

RESOLUCIÓN N° 1.000

23 DIC. 2009

**POR LA CUAL SE ADJUDICA EL CONTRATO PRODUCTO DEL CONCURSO
DE MÉRITOS CMA N° 01 DE 2009**

El Gerente General del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "La Promotora", en uso de sus atribuciones legales y estatutarias y en especial las conferidas en la Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Decretos Reglamentarios 2474 de 2008; 2025 de 2009 y demás normas que las modifiquen o adicionen y

CONSIDERANDO

De conformidad con el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, los servidores públicos tendrán en cuenta que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos.

El 24 de noviembre de 2009 se publicó en la página www.contratos.gov.co la convocatoria pública, los estudios y documentos previos, el proyecto de pliegos de condiciones para el concurso de méritos CMA N° 01 de 2009, que tiene por objeto: **"Contratación de los servicios de estructuración financiera y legal para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, así como la asesoría y acompañamiento en el proceso para la vinculación de un socio estratégico para la sociedad"**.

Mediante Resolución N° 090 del 27 de noviembre de 2009, se profirió acto administrativo de apertura del proceso de Concurso de Méritos CMA N° 001 de 2009 para la **Contratación de los servicios de estructuración financiera y legal para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, así como la asesoría y acompañamiento en el proceso para la vinculación de un socio estratégico para la sociedad.**



1 0 0 23 DIC. 2009



Promotora

Por Adendas números 1,2 y 3 se modificaron los formatos 1,3,5 y 6. se aclararon los numerales 3.2.4. se aclara el N° 1.9 Presupuesto oficial estimado en lo referente a la comisión de éxito. se adicionó un párrafo al numeral 3.3.2, y modificación al cronograma respectivamente.

El cierre del proceso se llevó a cabo el 4 de diciembre de 2009 a las 11:00 a.m., presentando propuestas técnicas y económicas las Sociedades: Consultorias, Inversiones y Proyectos Ltda. "CIP", Compañía General de Inversiones S A "CGI".

La verificación de requisitos habilitantes y la evaluación de las propuestas técnicas se realizaron del 7 al 10 de diciembre de 2009.

Dentro del traslado del informe de evaluación se presentaron observaciones por parte de los dos oferentes referidos así:

El proponente **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. CGI** :

PRIMERA OBSERVACIÓN: Experiencia específica del proponente CIP Ltda.

Se afirma que las certificaciones que aparecen a folios: 66,66,72,75, no hacen referencia a los procesos a que se refiere el numeral 3.2.4 experiencia específica del proponente, y simplemente se refieren a procesos de financiamiento en concesiones viales o en otros contratos de concesión (certificación de Corabastos) eventos que no eran aceptables en los pliegos de condiciones como experiencia específica.

Señala además que el proponente asesoró al INCO y por ende no asesoró la movilización de recursos la cual fue ejecutada por el concesionario y sus asesores en el cierre financiero del contrato de concesión. CIP Ltda. no participó en el proceso de movilización de recursos.

Considera que estas certificaciones no deben ser tenidas en cuenta y por ende se debe rechazar la propuesta, por cuanto el proponente no cumple con el requisito habilitante de acreditar por lo menos cinco (5) experiencias.

SEGUNDA OBSERVACIÓN. Experiencia específica del proponente

El proponente CGI hace referencia a las certificaciones aportadas por CIP Ltda. consignadas en los folios 76 y 77, y teniendo como base el punto 3.2.4 de los pliegos



ALCALDIA DE PEREIRA



100

23 DIC. 2009



Promotora

y la exclusión que en el mismo se establece según la cual: ***“no se tendrán en cuenta transacciones de financiamiento, reestructuraciones de deuda, emisión de bonos, ni contratos de operaciones, así estos hubieren implicado inversión o participación en el capital de la sociedad (...)”*** y la precisión del alcance de lo que se considera como proceso o transacción, afirma que las mismas (certificaciones) aportadas por el proponente, no hacen referencia a este tipo de procesos y simplemente se refieren a procesos de asesoría al proponente adjudicatario para la participación, pero que de las actividades asignadas en el contrato no se evidencia que CIP Ltda. haya participado en la asesoría para el logro del cierre financiero del contrato y por ende no se evidencia su participación en la movilización de recursos.

Agrega que en las certificaciones se señala que dichos contratos de concesión cuentan con cierre financiero pero en ninguna parte se señala que CIP Ltda. haya asesorado dicho cierre.

Finalmente considera que estas certificaciones no deben ser tenidas en cuenta y por ende se debe rechazar la propuesta por cuanto el proponente no cumple con los requisitos habilitantes de acreditar por lo menos cinco experiencias.

TERCERA OBSERVACIÓN. Experiencia específica del proponente.

El proponente CGI afirma que con la certificación que aparece a folio 79 de la propuesta de CIP no debe ser tenida en cuenta debido a que:

“se otorga a favor de un consorcio y no se evidencia en ninguna parte de la propuesta que CIP Ltda. haga parte de la misma, por su parte no se señala el porcentaje de esta sociedad en el consorcio BONOS C.P.”

