2.1.1. EL MUNICIPIO DE PEREIRA

La naturaleza jurídica y el objeto del Municipio de Pereira es el de una entidad territorial.

Se entiende como una entidad territorial las personas jurídicas, de derecho público, que componen la división político-administrativa del Estado, gozando de autonomía en la gestión de sus intereses. Son entidades territoriales los departamentos, municipios, Municipios y los territorios indígenas y eventualmente, las regiones y provincia.

1.2.1.2. LA PROMOTORA

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “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. El establecimiento público se identificará con la sigla “LA PROMOTORA”.

a. OBJETO

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “LA PROMOTORA” tendrá por objeto fundamental:

1º. Fomentar, liderar, patrocinar y cooperar con el desarrollo económico, cultural y social de los municipios colombianos, especialmente del municipio de Pereira, mediante la obtención, administración e inversión de los recursos necesarios para el desarrollo de proyectos de servicio público que se adelanten o se proyecten adelantar en el país y de preferencia en el municipio de Pereira o que tengan interés para el desarrollo económico, social o cultural de Pereira, bajo principios de competitividad, equidad, sostenibilidad, multifuncionalidad, para contribuir a mejorar la calidad de vida de los pobladores y al desarrollo socioeconómico de la ciudad.

2º. Velar por que el municipio de Pereira y todas las entidades del orden municipal tengan un nivel de inversiones adecuado a las necesidades de la población, para lo cual administrará y gestionará un

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



Fondo especial de Inversión Social destinado a tal fin, constituido con parte de los activos que le sean transferidos al momento de su constitución, y de otros recursos que en el futuro obtenga para el efecto; todo de conformidad con estos estatutos.

3º. Velar por que el pago de las pensiones actuales y futuras de los jubilados del municipio de Pereira, de las entidades municipales y de las Empresas de Servicios Públicos del municipio de Pereira, sean oportunamente pagadas y estén debidamente aseguradas. Para este efecto administrará y gestionará un Fondo Pensional Especial destinado a tal fin, constituido con parte de los activos que le sean transferidos al momento de su constitución, con los recursos que para tal fin deben entregarle las Empresas de Servicios Públicos del municipio y de otros recursos que obtenga para el efecto; todo de conformidad con estos estatutos.

En desarrollo de su objeto “El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira” podrá fomentar, liderar, patrocinar o cooperar en el desarrollo de proyectos de interés público que estén o vayan a ser desarrollados por personas jurídicas públicas o privadas.

1.2.1.3. SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA

a. NATURALEZA JURÍDICA

Es una entidad de derecho privado de carácter civil con personería jurídica, patrimonio propio distinto a los Bienes del Estado sin ánimo de lucro de índole eminentemente cívica, benéfica, apolítica y de duración indefinida.

b. OBJETO

La sociedad dentro de su objeto podrá contratar con entidades de cualquier naturaleza nacionales o extranjeras la ejecución de programas y proyectos que requiera así mismo podrá desarrollar proyectos comerciales, sociales y/o de servicios de beneficencia y podrá asociarse con personas jurídicas de derecho público o privadas siempre que se persiga el cumplimiento del objeto social principal.

1.2.2. APORTES DE CADA UNA DE LAS ENTIDADES INTERVINIENTES

- Municipio: Es la entidad propietaria de los terrenos.

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 promotora: Se ha desempeñado como promotor del proyecto contratando los estudios y diseños necesarios.
- Sociedad de mejoras de Pereira: Actualmente opera el zoológico Matecaña.

1.3. POSIBLES MODALIDADES DE ASOCIACIÓN PUBLICO – PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN/OPERACIÓN DEL PARQUE

1.3.1. BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN

Acorde con lo anterior y dado que el aporte del Municipio al proyecto serán unos inmuebles que permanecerán de su propiedad para que el tercero los explote, es necesario anticiparse a las distintas sensibilidades del modelo financiero del proyecto y a la necesidad eventual, de que, con el fin de hacer viable aquel, algunas de las unidades que se construyan deban ser enajenadas a terceros.

De acuerdo con este planteamiento, resulta indispensable señalar que los bienes que se aporten deben tener la naturaleza jurídica de "bienes fiscales".

A continuación se realiza una breve descripción de la estructura de los bienes propiedad del estado (en este caso del Municipio).

Según la doctrina, los bienes fiscales son bienes patrimoniales del Estado o de sus entes territoriales destinados a la prestación de servicios públicos que la Administración utiliza en forma inmediata. Estos bienes se rigen en principio por la legislación común - con las excepciones legales – y se trata de bienes susceptibles de ser enajenados y embargados (a diferencia de los bienes de uso público), y al igual que aquellos, son imprescriptibles. Pueden ser enajenados en aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El Consejo de Estado, respecto de los bienes de propiedad del estado, ha señalado.

"...La propiedad estatal está compuesta por BIENES DE USO PÚBLICO y BIENES FISCALES. La distinción entre unos y otros ha sido definida por la doctrina. "Bienes de Uso Público: Son aquellos que están destinados al uso general de los habitantes de un territorio, pertenecen al Estado como potestad económica y jurídica, pero él no los utiliza en su provecho, sino que están a disposición de los gobernados.

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



***Bienes Fiscales:** por oposición, son aquellos que pertenecen al Estado pero que no están al servicio libre de la comunidad, sino destinados al uso privativo de la administración, para sus fines propios, que en ocasiones pueden aparecer incompatibles con la utilización innominada. De estos bienes se dice que están puestos al servicio del Estado para su uso directo o para la producción de ventajas económicas suyas, en la misma forma que lo están los bienes de apropiación particular en beneficio de su dueño. De aquí resulta la identidad de regímenes jurídicos que se predica de los bienes fiscales y la propiedad privada de los particulares"*

Los artículos 674 y 678 del Código Civil, y 63 y 82 de la Carta Política, prescriben, en su orden, que los Bienes de Uso Público son aquéllos cuyo uso lo tienen todos los habitantes del territorio, que el uso y goce de dichos bienes estará sujeto a las disposiciones de ese código y a las demás que sobre la materia contengan las leyes; que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público.

"Los bienes del Estado, según la clásica distinción de nuestro Código Civil se escinden entre los de uso público y los fiscales o patrimoniales. Ambos pertenecen a la Hacienda Pública y son de similar naturaleza, hallándose su diferencia en su destinación o manera de utilizarlos y en su régimen legal, como que en los primeros el uso pertenece a los habitantes del país y están a su servicio permanente (calles, plazas, puentes, caminos, ejidos, etcétera), mientras que los segundos (terrenos, edificios, granjas...) sirven al Estado como instrumentos materiales para la prestación de los servicios públicos, aunque pueden tomarse también como una especie de reserva patrimonial disponible para fines de utilidad común. Respecto de estos últimos, el Estado los posee y administra a la manera como lo hacen los particulares sobre los bienes de su propiedad, pero el régimen que los rige es de derecho público"¹.

1.3.2. MODALIDADES DE CONTRATACIÓN

Establecido lo anterior, corresponde a continuación evaluar las diversas opciones de modalidad de asociación que pueden llegar a adoptarse para el desarrollo del proyecto.

Debe sin embargo tenerse en cuenta que la modalidad de contratación depende en gran medida de un presupuesto fundamental, a saber, qué ocurrirá con la propiedad del suelo. En efecto, es menester precisar que si la propiedad del suelo se mantiene en cabeza del Municipio la modalidad de asociación se puede enmarcar en alguno de los contratos típicos, es decir aquellos regulados por la legislación colombiana, que se exponen más adelante. Empero, si las necesidades o requerimientos del proyecto

¹ Consejo de Estado. Expediente núm. 5805, Actor: Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil, Consejera ponente doctora Olga Inés Navarrete Barrero.

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



hacen que la transferencia, cuando menos de parte de la propiedad, sea necesaria, será jurídicamente más adecuado acudir a un contrato atípico², como posteriormente se precisará.

Cabe señalar que el art. 13 de la ley 80 de 1993, señala: “Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley”.

Igualmente el Decreto 679 de 1994 señala en el art. 8 “De la normatividad aplicable a los contratos estatales. Los contratos estatales se sujetarán a la Ley 80 de 1993 y en las materias no reguladas en dicha Ley, a las disposiciones civiles y comerciales. En las materias no reguladas por la Ley 80 de 1993 se aplicará la legislación comercial cuando el contrato tenga el carácter de mercantil de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 20, 21 y 22 del Código de Comercio. En caso contrario se aplicará la legislación civil”.

1.3.2.1. CONTRATO DE CONCESIÓN

Esta modalidad de contrato se plantea para la eventualidad relativa a que la viabilidad del proyecto arroje resultados, sin el desprendimiento de la propiedad por parte del Municipio.

La Ley 80 de 1993, define el contrato de concesión así:

“Artículo 32 numeral 4 Ley 80 de 1993. Son contratos de concesión los 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 la explotación del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden”.

Del análisis de este artículo, se puede concluir que una de las modalidades de concesión la constituye, la “concesión de explotación de un bien del Estado”.

Como tipos de concesión existen:

² El derecho privado es el régimen supletivo en el contrato administrativo.

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



• **CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS**

El Estado contrata una empresa para construir y operar un proyecto en un periodo determinado de tiempo, durante el cual, la empresa realiza las inversiones necesarias para la construcción y el mantenimiento del proyecto. La empresa recupera la inversión a través del cobro de peajes.