El numeral 3.2.4 del pliego de Condiciones señala que el proponente podrá presentar proceso o transacciones en los cuales haya participado en forma de asociación y haya participado con por lo menos el 50% de la asesoría.

El numeral 3.2.4 señala que los procesos que se acrediten debieron haber culminado exitosamente”

Considera que esta referencia no cumple con lo anterior y no debe ser tenida en cuenta.



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

100

23 DIC. 2009

CUARTA OBSERVACIÓN. Experiencia específica del proponente.

Dice el proponente CGI que " a folios N° 80 a 112 se incluye un contrato con la Dirección Nacional de Estupefacientes (Contrato N° 19 del 23 de julio de 2008) y sus otros síes y a folio 113 a 136 se incluye un contrato con la Dirección Nacional de Estupefacientes (Contrato N° 23 del 12 de agosto de 2008) y sus otro síes. En el formato 03 señalan que todos los contratos se encuentran en ejecución.

Agrega que el numeral 3.2.4 señala que los procesos que se acreditan debieran haber culminado exitosamente.

Dado que los contratos se encuentran en ejecución no se puede evidencia que los mismos hayan sido culminados exitosamente y por ende no debe ser tenida en cuenta.

Por otro lado en ninguna parte de los contratos se señala el valor de la transacción y por ende no podría determinarse si cumplen o no"

QUINTA OBSERVACIÓN. FORMACIÓN ACADÉMICA DEL ANALISTA FINANCIERO SENIOR.

El proponente CGI relaciona las copias de (5) diplomas aportados por la firma CIP Ltda. a su propuesta. de los cuales considera que cumplen con el requisito para obtener puntaje los consignados a folios 209 y 210. Respecto a los que aparecen a folios 208, 219 y 211 no, por las siguientes razones:

"Folio 208, grado de tecnólogo en administración financiera "no constituye un estudio de especialización o posgrado"

"Folio diplomado en finanzas y gestión financiera internacional, "no constituye un estudio de especialización o posgrado"

"Folio 211. presenta certificación de haber cursado un programa avanzado de dirección empresarial el cual no constituye título de especialización o posgrado..."

"Llama la atención que el proponente presenta una resolución del Ministerio de Educación Nacional a folio 212 donde se califica la maestría en dirección de empresas MBA pretendiendo así que el equipo evaluador le otorgue la calidad de maestría al programa avanzado que certifica..."



ALCALDIA DE PEREIRA



1 0 0

23 DIC. 2009



Considera que *"esto pudo haber llevado a confusión en la evaluación pero debe procesarse que la resolución en primer lugar es posterior al diploma"* Promotorio

SEXTA OBSERVACIÓN. Formación académica del Director Legal

Dice el proponente CGI S.A. lo siguiente:

"El Señor Victor Quiroga presenta documento de la Universidad de Los Andes donde se señala que cursó satisfactoriamente el curso de derecho de la empresa.

La Ley 30 de 1992 artículo 25 señala que los programas de especialización conducen al título de especialista en la ocupación, profesión, disciplina o área afín respectiva.

Como se observa en dicho documento no se otorga el título de especialista en derecho de la empresa.

De acuerdo con esto la propuesta de CIP Ltda. debe ser descalificada por cuanto en los pliegos se señaló como requisito habilitante que el Director Legal debía no sólo tener el título de abogado sino por lo menos una especialización".

SÉPTIMA OBSERVACIÓN. Formación Académica del Abogado Especialista.

El proponente CGI S.A. se refiere a los documentos aportados para acreditar la formación académica del abogado Alejandro Silva Pereira, quien presenta dos especializaciones en derecho financiero y bursátil y en derecho comercial.

Manifiesta que *"en el pliego de condiciones se estableció como requisito habilitante no sólo ser abogado sino ser especialista en las áreas de derecho tributario o aduanero"*, razón por la cual la propuesta de CIP Ltda. debe ser descalificada *"por cuanto en los pliegos se señaló como requisito habilitante que el abogado especialista debía no sólo tener el título de abogado sino por lo menos una especialización en derecho tributario o aduanero.*





Promotora

1 0 0. 23 DIC. 2009

OCTAVA OBSERVACIÓN. Director del Proyecto

Manifiesta el proponente CGI S.A. que el proponente CIP Ltda. "aportó a folio 178 una certificación donde se señala que Ricardo Iván Rave Imedio participó como director de proyecto en sus proyectos. Dentro de estos se incluye el proyecto ejecutado para autopistas de la Sabana para "estudios y diseños definitivos gestión predial, gestión ambiental, financiación construcción mejoramiento, rehabilitación, operación y mantenimiento del proyecto vial Córdoba - Sucre", y el proyecto ejecutado para autopistas de la Sabana para "estudios y diseños definitivos, gestión predial, gestión ambiental financiación, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación y mantenimiento del proyecto vial Ruta Caribe".

Agrega que "tal como se señaló en la observación N° 1 las certificaciones aportadas por el proponente de Autopistas de La Sabana no hacen referencia a este tipo de procesos y simplemente se refieren a procesos de asesoría al proponente adjudicatario para la participación en el proceso licitatorio pero de las actividades asignadas en el contrato, no se evidencia que CIP Ltda. y por ende Ricardo Iván Rave, haya participado en la asesoría para el logro del cierre financiero del contrato y por ende no se evidencia su participación en la normalización de los recursos, ni vinculación de capital ni de vinculación de recursos". Añade que en "las certificaciones se señala que dichos contratos de concesión cuentan con cierre financiero pero en ninguna parte se señala que CIP Ltda. haya asesorado dicho cierre".

Finaliza conceptuando que "estas certificaciones no deben ser tenidas en cuenta y por ende al director de proyecto se le debe calificar con 50 puntos y no con 70 como se hizo".

NOVENA OBSERVACIÓN. Garantía de Seriedad de la propuesta.

La Compañía General de Inversiones CGI S.A., señala que en la definición 36 del pliego de condiciones, se definió "Propuesta" así:

"Se entiende por tal aquella oferta con carácter irrevocable presentada conforme a los requisitos establecidos en el presente pliego de condiciones debidamente suscrita por quien goza de la representación del proponente y acompañada de una póliza que garantice la seriedad de la misma propuesta"(se subraya)"



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

1 0 0

23 DIC. 2009

Agrega que en la propuesta de CIP Ltda., tal y como lo evidenciaron al momento de la presentación de la propuesta, no se presentó la garantía de seriedad de la oferta documento que es esencial en toda propuesta y su ausencia genera descalificación de la misma.

Hace referencia a la disposición contraída en el Decreto 2474 de 2008, modificado por el Decreto 2493 de 2009, según la cual la ausencia de garantía genera descalificación de la propuesta.

De igual manera resalta "que la normatividad reglamentaria de la Ley 1150 de 2007 establece que en los concursos de mérito las entidades podrán abstenerse de exigir garantía de seriedad; sin embargo, como se señaló previamente, en este proceso la entidad sí exigió la presentación de una garantía de seriedad, al haberla incluido expresamente en la definición del término "Propuesta" contemplada en el numeral 1.1 de los pliegos". Agrega que de acuerdo con lo señalado en los mismos pliegos, para la interpretación de los términos de los pliegos deberá tenerse en cuenta las definiciones establecidas en el numeral 1.1 de los pliegos, es decir, cuando en los pliegos se hable de la propuesta deberá entenderse acompañada de una garantía de seriedad de la misma y en ausencia de señalamiento de sus requisitos deberá suplirse con lo establecido (SIC) en la ley (Decreto 2493 de 2009)".

Finalmente solicita que se rechace la propuesta de CIP Ltda., con fundamento en el Decreto 2493 de 2009 que señala "(...) la no presentación de la garantía de seriedad de forma simultánea con la oferta será causal de rechazo de esta última(...)".

El proponente CONSULTORIAS INVERSIONES Y PROYECTOS CIP.

PRIMERA OBSERVACIÓN. Experiencia del Director Legal

El proponente CIP Ltda. manifiesta que "en el informe de evaluación la experiencia del Director legal fue evaluada con 100 puntos desconociendo el puntaje por especialización de este profesional:

ESTUDIOS	PUNTAJE
----------	---------



100'

23 DIC. 2009



Promotora

Estudios de especialización a posgrados en alguna de las siguientes áreas: derecho económico, derecho Comercial, derecho financiero, derecho Administrativo o derecho de empresa	35
--	----

Dice que el profesional propuesto Dr. Víctor Quiroga, curso la especialización en derecho de empresa como se acredita en el folio 232 de la propuesta. Solicita se adicione los 35 puntos correspondientes, para un total de 135 puntos para este profesional.

SEGUNDA OBSERVACIÓN. Experiencia del Abogado Especialista.

Manifiesta el proponente que el informe de evaluación para este profesional no tiene en cuenta la experiencia específica N° 2 "presentar 2 o más certificados en asesoría legal en contratación estatal para un máximo puntaje de 20 puntos"

Afirma que *"el profesional propuesto, presenta certificación con 4 proyectos de asesoría en contratación estatal al CIP quien estructuró para la nación "contratación estatal" proyectos de concesión vial como se puede certificar en el folio 236 y las certificaciones correspondientes de los contratos de asesoría estatal realizados por nuestra empresa los cuales se encuentran en los folios 153 y 159"*

Solicitan adicionar el puntaje correspondiente a este profesional obteniendo así 70 puntos.

TERCERA OBSERVACIÓN. Experiencia específica del proponente.