• **BOT (BUILD, OPERATE AND TRANSFER)**

La empresa financia, construye y opera el proyecto el cual genera rentas que cubren los costos operacionales y de inversión. En una fecha predeterminada, la empresa transfiere (revierte) la propiedad a la Nación.

• **BOO (BUILD, OWN AND OPERATE)**

El sector privado es el responsable de la financiación, construcción, operación y mantenimiento del proyecto y el público es el dueño de la infraestructura.

• **BLT (BUILD, LEASE AND TRANSFER)**

Es el mismo concepto de BOT pero la financiación se hace a través de leasing

Acorde con esto, el Estado (en este caso, el Municipio) es el titular (propietario) del bien y lo pone a disposición de una persona que se denominará concesionario, para que éste asuma la realización (trabajo material sobre un inmueble) y explotación de una obra, por su propia cuenta y riesgo; pero con la permanente vigilancia de la entidad concedente, y como contraprestación recibirá un incentivo económico de la explotación de la concesión.

En cuanto a la forma de pago, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, es posible incluso pactar una remuneración aceptable y conveniente para el Municipio.

Se propone un esquema de pago de un porcentaje de los ingresos brutos del Proyecto, pactando siempre un monto mínimo mensual. El concesionario correrá con todos los costos y gastos necesarios para mantener la operación del Proyecto, incluyendo pero no limitado a: gastos de administración, mantenimiento preventivo y correctivo, impuestos y demás cargas.

Vale la pena mencionar que la jurisprudencia ha señalado cuales son los bienes que se pueden dar en concesión, dado que la definición del contrato señala “ (..) o bien destinados al servicio o uso público (...)”. En esos pronunciamientos se ha señalado incluso qué bienes pueden ser dados en arrendamiento,

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



concluyendo actualmente que se pueden dar en concesión y en arrendamiento, tanto bienes de uso público como bienes fiscales de las entidades estatales³.

1.3.2.2. CONTRATO ATÍPICO

Posiblemente sea necesario plantear una modalidad contractual mixta en la cual el Municipio a través de la Promotora aporte los bienes inmuebles a un contrato que se suscriba con uno o varios particulares, escogidos mediante un proceso de selección objetiva.

El particular se encargará de acometer ciertas obras (por su cuenta y riesgo y con sus propios recursos), sobre los bienes aportados con el fin de construir el proyecto.

Estas unidades (dependiendo del plan de negocios del contratista seleccionado y que será parte integrante de su contrato) podrán ser dadas en arrendamiento, concesión o enajenadas a terceros. La remuneración del contratista en este caso se plantearía como una participación de los ingresos obtenidos ya sea por los cánones, los pagos por la concesión o la enajenación.

En esta modalidad de contrato debe anotarse que dado que (eventualmente) se procederá a la enajenación de bienes del estado (ciertas unidades inmobiliarias que se construyan), debe tenerse en cuenta lo prescrito por la Ley 1150, a saber:

"Numeral 2. Literal e) La enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995.

En los procesos de enajenación de los bienes del Estado se podrán utilizar instrumentos de subasta y en general de todos aquellos mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en desarrollo del proceso de enajenación se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva.

En todo caso, para la venta de los bienes se debe tener como base el valor del avalúo comercial y ajustar dicho avalúo de acuerdo a los gastos asociados al tiempo de comercialización esperada, administración, impuestos y mantenimiento, para determinar el precio mínimo al que se debe

³ Véase: (i) CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Consejero Ponente: MARÍA ELENA GIRALDO GÓMEZ. Bogotá. D. C., veintidós (22) de junio de dos mil seis (2006). Radicación número: 25000-23-27-000-2003-02077-01 y (ii) Corte Constitucional. C183/03. MP Alfredo Beltrán Sierra. Cuatro (4) de marzo de dos mil tres (2003).

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



enajenar el bien, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional”.

Este artículo fue reglamentado por el Decreto 4444 de 2008, en donde se regula el procedimiento que debe seguirse en la enajenación de bienes del estado.

Se aclara que los bienes base del proyecto tendrían la naturaleza de bienes fiscales y por ende, para su enajenación deben aplicarse las normas de enajenación de bienes del estado, dado que este procedimiento se aplica no a las entidades que se rigen exclusivamente por la Ley 80 y Ley 1150, sino a la enajenación de bienes del estado.

Acorde con lo anterior, en el proceso de selección que se adelante se establecerán reglas que permitan que los terceros interesados, conformen asociaciones, consorcios, uniones temporales donde se aúnen experiencias, tales como en construcción, banca de inversión, promotores, con el fin, tanto de explotar ciertas unidades inmobiliarias como la enajenación de otras.

Es necesario precisar que el art. 2 del Decreto 4444 señala:

“(...) La entidad podrá realizar directamente la enajenación, o contratar para ello a promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities, o cualquier otro intermediario idóneo, según corresponda al tipo de bien a enajenar (...)”.

Como mecanismo de selección del tercero se exigirá determinada experiencia en los campos que se requiera (construcción, operación, enajenación de inmuebles a terceros, etc.) y como factor de selección se plantearía una combinación de beneficios económicos hacia el Municipio (para el caso de explotación una suma mínima y un porcentaje de ingresos brutos y para el caso de enajenación el traslado del valor comercial de los inmuebles al Municipio más un porcentaje).

1.4. ESTRUCTURA DEL PLIEGO DE CONDICIONES

La estructura y requerimientos de los pliegos de condiciones para seleccionar el tercero que acometerá el Proyecto, son los que se relacionan a continuación.

1.4.1. REQUISITOS

1.4.1.1. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

Los Pliegos de Condiciones deben tener dos partes, clara y perfectamente, definidas, a saber: (i) los requerimientos para participar dentro del proceso y (ii) el planteamiento del borrador de la minuta de contrato. Las reglas y requisitos para participar en el proceso pueden a su turno dividirse en forma, experiencia, planes, cronograma, y estructura solicitada. La forma se refiere básicamente a la estructura que pretende recibir la entidad contratante, la experiencia se refiere a la capacidad mínima comprobable que se requiere, y los planes y programas constituyen el desarrollo por parte del tercero del planteamiento técnico que se adopte.

1.4.1.2. PERFIL DEL CONTRATISTA

- a. Capacidad Financiera. Determinación de los índices adecuados, tales como capital de trabajo, índice de liquidez, índice de endeudamiento, patrimonio, entre otros.
- b. Experiencia técnica: construcción, operación de parques.

1.4.1.3. PERFIL DEL EQUIPO DE TRABAJO (CONDICIONES MÍNIMAS EXIGIDAS)

Se exigirá un perfil claramente definido para el equipo de trabajo, el cual incluirá unas condiciones mínimas a definirse según la estructura de vinculación escogida.

1.4.1.4. PLAN DE NEGOCIOS REQUERIDO

El proponente deberá suministrar un Plan de Negocios que incluya por lo menos los siguientes aspectos:

- Visión general del negocio y misión del operador.
- Estudio de la situación actual del mercado.
- Plan de mercadeo, con objetivos concretos, estrategias y planes de acción estipulados en un cronograma.
- Plan de operaciones y mantenimiento.
- Plan de inversión discriminado.
- Estructura administrativa con perfiles profesionales detallados.
- Estructura de capital.
- Proyecciones financieras.

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 condiciones generales del plan de negocios, incluyendo el perfil de la estructura administrativa serán incorporadas en el contrato.

1.4.1.5. INVERSIONES MÍNIMAS REQUERIDAS

Se exigirá un programa de inversiones mínimas a desarrollarse que garanticen las especificaciones contenidas en diseños y estudios realizados para la construcción del parque.

1.4.2. RIESGOS

Por regla general los riesgos en un proyecto deben ser asignados a la parte que tenga mayor capacidad de manejarlos. Se propone en consecuencia la siguiente estructura de manejo de riesgos en el proyecto.

1.4.2.1. RIESGOS A CARGO DEL CONCESIONARIO

- a. El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia que consiste en que los organismos, instituciones financieras o proveedores otorguen o no, total o parcialmente al Concesionario, en condiciones más o menos favorables, la financiación necesaria para cumplir con las obligaciones de inversión asumidas por el Concesionario.
- b. Estabilidad de las obras de construcción, vicios reheditorios y demás derivados de la construcción de las unidades.
- c. El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia que consiste en que los precios de los insumos, equipos, materiales, mano de obra, etc., o sus cantidades, requeridos para realizar las Obras y efectuar las inversiones impuestas para la ejecución de la Concesión se incrementen respecto de los que independientemente estimó el Concesionario, encareciéndose así la ejecución del Contrato por parte del Concesionario.
- d. El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia de que, por cualquier causa, las Obras y las inversiones requeridas para ejecutar la Concesión se lleven a cabo de acuerdo con los cronogramas obligatorios acordados y fijados en la forma indicada en el Contrato.
- e. Los efectos derivados de la demanda del mercado que permitan variar la estimación inicial que tuvo en cuenta el concesionario para calcular los factores económicos de su Propuesta (estimación que en

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



todo caso es responsabilidad autónoma del Concesionario); en consecuencia el riesgo comercial derivado del presente Contrato recae en su totalidad en cabeza del Concesionario. Por lo anterior los promotores no asumen responsabilidad alguna por el resultado comercial.