Teniendo como fundamento el numeral 3.2.4 de los pliegos de condiciones del cual transcribe los incisos 1.2.3 y 4, dice que teniendo en cuenta los contratos aportados por CGI S.A. en el formulario 5 y sus correspondientes certificaciones manifiestan lo siguiente:





2.1. CONTRATO No. 1:

Prestación de servicios de apoyo para la implementación del proceso de cruce de cuentas EBSA - FEN Nación y Capitalización de GENSA, con fecha de inicio 18 de enero del 2005 y fecha de terminación 18 de marzo del 2005 (2 meses).

Como lo dice el contrato de servicio de apoyo, no se configura en contrato de Banca de Inversión en el sentido que no se realizaron actividades propias de la Banca y más aún la capitalización de la que habla la certificación se materializó con posterioridad a la terminación del contrato (7 meses después) 19 de Octubre de 2005, con lo anterior se puede concluir que la capitalización no fue efectuada bajo el proceso un contrato de Banca de inversión del proponente CGI y reafirma la tesis que el contrato esta de una asesoría.

Aunque en la certificación presentada por el proponente se dice el monto de la transacción, no se puede concluir de manera cierta que fuera por la labor del Asesor y las actividades desarrolladas por este y como conciencia de su contrato respectivo.

Por tal razón al NO CUMPLIR los requisitos de Estructuración y banca de inversión con éxito generado por el proponente este contrato **NO DEBEN SER TENIDO EN CUENTA** para valorar la experiencia General del proponente, por no cumplir con los requisitos mínimos del punto 3.2.4 de los términos de referencia del concurso de la referencia.

1.3. CONTRATO No. 5:

Teniendo en cuenta el objeto del contrato descrito en el párrafo No. 1 de la certificación y las actividades realizadas descritas en el párrafo No. 2 de la misma certificación se establece que este contrato es un contrato de asesoría financiera y no de banca de inversión que "culmino exitosamente entregado el estudio para lo cual fueron contratados" y que incluía la valoración con la presentación del modelo financiero correspondiente y los diferentes escenarios que acompañan un análisis de este tipo.

A partir de la ejecución del contrato CORELCA creó GECELCA S.A ESP creación que no estuvo acompañada por el proponente CGI S.A, con lo cual puede establecerse que NO SE CONSTITUYE EN UN PROCESO EXITOSO de vinculación de capital sino una asesoría para que CORELCA lograra su objetivo, lo cual no se constituye en estructuración ni contrato de banca de inversión, sino en un contrato de asesoría que culmino exitosamente entregado el estudio para lo cual fue contratado CGI.



100

23 DIC 2009



Por esta razón el contrato No. 5 presentado por el proponente CGI S.A., NO debe ser tenido en cuenta para certificar la experiencia general de proponente, por no cumplir con los requisitos mínimos del punto 3.2.4 de los términos de referencia del concurso de la referencia.

2.4 CONTRATO No. 6:

De acuerdo a lo establecido a la certificación expedida por FONADE el objeto del contrato que el proponente certifica es la "Valoración de la participación accionaria de la Nación en la central Hidroeléctrica de Caldas CHEC y en la empresa de energía del Quindío EDEC y acompañar a la Nación en su propósito de vender dicha participación..." y acorde a la misma certificación Numeral 4 monto de la transacción "Hasta la fecha de terminación del contrato 2070659 no se concreto la negociación de la acciones de la Nación en las empresas CHEC y EDEC con los socios de carácter público" subrayado fuera de texto. A su vez, acorde a la certificación fechada 23 de diciembre de 2008 (certificación que carece de membrete y/o sellos distintivos de la institución emisora) y firmada por MANUEL ALBERTO RINCÓN LATORRE, en calidad de Asesor Financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión del MHCP se informa que la Nación enajenó sus participaciones accionarias en el mes de diciembre de 2008. De lo anterior se puede establecer que:

1. A la fecha de terminación del contrato ejecutado por el proponente (en unión temporal) no se había concretado la negociación.
2. El documento informativo que establece la enajenación de las acciones es emanado de un asesor financiero de la subdirección de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, enajenación realizada con posterioridad a la culminación del contrato del proponente, e informada (no certificada) no solo por un ente distinto al contratante, sino por una Subdirección cuyo objeto es el control de operaciones con Banca de Inversión.

Surgen entonces las siguientes conclusiones:

El proceso fue realizado exitoso por fuera del tiempo de ejecución del proponente CGI, lo que significa que el cierre de la transacción lo efectuó un tercero, Quizá la propia subdirección del MHCP.

Porqué un tercero informa (no certifica) la enajenación y no la entidad contratante?



ALCALDIA DE PERLEPA



100' 23 DIC. 2009



Se aduce entonces que resulta cierto que la ejecución de las labores objeto del contrato NO INCLUYERON LA REALIZACIÓN EXITOSA, con lo cual en este proceso de manera real se limitaron a la asesoría a la asesoría financiera, valoración y acompañamiento sin un acompañamiento exitoso, hecho que se confirma por la ausencia de una comisión de éxito que remunerase el éxito de dicha enajenación. Por tal razón este contrato no debe ser tenido en cuenta en la evaluación de experiencia general del proponente por no cumplir con los requisitos mínimos del punto 3.2.4 de los términos de referencia del concurso de la referencia.