- f. Los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones en la legislación tributaria, de tal manera que el Concesionario asumirá los efectos derivados de la variación de tarifas impositivas, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificaciones de los existentes y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la Propuesta.
- g. Caso fortuito y fuerza mayor asegurables.
- h. El Concesionario asume los efectos favorables o desfavorables del acaecimiento del riesgo de la operación y mantenimiento de la Concesión, entendiendo como tal el riesgo relativo al no cumplimiento por parte del Concesionario de los parámetros de desempeño especificados en el Contrato o a que los costos de la operación y el mantenimiento sean mayores a los proyectados por el Concesionario al momento de presentar su Propuesta.
- i. El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia que surge de la alteración de las condiciones de financiación como consecuencia de la variación en las variables del mercado (tales como plazo o tasas, entre otras). No existirán cubrimientos o compensaciones de parte de la entidad concedente como consecuencia de la variación supuesta o real entre cualquier estimación inicial de las condiciones de financiación frente a las realmente obtenidas.
- j. El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia resultante de cambios regulatorios, administrativos, legales o constitucionales, bien sea por la expedición, modificación o retiro de normas aplicables o por el cambio en la interpretación de las mismas.
- k. Los demás riesgos con excepción de aquellos expresamente asumidos por los promotores.

1.4.2.2. RIESGOS A CARGO DE LOS PROMOTORES

- a. Los efectos desfavorables, por la ocurrencia de hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito no asegurable.
- b. Riesgo de permisos y licencias (únicamente en lo relacionado con demoras por causas no imputables al concesionario).

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



2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DEL PROYECTO

La metodología empleada para analizar la viabilidad financiera de cada una de las alternativas propuestas en el numeral 1.1 de este documento, 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 describirán los supuestos empleados para la modelación y evaluación financiera del proyecto. Se resalta que la modelación financiera se hizo con un horizonte de 25 años de acuerdo a solicitud expresa de La Promotora.

2.1. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los supuestos utilizados para las proyecciones financieras con base en la información aportada por la Promotora, sus funcionarios y asesores, así como la obtenida por CGI de fuentes públicas aprobadas por La Promotora.

2.1.1. SUPUESTOS MACROECONÓMICOS

2.1.1.1. 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)

2.1.1.2. 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 ...
IPP	1,9%	2,2%	3,0%	3,2%	2,0%	2,0%

Tabla 1: Supuestos de inflación

2.1.2. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN DE INGRESOS - ESTUDIO DE MERCADO CICO

El estudio de mercado realizado por la firma CICO Ltda fue contratado por la Promotora con el fin de:

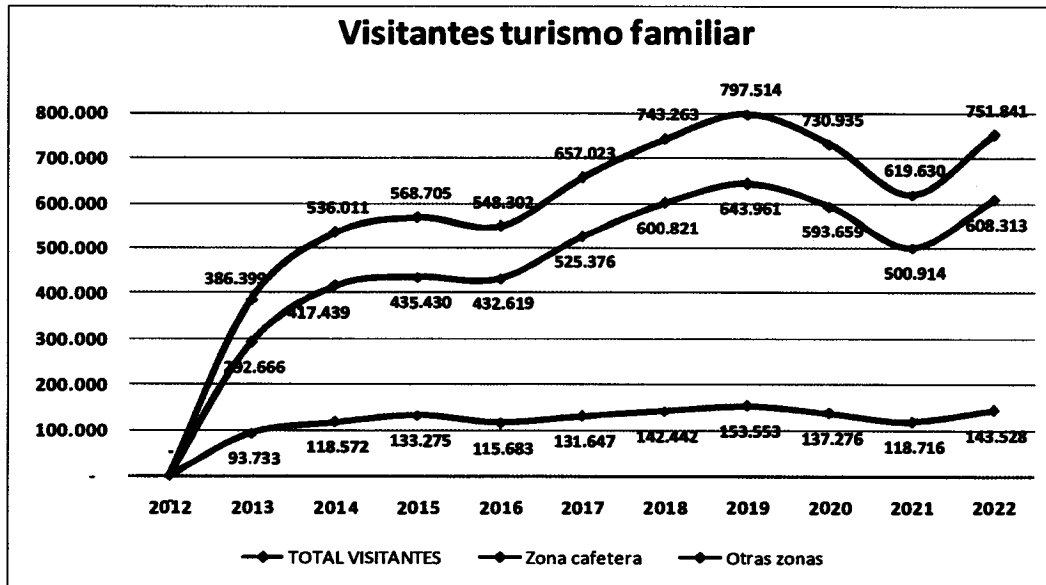
- Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo familiar” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de 10 años.
- Cuantificar el mercado potencial de visitantes para el sector de “turismo colegios” y estimar su número de visitantes anual para un horizonte de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

A continuación se enseñan los resultados del escenario bajo del estudio de mercado, los cuales fueron los empleados por instrucciones de La Promotora para analizar los esquemas propuestos para la vinculación de capital al PTFFP.

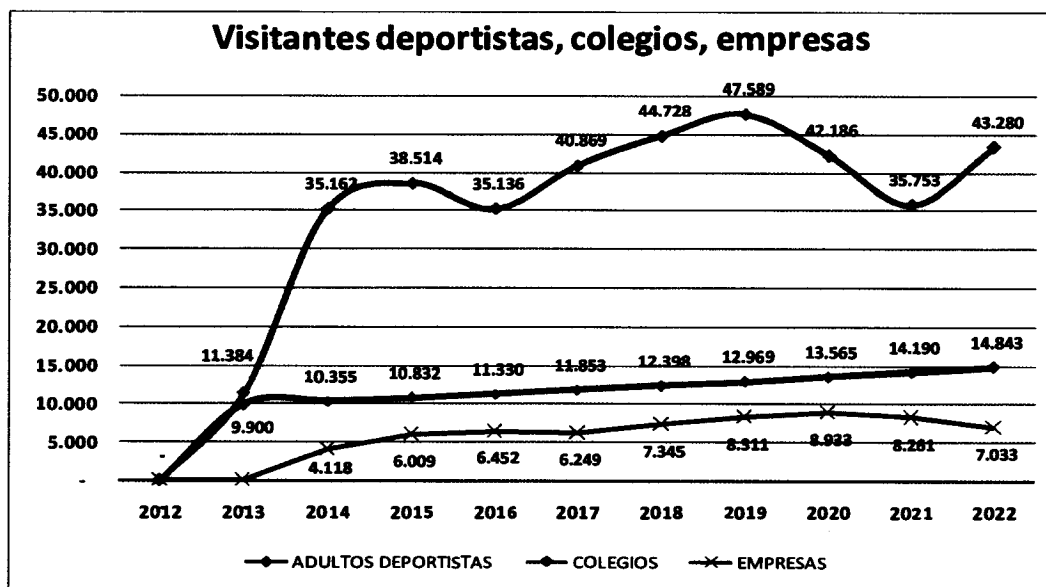
2.1.2.1. VISITANTES, USUARIOS Y CONSUMIDORES

Los siguientes son los resultados de la evolución de visitantes para los diez (10) primeros años de operación del parque. Estos visitantes están clasificados para cuatro (4) segmentos de mercado: turismo familiar, adultos deportistas, colegios y empresas.

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

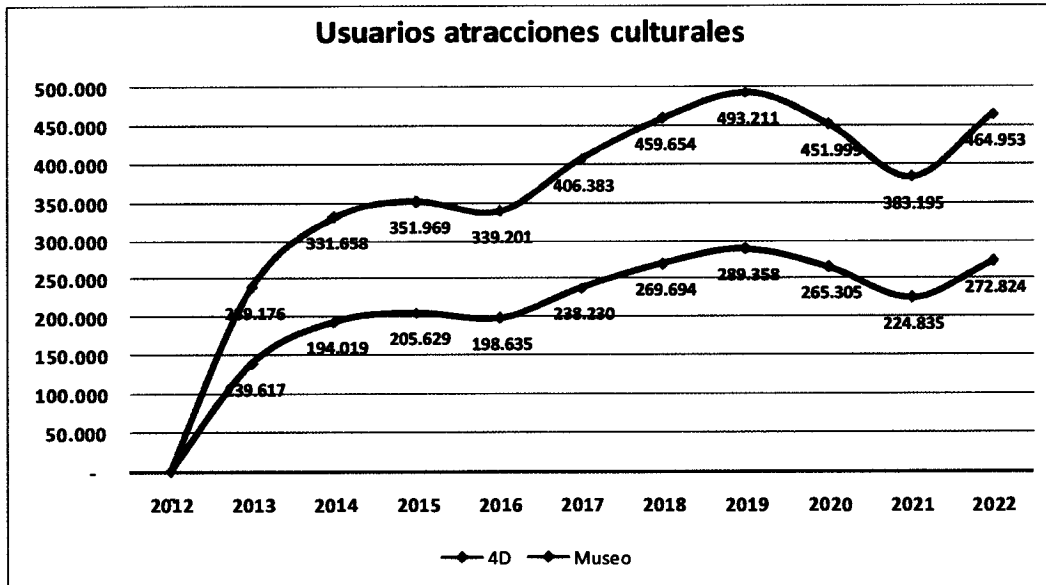


Gráfica 1: Visitantes del segmento de turismo familiar

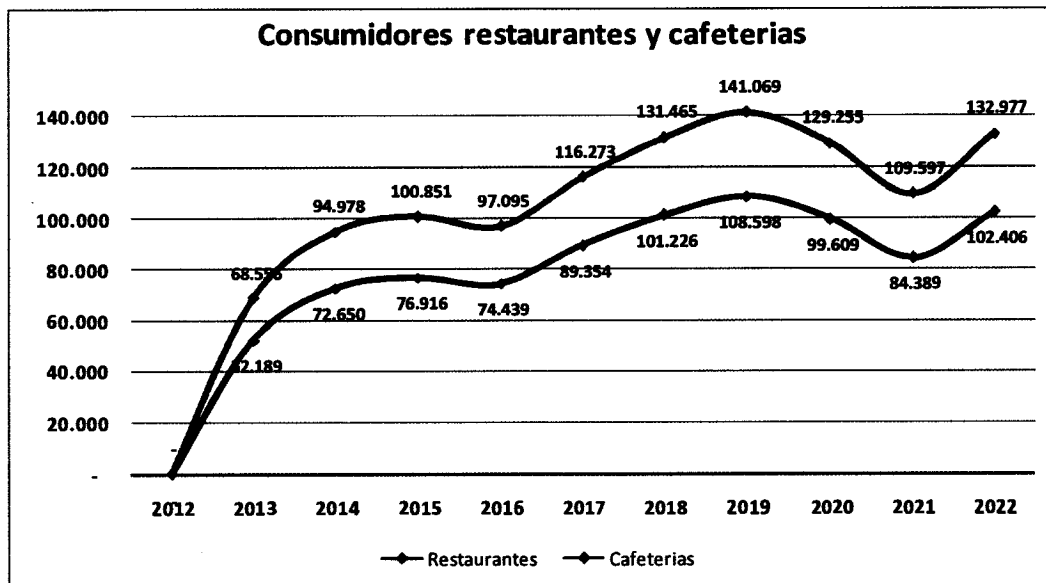


Gráfica 2: Visitantes de los segmentos de adultos deportistas, colegios y empresas

Los siguientes son los resultados de la evolución de usuarios de atracciones culturales y consumidores de restaurantes y cafeterías para los diez (10) primeros años de operación del parque.



Gráfica 3: Usuarios de atracciones culturales: Teatros 4D y Museo

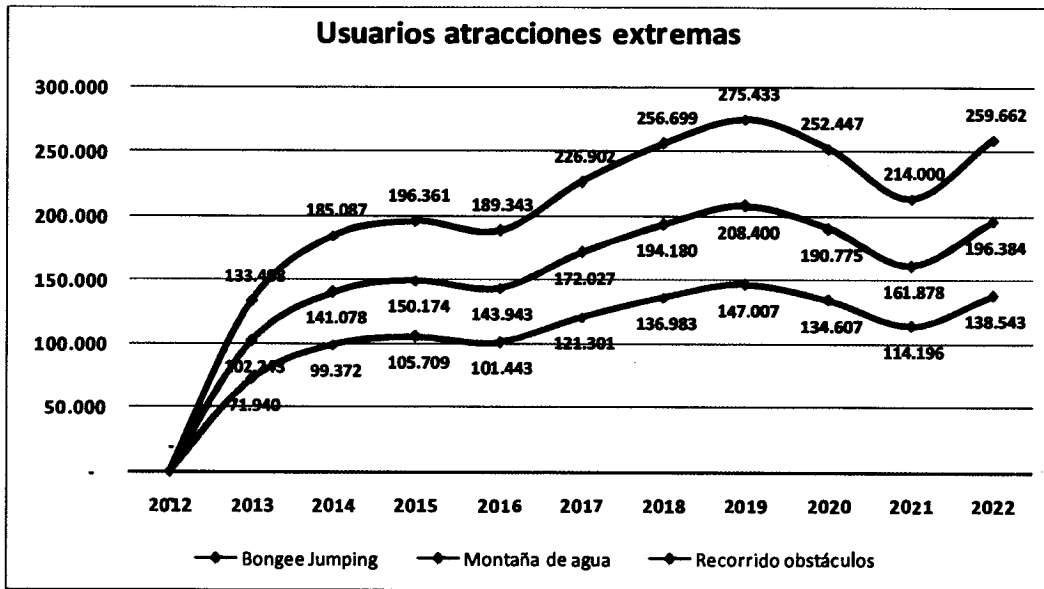


Gráfica 4: Consumidores de restaurantes y cafeterías

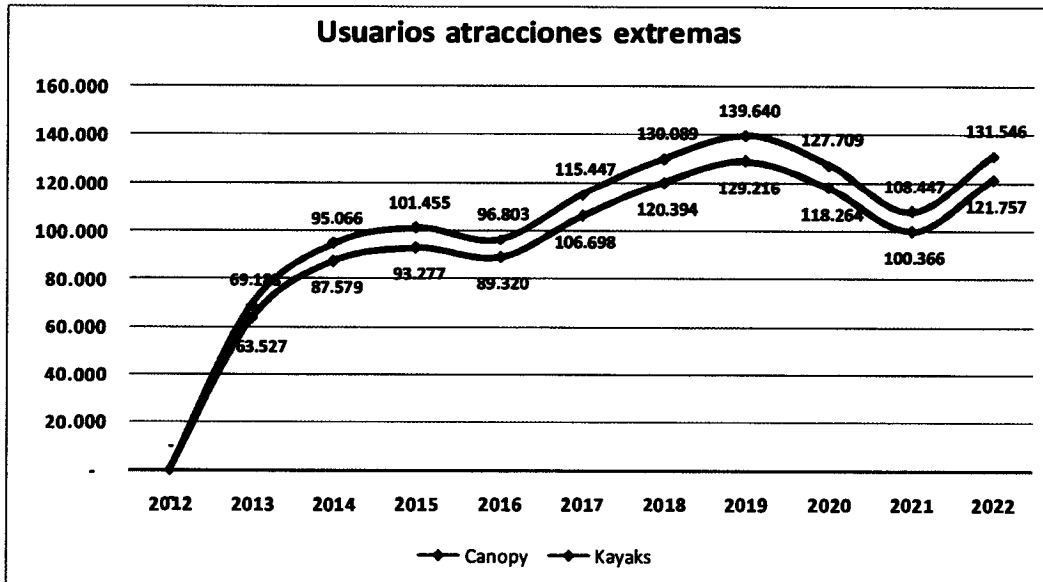
Compañía General de Inversiones S.A.
 Carrera 10 A No. 67 - 89
 PBX: (571) 3177037
 Fax: (571) 3177017
 Apartado Aéreo 5545
 Bogotá D.C. - Colombia



A continuación se enseñan los resultados de la evolución de usuarios de atracciones extremas para los diez (10) primeros años de operación del parque.



Gráfica 5: Usuarios Bungee Jumping, Montaña de agua splash y Recorrido de obstáculos

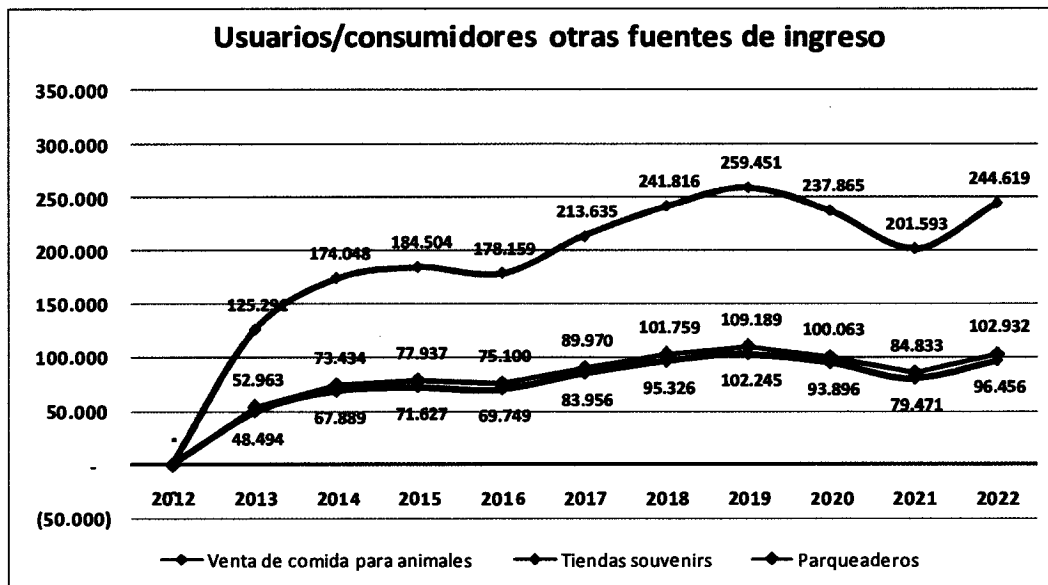


Gráfica 6: Usuarios Canopy y Kayaks

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



Por último, la siguiente es la evolución de usuarios y/o consumidores de otras fuentes de ingreso para los diez (10) primeros años de operación del parque.