El 22 de diciembre de 2009 se publicaron las respuestas a las observaciones en la página www.contratos.gov.co, documento físico que se anexa a la presente resolución para que haga parte de la misma.

Con fundamento en el análisis realizado, las respuestas producto del mismo y las decisiones tomadas se realizó el informe final de evaluación con el siguiente resultado.



100' 23 DIC. 2009



MUNICIPIO DE PEREIRA
 INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA - LA PROMOTORA

PROCESO DE CONTRATACION - CONCURSO DE MERITOS ABIERTO DIA 11 DE 2009 -
 CONTRATACION DE LOS SERVICIOS DE ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD
 QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCION Y OPERACION DEL PARQUE TEMatico DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA, ASI COMO LA
 ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACION DE UN SOCIO ESTRATEGICO PARA LA SOCIEDAD

Evaluación Experiencia Especifica

	Experiencia	Asociación	FORMATO de los Expedientes Específicos	Experiencia Especifica		PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
				Experiencia Especifica	Experiencia Especifica		
				Puntaje			
				200	200		
1	CGI SA		SI		200	200	
2	CIP. Ltda		SI		0	0	
						0	

NA No Aplica
 NP No Presenta



100' 23 DIC. 2009



ALCALDIA DE PEREIRA
 MUNICIPIO DE PEREIRA
 SECRETARÍA DE FOMENTO Y PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE PEREIRA - LA PROMOTORA
 PROCESO DE CONTRATACIÓN CON LÍMITE DE VERIFICACIÓN DE 2019
 CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE DESEMPLEADO EN FINANCIACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EDUCACIÓN BÁSICA DE LA CONTRATACIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA DE LA EDUCACIÓN BÁSICA EN EL PROCESO PARA LA VIGILANCIA DE LA EDUCACIÓN BÁSICA DE PEREIRA

Evaluación Proveedor Nacional

#	PROCESO	CARGO	NOMBRE	FECHA	NECESIDADES	Porcentaje Necesidades Cumplidas	Puntaje Proveedor Nacional	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
1	CRLBA	Director de Proyecto	Andrés Felipe Bernal	17/03/2011	100%		100	
		Asesor Financiero Senior	Andrés Felipe Bernal	17/03/2011	100%			
		Director Legal	Juan José Vargas Bernal	10/03/2011	100%			
		Asesor Especialista	Andrés Felipe Bernal	17/03/2011	100%			
		Porcentaje				100%		
2	CLP LBA	Director de Proyecto	Andrés Felipe Bernal	17/03/2011	100%		100	
		Asesor Financiero Senior	Andrés Felipe Bernal	17/03/2011	100%			
		Director Legal	Juan José Vargas Bernal	10/03/2011	100%			
		Asesor Especialista	Andrés Felipe Bernal	17/03/2011	100%			
		Porcentaje				100%		
		Director de Proyecto						
		Asesor Financiero Senior						
		Director Legal						
		Asesor Especialista						
		Porcentaje						

BA De Andes
 DE De Promotora



100

23 DIC. 2009



Promotora

MUNICIPIO DE PEREIRA
INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA "LA PROMOTORA"

PROCESO DE CONTRATACION - CONCURSO DE MERITOS ABIERTO DIA 17 DE 2009 -
CONTRATACION DE LOS SERVICIOS DE ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD
QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCION Y OPERACION DEL PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA, ASI COMO LA
ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACION DE UN SOCIO ESTRATEGICO PARA LA SOCIEDAD

EVALUACION PUNTAJE TOTAL

#	Procedente	Experiencia Ejecutoria Procedente	Ejecución de Trabajos Financios	Procesos Negocios	Puntaje Total	REQUERIMIENTOS + OBSERVACIONES
1	C.G.I. S.A.	500	500	665	965	
2	C.I.P. Ltda.	500	500	620	620	

NA No Aplica
NP No Presente

En los términos previstos en el cronograma del Concurso se fijó fecha 23 de diciembre de 2009 para la realización de la audiencia de presentación del informe final de evaluación de las propuestas técnicas, determinación del orden de elegibilidad, apertura del sobre económico del primer elegible, verificación de la consistencia de la propuesta económica y adjudicación del contrato o declaratoria de desierta.

El 23 de diciembre de 2009 se llevó a cabo, en la sala de juntas de La Promotora la audiencia pública referida de acuerdo con el procedimiento y para los efectos establecidos en el artículo 15 del Decreto 2474 de 2008.

Así mismo se procedió en dicha audiencia a abrir la propuesta económica de la firma elegible COMPANIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. – C.G.I. S.A., la cual está de acuerdo con las especificaciones técnicas y económicas establecidas en el pliego, por lo tanto se procede a adjudicar el respectivo contrato.

En mérito de lo expuesto

RESUELVE



ALCALDIA DE PEREIRA



00 23 DIC. 2009



ARTÍCULO PRIMERO: Adjudicar el Contrato producto del Concurso de Promotora méritos CMA N° 01 de 2009 a COMPANIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. – C.G.I. S.A., de acuerdo con lo estipulado en el pliego de condiciones por un valor de \$132,762,000 para la Primera Fase y de \$92,800,000 para la Segunda Fase, Incluido en ambos casos el IVA, para un total de \$225,562,000, por un plazo de ejecución DE SEIS (6) MESES contados a partir de la suscripción del acta de iniciación, la cual será firmada por el contratista y el interventor, previo perfeccionamiento del contrato, aprobación de la garantía única y pago de publicación.

PARÁGRAFO: Por Acuerdo N° 54 del mes de noviembre de 2009 emanado del Concejo Municipal de Pereira, se autorizó al Gerente General de La Promotora para la asunción de compromisos que afectan presupuestos de vigencias futuras para la ejecución del proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, con cargo al rubro 4.5 Convenios de Financiamiento, Promoción y Desarrollo del Presupuesto de Inversión.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proponente favorecido debe suscribir el respectivo contrato conforme con lo estipulado en el pliego de condiciones.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución se entiende notificada al oferente favorecido durante la audiencia pública de adjudicación celebrada el miércoles 23 de diciembre de 2009, en las instalaciones de La Promotora a las 10:00 a.m. al tenor de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1150 de 2007.



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

100

23 DIC. 2009

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella no procede recurso alguno en la vía gubernativa al tenor de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 77 de la Ley 80 de 1993.

COMUNÍQUESE , PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Gabrie Alberto Viveros Naranjo
Gerente General

Luis Fernando Collazos Quintana
Director Administrativo y Financiero

Olga Lucía Ángel Duque
Secretaria General

Gerardo Antonio Ramirez Arredondo
Asesor Externo



417



ALCALDIA DE PEREIRA

SECRETARIA DE
DESARROLLO
ADMINISTRATIVO
-2-

Pereira,

27 NOV 2009

17547

27 NOV. 2009

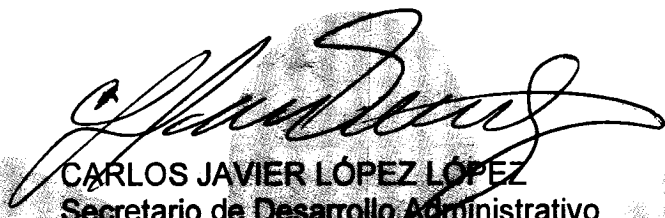
1009

Doctor
JAVIER MONSALVE CASTRO
Secretario de Hacienda y Finanzas Públicas
Alcaldía Municipal
Ciudad

Comedidamente, me permito remitir a su despacho debidamente sancionado por el señor Alcalde copia del Acuerdo No. 54 de 2009.

ACUERDO N°. 54: "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE PEREIRA PARA LA ASUNCIÓN DE COMPROMISOS QUE AFECTAN PRESUPUESTOS DE VIGENCIAS FUTURAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA".

Atentamente,


CARLOS JAVIER LÓPEZ LÓPEZ
Secretario de Desarrollo Administrativo

Anexo: Lo enunciado

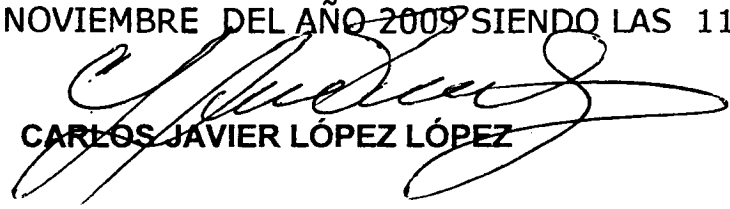
Con Copia: Dr. Jorge Hernán Gaviria Berrio - Subsecretario de Asuntos Financieros
Dr. Jairo Ordillo Torres Moreno - Secretario de Planeación
Dr. Jhon Diego Molina Molina, Secretario de Gobierno.
Dr. Gabriel Viveros Naranjo - Gerente La Promotora. ✓

Elaboró. Marteny P.



www.pereira.gov.co

RECIBIDO HOY 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2009 SIENDO LAS 11:35 A. M.


CARLOS JAVIER LÓPEZ LÓPEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA - DEPARTAMENTO DE RISARALDA - ALCALDIA DE PEREIRA.

ACUERDO N°. 54: "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE PEREIRA PARA LA ASUNCIÓN DE COMPROMISOS QUE AFECTAN PRESUPUESTOS DE VIGENCIAS FUTURAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA".