Gráfica 7: Usuarios o consumidores de otras fuentes de ingreso

2.1.2.2. PRECIOS DE ENTRADA AL PARQUE Y ATRACCIONES

La tabla siguiente relaciona los precios de entrada al parque, así como los de sus atracciones, productos y servicios. Los precios aquí mostrados están expresados en pesos colombianos constantes de enero de 2010.

ATRACCIÓN, PRODUCTO O SERVICIO	PRECIO EN PESOS	UNIDADES DE COBRO
Pasaporte de entrada público general		
Pasaporte de entrada adultos deportistas	30.000	500.000.000
Teatros 4D		
Museo	5.000	50.000.000
Canopy		
Kayaks	9.500	500.000.000
Bungee Jumping		
Montaña de agua splash	8.000	50.000.000
Recorrido de obstáculos		

Cafeterías		
Restaurantes		
Comida para animales		
Souvenirs		
Parqueadero		

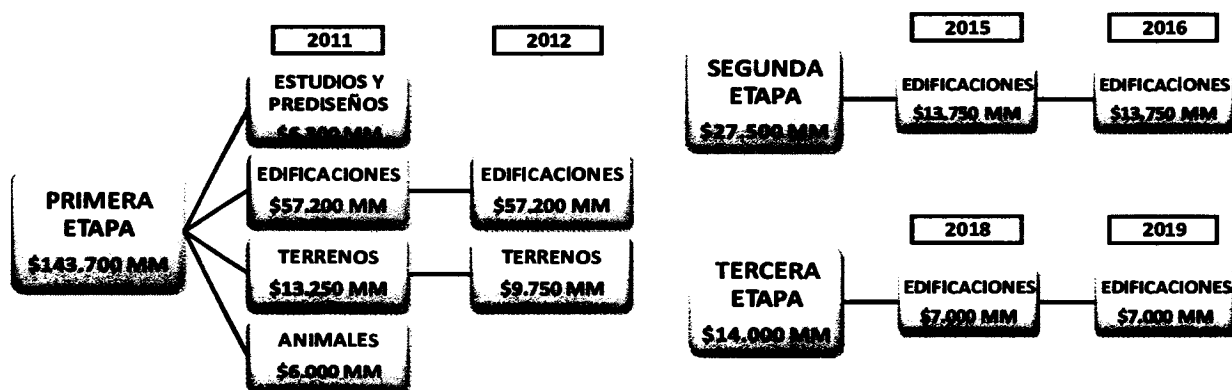
Tabla 2: Precios de productos y servicios del parque

2.1.3. INVERSIONES

El programa de inversiones fue suministrado por el Equipo Técnico del PTFPP de La Promotora en el archivo magnético "Inversiones por etapas.xls". Las inversiones contemplan la construcción de la totalidad de las bioregiones del parque en tres (3) etapas, las cuales se realizan en un horizonte de diez (10) años a partir del año 2010.

El programa de inversiones está clasificado también por rubros de inversión, entre los cuáles sobresalen la inversión en infraestructura, los estudios y diseños, la adquisición del uso de los animales, los terrenos y las inversiones en atracciones tecnológicas y de adrenalina.

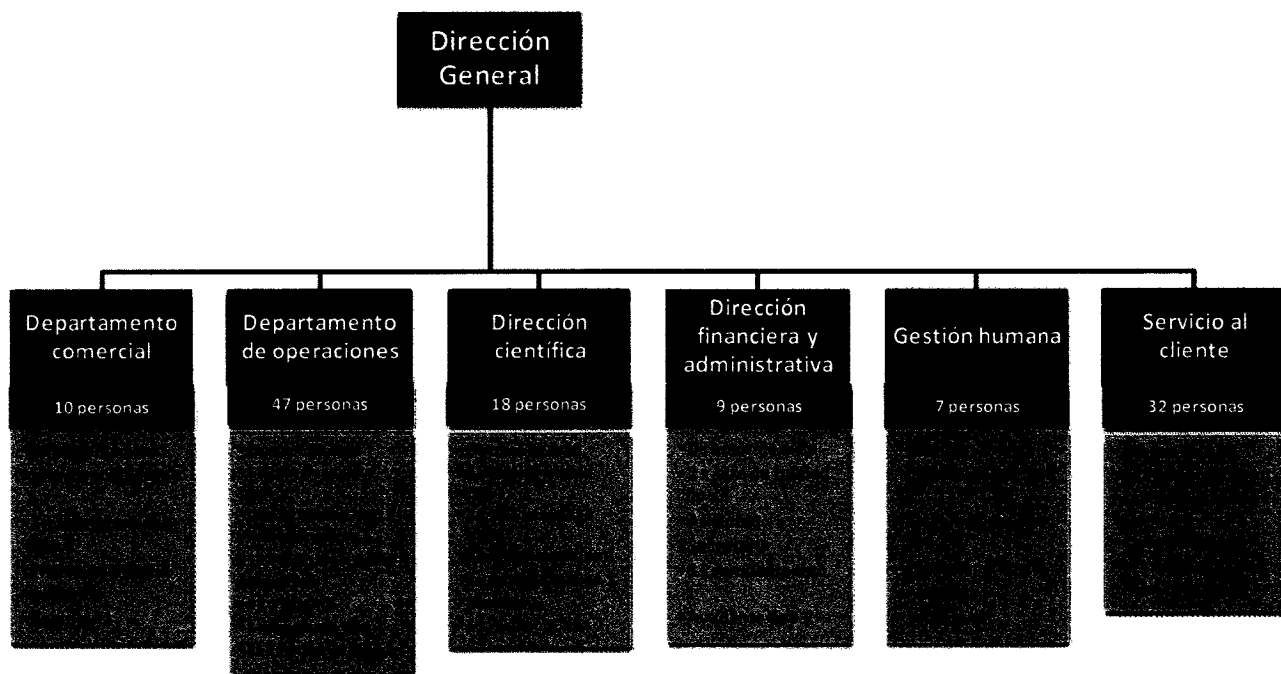
A continuación se detalla el programa de inversiones.



Gráfica 8: Programa de inversiones

2.1.4. COSTOS Y GASTOS DE PERSONAL

La estructura organizacional fue enviada por el Equipo Técnico del PTFFP de La Promotora. El organigrama siguiente muestra como se compone organizacionalmente el Parque.



Gráfica 9: Organigrama organizacional

El total de empleados fijos que se tienen previstos es de ciento veintiséis (126) que están divididos en la dirección general y seis (6) departamentos de apoyo. Estos departamentos son el comercial, el de operaciones, el de dirección científica, el de dirección financiera y administrativa, el de gestión humana y el de servicio al cliente.

Adicionalmente a los empleados fijos, se tiene prevista la contratación de 792 empleados temporales mensuales promedio para atender oportunamente la demanda de usuarios en las altas temporadas turísticas.

A continuación se describen los tipos de trabajadores y su salario mensual asociado a precios constantes de enero de 2010:

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



CARGO	TIPO DE CONTRATO	SALARIO BÁSICO	PARAFISCALES	SALARIO TOTAL
Gerente general				
Director de área	Termino Indefinido	3.100.000	3.250.000	6.350.000
Jefe de unidad tipo 1				
Jefe de unidad tipo 2	Termino Indefinido	2.750.000	2.650.000	5.400.000
Profesional tipo 1				
Profesional tipo 2	Termino Indefinido	1.750.000	1.950.000	3.700.000
Asistente				
Secretaria	Termino Indefinido	1.000.000	900.000	1.900.000
Vigilante				
Ayudante tipo 1	Termino Indefinido	850.000	500.000	1.350.000
Ayudante tipo 2				
*Temporal	Prestación de servicios	30.000	-	30.000

*Costos diarios

Tabla 3: Costos mensuales por categoría de empleado

Sin tener en cuenta los empleados temporales, los costos y gastos anuales asociados al personal ascienden a 3.900'480.000 a precios constantes de enero de 2010. Incluyendo los empleados temporales las obligaciones anuales de personal corresponden a 4.185'600.000.

2.1.5. OTROS COSTOS Y GASTOS

2.1.5.1. IMPRESIÓN DE BOLETERIA

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 a precios constantes de enero de 2010 (Fuente: Equipo técnico PTFFP de La Promotora).

2.1.5.2. COSTOS Y GASTOS ASOCIADOS A 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 del Parque corresponden al 60% de los ingresos de los mismos (Fuente: Equipo técnico PTFFP de La Promotora).

2.1.5.3. 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 de La Promotora).

2.1.5.4. ALIMENTACIÓN Y CUIDADO DE LOS ANIMALES

Se asume que para la alimentación y cuidados médicos mensuales de los animales se disponen de \$71,85 millones. 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 de La Promotora).

2.1.5.5. 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 de La Promotora).

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 de La Promotora y Temaikén).

2.1.5.6. MANTENIMIENTO DE LOS HÁBITATS DE LOS ANIMALES

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

2.1.5.7. MANTENIMIENTO DE 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).

2.1.5.8. MANTENIMIENTO DE 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 de La Promotora).

2.1.5.9. GASTOS DE OPERACIÓN DE LA PLANTA DE AGUA

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

2.1.5.10. SERVICIO ELÉCTRICO

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

2.1.5.11. VIGILANCIA

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

2.1.5.12. SERVICIO DE LIMPIEZA

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

2.1.5.13. GENERALES

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

2.1.6. IMPUESTOS

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:

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



2.1.6.1. 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 arrancó 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 (Fuente: Equipo técnico PTFPP de La Promotora y Acuerdo Municipal 51 de 2009 de Pereira).