SANCIONADO 25 NOV. 2009

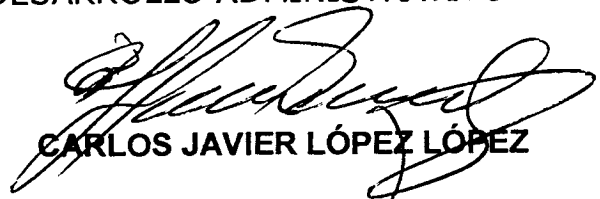
CUMPLASE

EL ALCALDE



ISRAEL ALBERTO LONDOÑO LONDOÑO


EL SECRETARIO DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO


CARLOS JAVIER LÓPEZ LÓPEZ

LA SECRETARIA JURIDICA


LILIANA VALENCIA LOPEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO
ALCALDIA DE PEREIRA

ACUERDOS		 CONCEJO DE PEREIRA
VERSIÓN: 1	APROBACIÓN: Septiembre 04 de 2007	

ACUERDO NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE 2009

Por medio del cual se autoriza al Gerente General del Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira para la asunción de compromisos que afectan presupuestos de vigencias futuras para la ejecución del Proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones legales y constitucionales en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Nacional de Colombia, la Ley 819 de 2003 y el artículo 1 del Acuerdo 44 de 2007 modificatorio del artículo 19 del Acuerdo 118 de 2006.


ACUERDA

Artículo 1. Con el fin de adelantar los procesos de contratación para la ejecución del Proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, con respecto a la iniciación del concurso de meritos a fin de seleccionar el consultor que realizara la estructuración financiera y legal para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna, se autoriza al Gerente General del Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira para la asunción de compromisos y obligaciones que afectan el presupuesto de vigencia futura con cargo al rubro 4.5 CONVENIOS Y/O CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO del presupuesto de inversión del Instituto de Fomento y promoción del Desarrollo Económico y social de Pereira "La Promotora".

AÑO	2010
VALOR	\$192,200.000.00
RUBRO	4.5. CONVENIOS Y/O CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO
PROYECTO	Construcción del Parque Temático de Flora y Fauna como estrategia para mejorar la infraestructura turística para el desarrollo regional del Municipio De Pereira.

Parágrafo: El proceso de contratación para la ejecución de los proyectos a que se refiere el presente artículo, se iniciarán con presupuesto de la presente vigencia fiscal, para lo cual se cuenta con una apropiación presupuestal de Treinta y cuatro millones de pesos \$34.000.000.00

Artículo 2. El presente Acuerdo, rige a partir de la fecha de sanción y publicación.

ACUERDOS		 CONCEJO DE PEREIRA
VERSIÓN: 1	APROBACIÓN: Septiembre 04 de 2007	

Dado en el salón de sesiones del Concejo Municipal, a los veintiún (21) días del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009).


PETERSON LOPERA CARDONA
Presidente


ALEXANDER PÉREZ BUSTAMANTE
Secretario General

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal de Pereira, en dos (2) Sesiones realizadas en las siguientes fechas:

Primer Debate: Noviembre 17 de 2009
Segundo Debate: Noviembre 21 de 2009

Fue iniciativa del Alcalde Municipal, actuó como Ponente el Concejal Milton René Chávez Molina y correspondió al Proyecto de Acuerdo No. 69 de 2009.

Pereira, noviembre 21 de 2009


ALEXANDER PÉREZ BUSTAMANTE
Secretario General

201

Acuerdo 54/09
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

-1-

COHERENCIA DEL PROYECTO DE ACUERDO CON EL PLAN DE DESARROLLO

El proyecto Parque Temático de Flora y Fauna, es uno de los proyectos estratégicos de Municipio de Pereira; con el cual se busca mejorar la plataforma competitiva del sector del turismo en el Municipio, para posicionar la ciudad dentro del clúster turístico del triángulo del café.

Línea estratégica: Pereira emprendedora

Programa 2.2.3 Mi nombre es Pereira

Subprograma 2.2.3.2 Turismo

Proyecto: Construcción del parque temático de flora y fauna como estrategia para mejorar la infraestructura turística para el desarrollo regional del municipio de Pereira

Código del proyecto: 2004660010108

MARCO TERICIO O REFERENTES HISTÓRICOS Y FUNDAMENTOS DEL ORDEN LEGAL

Como es de conocimiento de la Honorable Corporación, el Alcalde de Pereira, en uso de las facultades extraordinarias y pro-témpore conferidas por el Acuerdo 044 de 2005, expidió el Decreto 562 de septiembre de 2006, por medio del cual se crea el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira, Establecimiento Público del orden municipal.

El Acuerdo 58 de 2008 aprobó el presupuesto del Municipio de Pereira donde se encuentra incluido el presupuesto de La Promotora.

- El Municipio de Pereira firma con La Promotora el contrato interadministrativo número 1096 de 2008 con el objeto de realizar el acompañamiento institucional al desarrollo y la gestión del proyecto de inversión denominado Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.

QUE SE ESPERA LOGRAR

En busca de este cometido en el año 2009 se iniciará el Concurso de Méritos a fin de seleccionar el consultor que realizará la estructuración financiera y legal para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, así como la asesoría y acompañamiento en el proceso para la vinculación de un socio estratégico para la sociedad.