2.1.6.2. 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.

2.1.6.3. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO, AVISOS Y TABLEROS

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.

2.2. 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 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.

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



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

$$Ke_{US} = R_f + \beta_l \times (R_m - R_f) + P$$

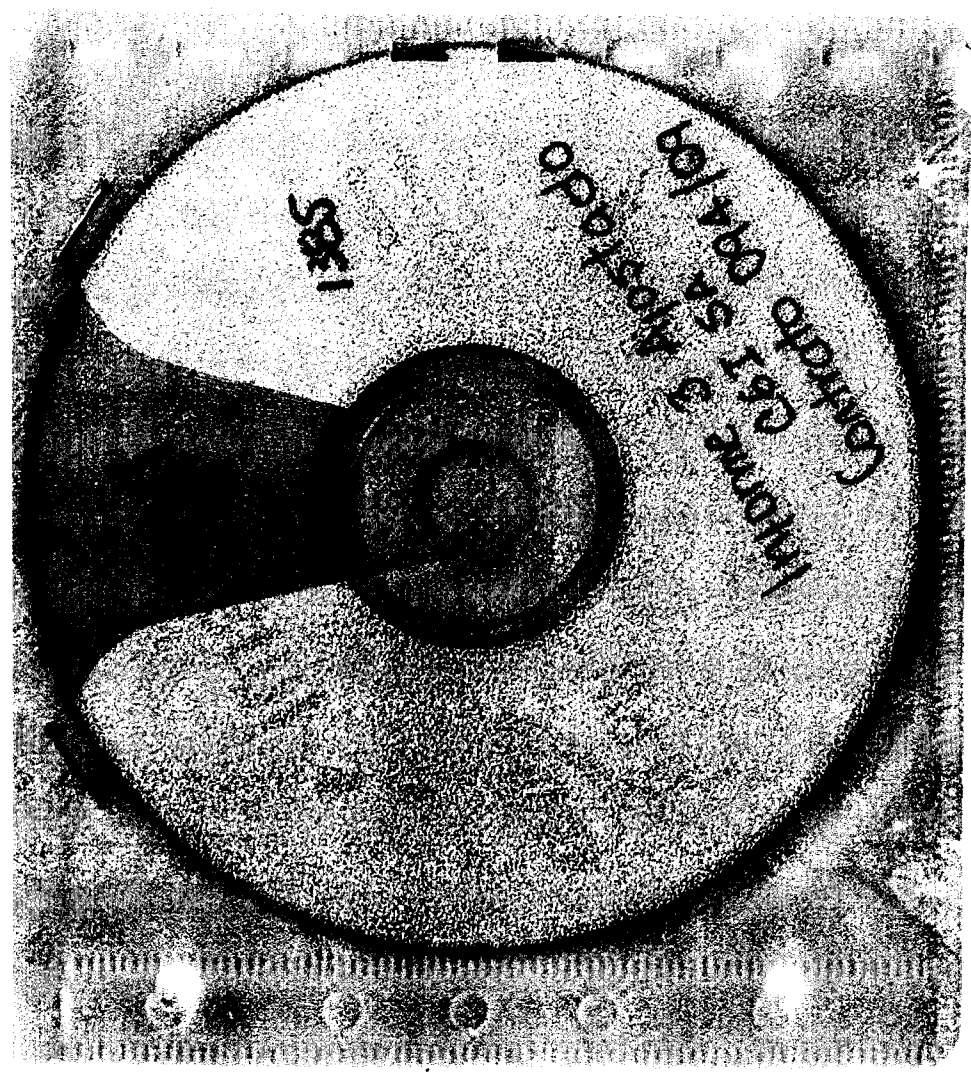
Donde,

R_f : Tasa libre de riesgo en Colombia expresada en dólares estadounidenses
 β_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



**ACTA DE INTERVENTORIA Y EVALUACIÓN
DE PROVEEDOR DE SERVICIOS**

ACTA DE INTERVENTORIA No.	09
FECHA: Agosto 5 de 2010	
CONTRATO No. CONTRATO DE CONSULTORIA No 094 del 29 DE DICIEMBRE DE 2009	
CONTRATISTA: COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. "CGI" Nit. 860045511-6	
<p>OBJETO: El CONTRATISTA se compromete a desarrollar la CONSULTORÍA para la "CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA, ASÍ COMO LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD" de conformidad con el pliego de condiciones que rigió el correspondiente proceso de selección</p>	
PERIODO DE ACTIVIDADES: a Agosto de 2010	
<p>VALOR DEL CONTRATO: El valor total del presente contrato, conforme a la oferta presentada por la Sociedad Compañía General de Inversiones S.A. Nit. 860.045.511-6 de Doscientos veinticinco millones quinientos sesenta y dos mil pesos moneda corriente (\$225.562.000.00) incluido IVA de acuerdo a la propuesta económica presentada por el contratista, la cual se anexa a este contrato para que haga parte integral del mismo, así: Fase I \$132.762.000.00 y Fase II \$92.800.000.00 . Este es susceptible de aumento o disminución según las cantidades realmente ejecutadas que consten en las actas de consultoría, el acta final y el acta de liquidación del contrato. La variación no podrá ser superior, bajo ninguna circunstancia a los porcentajes fijados por la ley.</p>	
<p>FORMA DE PAGO: La Promotora pagará al CONSULTOR la suma de que trata la Cláusula tercera, sin fórmula de reajuste, de la siguiente manera: Anticipo: La Promotora, entregará como anticipo el valor correspondiente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor de los costos fijos del contrato adjudicado, el cual se pagará con la presentación de la certificación de la entidad bancaria sobre la apertura de una cuenta especial y separada al efecto y a nombre del contratista, indicando número y objeto del contrato. Manejo del anticipo: El contratista se obliga a constituir una póliza de garantía de buen manejo e inversión del anticipo y a ponerlo en un banco o corporación en la cuenta especial y separada al efecto, abierta a nombre del contratista indicando número y objeto del contrato. Así mismo, se obliga a autorizar a La Promotora para que inspeccione y vigile dicha cuenta, así como los libros de contabilidad, a través del supervisor designado. Los dineros del anticipo se entregan al contratista a título de mera tenencia y conservan su condición de Fondos Públicos hasta que sean amortizados mediante la ejecución de la consultoría. En caso de mal manejo o cambio de destinación, se hará acreedor a las acciones legales correspondientes. El contratista debe presentar a la supervisión del contrato, el programa de flujo de inversión del anticipo y, cada mes, un informe, relacionando detalladamente el estado de la inversión del anticipo e indicando las sumas invertidas y comprometidas y sus correspondientes rubros, acompañado de los soportes respectivos. El anticipo será amortizado de las cuentas parciales de la consultoría realizada. No obstante, La Promotora podrá exigir al contratista el reintegro total del anticipo</p>	

no amortizado y del reajuste proporcional cuando, a su juicio, las actividades no marchan satisfactoriamente, deduciendo de las cuentas de pago pendientes o haciendo efectiva la garantía de correcta inversión del anticipo. La Promotora, en su carácter de entidad pública contratante, es la propietaria de los recursos entregados en calidad de anticipo y, en consecuencia, los rendimientos financieros que puedan generarse, pertenecen a la entidad, los cuales, de presentarse, deben girarse el siguiente mes. La iniciación de la consultoría o el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales, en ningún caso pueden ser condicionadas al giro que del anticipo haga La Promotora, quien adjudicará el contrato al proponente que haya acreditado las capacidad económica, financiera y técnica necesarias para su cumplida ejecución. En cada pago posterior se amortizará el anticipo de manera proporcional.

FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE:

1. **PRIMER PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 1: "Informe de debida diligencia"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
2. **SEGUNDO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
3. **TERCER PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 3: "Modelo Financiero"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
4. **CUARTO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 4: "Estructuración legal- Análisis de alternativas de asociacion"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
5. **QUINTO Y ÚLTIMO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS DE ESTA FASE:** Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 5: "Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estrategicos"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.

FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -

6. **MERCADEO Y PROMOCIÓN:**
 - PRIMER PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS DE ESTA FASE: Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 6: "Informe de Promoción"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
 7. **TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA VINCULACIÓN, ANEXOS Y ADENDAS:**
 - SEGUNDO PAGO DE LOS HONORARIOS FIJOS DE ESTA FASE: Corresponde al valor de los costos fijos del contrato y se pagarán contra entrega del **Producto N° 7: "Pliego de condiciones para la vinculación, anexos y adendas"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor.
 8. **COMISION DE ÉXITO:** El pago de la comisión de éxito será realizado en un único pago del cien por ciento (100%), previa expedición del acto administrativo por medio del cual se adjudique la licitación al (los) socio (s) estratégico (s) y una vez se haya firmado el respectivo contrato con el socio estratégico. Con este pago, se considera completado el presente contrato con lo cual se procederá a liquidarlo, una vez se cumplan las obligaciones descritas en estos pliegos

de condiciones, en especial las obligaciones relacionadas con la entrega de los aeropuertos de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales de que trata el capítulo IV del pliego de condiciones. En caso de que el plazo contractual definido en este documento deba ser ampliado, fruto de imprevistos en el proceso licitatorio conducente a seleccionar al futuro socio estratégico, el consultor se obliga a realizar las respectivas legalizaciones de estas ampliaciones que sean necesarias, de manera que se cumplan todas las obligaciones descritas en este documento. Cuando por decisión del Comité Técnico se determine que el objeto del contrato no puede ser alcanzado por cambio en las políticas del Gobierno Nacional, se podrá dar por terminada anticipadamente la asesoría una vez terminada la Fase en ejecución y sólo dará lugar a reconocimiento de las actividades desarrolladas hasta la fecha de terminación. Por consiguiente, ello no dará lugar al pago o reconocimiento de indemnizaciones, para lo cual el consultor renuncia expresamente a cualquier reclamación judicial o extrajudicial por este concepto. Una vez cancelados los Honorarios Fijos del presente contrato, es decir una vez se entregue el **Producto N° 5: "Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos"** o el **Producto N° 7: "Pliego de condiciones para la vinculación, anexos y adendas"**, (en el evento que se continúe con la segunda fase) del Alcance descrito en el numeral 1.7, se entienden canceladas las obligaciones presupuestales de la Entidad. A partir de ese momento, el valor correspondiente a la comisión de éxito, será cancelado por el socio estratégico adjudicatario del proceso licitatorio resultado de la presente consultoría. Lo anterior, de acuerdo con lo definido en el pliego de condiciones. En caso de que el término definido para la realización de esta consultoría sea mayor al estipulado en este documento, se deberán efectuar las prórrogas de la Garantía única, y una vez finalizadas las actividades definidas en el presente documento, y de acuerdo con lo reportado por el supervisor del contrato, se procederá al acta de liquidación del mismo, sin necesidad de erogación presupuestal para tal fin.

FORMATO 08

Presupuesto Oficial (\$133.400.000)

FASE I: ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA				
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1.	INFORME DEBIDA DILIGENCIA	1	\$ -	\$ 25,000,000
2.	ANALISIS DEL MERCADO ASOCIADO	1	\$ -	\$ 15,000,000
3.	MODELO FINANCIERO	1	\$ -	\$ 20,727,273
4.	ESTRUCTURACION LEGAL- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACION	1	\$ -	\$ 13,818,182
5.	DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DEL O DE LOS SOCIOS ESTRATEGICOS	1	\$ -	\$ 14,500,000
SUBTOTAL 1			0	\$ 89,045,455
VIÁTICOS (GASTOS REEMBOLSABLES)				\$ 15,000,000
SUBTOTAL 2				\$ 104,045,455
ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%)				\$ 10,404,545
SUBTOTAL 3				\$ 114,450,000
IVA (16%)				\$ 18,312,000
TOTAL				\$ 132,762,000

VALOR DE PAGO DE LA PRESENTE ACTA: son cincuenta y un millones cuarenta mil pesos mc (\$51.040.000.00) que representan los productos entregables 1 y 2..

RELACIÓN DE ENTREGABLES:

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSULTORÍA: La metodología utilizada por el equipo del Estructurador Financiero y Legal deberá tener, al menos, el el siguiente alcance: **FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA- Debida diligencia:** El Estructurador deberá desarrollar la recopilación y análisis de toda la documentación técnica, financiera, comercial, estratégica y legal existente relacionada con el proyecto. Así mismo, deberá realizar los análisis de los títulos de propiedad de terrenos, licencias, contratos, bienes muebles (animales) y demás información jurídica del proyecto, necesarios para adelantar con éxito el desarrollo del contrato. En esta etapa deberá entregarse el **Producto N° 1: "Informe de debida diligencia". Análisis del mercado asociado:** El Estructurador, con base en la información disponible y pública, realizará un análisis sobre la estructura de los negocios de parques temáticos similares, las variables que determinan la viabilidad de los mismos; los mercados objetivos, las fuentes, características y magnitud de los ingresos, así como el análisis de los principales costos y gastos asociados a estos proyectos y demás criterios estratégicos que se deben tener en cuenta tanto en su construcción como en la operación. El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países. Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora). Al culminar esta actividad, se presentará **Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado". Estructuración Financiera:** En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades: Revisar, evaluar y actualizar las proyecciones de demanda, la definición de los niveles de servicio, los análisis de capacidad, las inversiones y las fases de desarrollo y demás información relevante del parque, con base en la información suministrada por el Plan Maestro y demás estudios elaborados, así como de información pública o que posea El Estructurador. Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas. En esta etapa deberá entregarse el **Producto N° 3: "Modelo financiero"** Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos: a) Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación. b) El respectivo resumen ejecutivo. c) Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados. **Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación -:** En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades: a) Proponer las diferentes alternativas y el análisis de cada una de las mismas, para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque y que permita vincular los principales protagonistas del proyecto en la ciudad y la región, tales como: Municipio, Gobernación, Sociedad de Mejoras de Pereira, La Promotora, Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, Institutos Descentralizados del orden Municipal y Departamental, Gremios, Empresas Privadas, Sector Turístico, entre otros; así como el análisis de un esquema de democratización de una porción de las acciones de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. b) Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. c) Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para

vincular patrocinios del sector público y privado tanto en el desarrollo de las inversiones como en la etapa de operación del parque, de tal manera que se obtenga un alivio en las proyecciones financieras, por la vía de la responsabilidad social empresarial y donaciones. **Producto N° 4: "Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación -"** Este Producto N° 4 contendrá por lo menos: a) Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación b) Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas. c) Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad. d) Las alternativas de modelo comercial para vincular patrocinios del sector público y privado tanto en el desarrollo de las inversiones como en la etapa de operación del parque, de tal manera que se obtenga un alivio en las proyecciones financieras, por la vía de la responsabilidad social empresarial y donaciones; **Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:** 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, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca). 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, El Estructurador preparará un documento con las recomendaciones para adoptar el esquema de vinculación que se desarrollará en la siguiente fase del trabajo **Producto N° 5: "Recomendación de estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos"**. Este Producto N° 5 contendrá por lo menos: a) Una evaluación de las estructuras propuestas; b) Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista; c) 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; d) Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos; e) Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show); **FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD** - Una vez analizadas las alternativas propuestas por El Estructurador, LA PROMOTORA, de acuerdo con su conveniencia, se reserva el derecho de continuar o no con esta Fase, sin que esto implique el pago de indemnización alguna a favor del Estructurador, siempre y cuando LA PROMOTORA decida no continuar con esta Fase por su cuenta o a través de terceros, utilizando los estudios, alternativas identificadas o recomendaciones formuladas por El Estructurador. **Mercadeo y Promoción:** Esta fase de la asesoría comprende la preparación, y desarrollo de la promoción del proyecto en Colombia y en el exterior (Road Shows), para lo cual, El Estructurador asesorará la preparación del material y contactos con el público objetivo de la promoción, así como la preparación de la logística respectiva. Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen: a) Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio; b) Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso; c) Diseñar y presentar un Programa de Promoción del Proceso de vinculación de inversionistas que incluya, entre otros, lo siguiente: objetivos,

estrategias, cronograma de actividades y eventos a realizar. En el Programa de Promoción se deberá elaborar previamente un listado de potenciales inversionistas que hayan demostrado su interés en el Proceso o en procesos similares en otros países; d) Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas; e) Elaborar los memorandos de información, cuadernillos de ventas, presentaciones o demás documentos que se requieran para los inversionistas e interesados en el Proceso, así como diseñar y colaborar con la contratación de los avisos de prensa nacional e internacional sobre el Proceso, así como de las traducciones que llegaran a requerirse. Los costos serán asumidos por LA PROMOTORA. **Producto N° 6: "Informe de Promoción"**. Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos: a) Estrategia de Promoción; b) Presupuestos para la promoción; c) Presentación de la oportunidad de inversión; d) Memorandos de información; e) Cuadernillos de ventas; f) Presentaciones y brochure. Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización. Abrir y atender los puntos de información ("data rooms") donde disponga LA PROMOTORA, así como un sitio en la web con información sobre el Proceso. El Estructurador deberá coordinar las visitas de los potenciales inversionistas a los puntos de información, y realizar las actualizaciones y cambios de los mismos que se requieran durante el desarrollo del Proceso. Elaborar y proponer los pliegos de condiciones que regularán la participación en el Proceso, las minutas de los contratos y los borradores de actos administrativos a que haya lugar, de acuerdo con las características de la estructuración del Proceso, así como los documentos legales, tales como reglamentos de emisión de acciones, eventuales procesos de democratización, acuerdo de accionistas, código de buen gobierno corporativo y demás actos que permitan el cumplimiento de las obligaciones por parte del nuevo inversionista, exigencia de pólizas y demás actos que se requieran en desarrollo del proceso, según el cual los oferentes presentarán sus propuestas y los que deberán ser aprobados por el Comité Técnico o la instancia que determine LA PROMOTORA. Lo anterior incluye acompañar LA PROMOTORA en los trámites requeridos conforme la normatividad legal vigente. De esta actividad deberá producirse el **Producto N° 7: "Pliego de condiciones para la vinculación, anexos y adendas"**. Este producto se entenderá entregado en su primera versión, desde el proyecto de pliego de condiciones y el documento final será el que incluya todas las adendas que se produzcan durante el proceso. Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos: a) Documento de estudios previos; b) Aviso de convocatoria; c) Aviso de prensa; d) Reporte a comfecameras; e) Proyecto de pliego de condiciones; f) Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones; g) Pliego de condiciones definitivo; h) Adendas; i) los demás que requiera el proceso. Durante esta etapa El Estructurador apoyará las acciones necesarias para la apertura, difusión de los pliegos de condiciones y todas las demás actividades que se presenten durante el proceso de vinculación del socio estratégico. Atender las inquietudes de los Proponentes y participar en las audiencias que se realicen para precisar el contenido del reglamento de venta, incluyendo la elaboración de respuestas a las preguntas que se formulen y la preparación, en caso de requerirse, de los adendas de modificaciones a dicho reglamento. Realizar la evaluación de las propuestas presentadas por los inversionistas interesados y presentar a LA PROMOTORA el orden de elegibilidad para la adjudicación. El Estructurador apoyará al Comité Técnico Evaluador conformado para tal fin, en la evaluación de las propuestas presentadas, de acuerdo con la metodología y criterios de evaluación preestablecidos en los Términos de Referencia

aprobados por el Comité Técnico, apoyándolo en la resolución de conflictos si se llegare a presentar el caso. Participar activamente en el desarrollo de las actividades que deban realizarse posteriores al cierre de la transacción incluyendo la expedición y/o suscripción de todos los actos administrativos, contratos y/o actos de comercio que resulten necesarios para formalizar la inversión realizada, emitiendo adicionalmente la opinión legal sobre cada documento que deba suscribirse por LA PROMOTORA o los funcionarios competentes. Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase. **Vinculación de los Inversionistas:** Esta actividad de cierre del negocio concluirá cuando efectivamente se constituya la empresa, se vincule y paguen los derechos los inversionistas y se formalicen todos los requisitos legales establecidos en los Términos de Referencia y adendas.

Se deja expresa constancia que el Contratista aportó el documento que acredita el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social y al ARP.

Con fundamento en lo anterior, en mi calidad de interventor manifiesto que el Contratista está cumpliendo con sus obligaciones. En cumplimiento de las obligaciones adquiridas como interventor del contrato, se hace recibo **Producto N° 1: "Informe de debida diligencia"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor. Y **Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado"** de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones, de conformidad con la propuesta económica presentada por el Consultor

Se anexa documentos entregados por el contratista.

BALANCE DEL CONTRATO

VALOR DEL CONTRATO		\$225.562.000
VALOR PAGADO	00.00	
VALOR PRESENTE ACTA	\$51.040.000	
VALOR POR EJECUTAR	\$174.522.000	
<hr/>		
SUMAS IGUALES	\$225.562.000.00	\$225.562.000.00

BALANCE DEL ANTICIPO		
VALOR PAGADO (Anticipo)		\$29.167.500
VALOR AMORTIZADO	\$000	
VALOR AMORTIZADO PRESENTE ACTA	\$6.600.000	
VALOR POR AMORTIZAR	\$22.567.500	
<hr/>		
SUMAS IGUALES	\$29.167.500	\$29.167.500

CALIFICACIÓN		
Siempre	Casi siempre	Nunca
Cumple de manera satisfactoria con todos los requisitos que implica el factor a evaluar	Cumple con falencias los requisitos que implica el factor a evaluar	No cumple con los requisitos que implica el factor a evaluar
Esta calificación debe estar enmarcada en los requisitos que se establecen desde la contratación y en la propuesta del contratista, aceptada por La Promotora.		

Escriba el número o puntaje de acuerdo a la calificación por cada factor a evaluar.

FACTOR A EVALUAR	CALIFICACIÓN		
	SIEMPRE 3	CASI SIEMPRE 2	NUNCA 1
CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DEL CONTRATO			
1. ¿Cumple con las Especificaciones técnicas con las que el contratista debe prestar el servicio?			
2. ¿El contratista maneja el tema para cumplir con el objeto del contrato?			
3. ¿Presenta de manera adecuada los resultados pactados?			
4. ¿Cumple con los alcances determinados en el contrato o en la propuesta?			
OPORTUNIDAD EN EL TRABAJO ENTREGADO O SERVICIO PRESTADO			
5. ¿Cumple con la entrega de resultados en el tiempo pactado?			
6. ¿Cumple con el cronograma de actividades?			

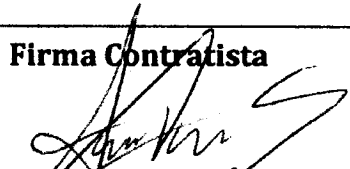
INTERACCIÓN CON LA ENTIDAD

7. ¿Utiliza adecuadamente los recursos físicos que la Entidad aporta?			
8. Relaciones adecuadas con las personas que debe interactuar para el cumplimiento del objeto del contrato (funcionarios, contratistas, comunidad, entre otros).			
9. ¿El contratista tiene iniciativa, disposición, interés, colaboración o actitud de investigación para cumplir con el objeto del contrato?			
10. ¿Participa en las actividades del Sistema de Gestión de Integral?			
TOTAL POR CALIFICACIÓN			

CLASIFICACIÓN DEL PROVEEDOR DE SERVICIOS

Marque con una X la clasificación asignada según la puntuación.

EXCELENTE : Cuando el puntaje es entre 25 y 30	
BUENO : Cuando el puntaje es entre 18 y 24 Para esta clasificación se generan acciones preventivas o correctivas.	
MALO : Cuando el puntaje es entre 10 y 17 Para esta clasificación se tomaran las acciones legales que apliquen.	

COMPROMISOS (Cuando es una evaluación de seguimiento)**Firma Contratista**


JORGE ANDRÉS CELY S
Gerente Suplente
Contratista.

Firma Interventor


FABIO ERNESTO TRUJILLO CERON.
La Promotora

FACTURA DE VENTA

No. **0623**

Numeración de facturación del 0501 al 0650 autorizada por la DIAN mediante Resolución No. 320000539689 del 2009 /02 / 14



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.
BANCA DE INVERSIÓN

Nit. 860.045.511-6

Responsable de IVA - Regimen Común

No somos retenedores de IVA

Responsable Impuesto ICA - Bogotá D.C. Actividad Económica 7414 - 1

Señores:

INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA-

NIT:

"LA PROMOTORA".

Atención

900.120.045-0

Dirección y Ciudad:

Dr. Gabriel Alberto Viveros Naranjo

Fecha de Facturación:

Calle 19 No. 9-50 Piso 22 - Complejo Urbano Diario del Orfín

Fecha de Vencimiento: 21 08 2010

29 07 2010

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Por concepto de:	
De acuerdo a la Cláusula Cuarta - Parágrafo 1 del Contrato 094 - 2009 y	
Propuesta Presentada:	
* Producto Nº 1: "Informe de debida diligencia" de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones	\$ 25.000.000
* Producto Nº 2: "Análisis del mercado asociado" de acuerdo con las obligaciones y cláusulas especiales definidas en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones	\$ 15.000.000
* AIU Proporcional	\$ 4.000.000
FAVOR CONSIGNAR EN CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA	SUBTOTAL: \$ 44.000.000
No. 040456879-20	IVA: \$ 7.040.000
	TOTAL: \$ 51.040.000

VALOR EN LETRAS

CINCUENTA Y UN MILLONES CUARENTA MIL PESOS MTE.

Nombre:

Firma:

C.C.

Fecha de Recibido:

RECIBIDO Y ACEPTADO

Andrés Tamayo
CGI CIA. GENERAL DE INVERSIONES S.A.

El cliente acepta esta factura de venta y declara haber recibido los servicios y mercancías descritos en este mismo título valor, y se obliga a pagar el precio en la forma pactada, en la ciudad de Bogotá D.C. Esta factura se aplica en sus efectos legales a una letra de cambio sin protesto (Artículo 774 c.c.) Después de su vencimiento, causará intereses de mora a la tasa máxima legal vigente (Artículos 883 - 884c.c.) El cliente hace constar que la aceptación de esta factura por persona distinta al comprador implica, no solamente la recepción de la mercancía o servicios relacionados, sino que esta persona se entiende autorizada expresamente por aquél, para firmar, recoger, recibir y obligar, sin perjuicio de lo previsto en el título del código de comercio y demás normas vigentes y complementarias

PBX: (571) - 317 7037 Fax: (571) - 317 7017
Carrera 10A No. 67 - 89 Apartado Aéreo 5545
Bogotá D.C., Colombia
atamayo@cable.net.co

Bogotá, D.C., Agosto 2 de 2010

EL SUSCRITO REVISOR FISCAL
DE COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.
NIT No. 860.045.511-6

HACE CONSTAR:

Que en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003, el Revisor Fiscal certifica que al 31 de julio de 2010 la sociedad Compañía General de Inversiones S.A. con Nit No. 860.045.511-6, se encuentra al día y a paz y salvo en el pago de sus obligaciones con los sistemas de salud, Pensiones, Riesgos Profesionales, Cajas de Compensación Familiar, ICBF y SENA y que ha cumplido cabalmente con los pagos durante los seis (6) meses previos.

Atentamente,



GUSTAVO ARCE GÓMEZ

Revisor Fiscal

C.C. No.93.119.006 de Espinal (Tolima)

T.P.No.29016-T