SITUCION ACTUAL

Acuerdo 54/09

El proceso contractual dura aproximadamente un mes y medio estaríamos adjudicando a mediados del mes de diciembre del presente año, y el proyecto se estaría ejecutando a finales de la presente vigencia y los primeros meses del próximo año, razón por la cual se deben realizar los trámites presupuestales pertinentes para llevar a feliz término este proceso.

RECURSOS A UTILIZAR

Para atender este compromiso, LA PROMOTORA ha dispuesto la disponibilidad de recursos por valor de DOSCIENTOS VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$226.200.000) para realizarse en un PLAZO de SEIS MESES (180 días) incluidos todos los costos, gastos e impuestos que demande la ejecución del objeto contractual.

Se tiene previsto la entrega de la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34.000.000.00), los cuales serán sufragados con presupuesto de esta vigencia y el resto, vale decir, la suma de CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$192.200.000) con recursos de la próxima vigencia.

VIGENCIA	VALOR
2009	34.000.000
2010	192.200.000

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCION RESPECTIVA



GABRIEL ALBERTO VIVEROS NARANJO
GERENTE GENERAL

Anexo: CD

303

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número: 005

Fecha: Enero 04 de 2010

EL ASESORA CONTABLE DE LA PROMOTORA,

Que en la fecha los registros de ejecución presupuestal muestran el siguiente saldo de apropiación:

Código Cuenta:	4.5	Saldo:	\$	1,416,056,000.00
----------------	-----	--------	----	------------------

Nombre Cuenta: Convenios y/o contratos de financiamiento, promoción y desarrollo

Se expide este certificado a solicitud de:

Nombre: Varios

Para respaldar el siguiente compromiso: Contrato Estructurador Financiero

Por un valor de:	\$	191,562,000.00
------------------	----	----------------

Sobre esta misma apropiación, se han expedido a la fecha certificados de disponibilidad para compromisos por un valor total de: \$ 83,944,000.00 los cuales no han sido reservados ni anulados

Disponibilidad Neta:	\$	1,224,494,000.00
----------------------	----	------------------

[Firma manuscrita]
 ASESORA CONTABLE



la Promotora

Calle 19 No. 9-50 Piso 22 Edificio Diario del Otún
 Teléfonos. IP PBX 3151617
 Nit. 900.120.045-0



124

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO
No. 15417493

07:56:17

Hoja: 1 de 1

Bogotá DC, 24 de diciembre de 2009

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) MANUEL ALBERTO RINCON LATORRE identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79621859

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIAS:

La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento. Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002)

LUCY DURAN CELIS

Jefe División Centro de Atención al Público (CAP)

ATENCIÓN :

ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 1 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

División Centro de Atención al Público (CAP)
Línea gratuita 018000910315; dcap@procuraduria.gov.co
Carrera 5 No. 15 - 60 Piso 1; Pbx 5878750 ext. 13105, Bogotá DC
www.procuraduria.gov.co

**LA CONTRALORA DELEGADA PARA INVESTIGACIONES, JUICIOS FISCALES Y
JURISDICCIÓN COACTIVA**

CERTIFICA:

Que una vez revisado el Boletín de Responsables Fiscales No. 59 con corte a 30 de septiembre de 2009, el nombre del(a) señor(a) y su correspondiente número de identificación, relacionado a continuación, **NO FIGURA REPORTADO** en el citado Boletín.

No. Identificación	79.621.859
Nombre y Apellidos	MANUEL ALBERTO RINCON LATORRE
Código de Verificación	8178442712009

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el número consignado en el documento de identificación coincida con el aquí registrado.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.

Este documento tiene vigencia hasta la publicación del Boletín número 60, en la Página Web de la Entidad, la cual se efectuará en el mes de Enero de 2010.



KAROL TATIANA GONZÁLEZ TORRES

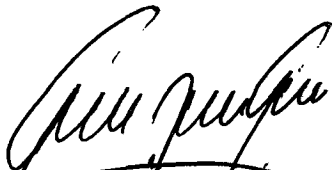
Bogotá, D.C., Enero 4 de 2010

**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 diciembre de 2009 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



La Promotora

CONTRATO DE CONSULTORÍA N° 094

24 DIC. 2009

Entre los suscritos a saber: **GABRIEL ALBERTO VIVEROS NARANJO**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.100.787 expedida en Pereira (Risaralda), quien actúa en este acto en nombre y representación del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira en calidad de Gerente General, según Decreto de Nombramiento N° 005 de enero 1 de 2008 y Acta de Posesión N° 001 de enero 1 de, autorizado para celebrar contratos en ejercicio de la competencia otorgada por la ley 80/93 (Artículo 11, Numeral 3°, Literal b) y que para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMOTORA** y **MANUEL ALBERTO RINCÓN LATORRE**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.621.859 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de la **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. "CGI"** Nit. 860045511-6, en su condición de Gerente suplente y quien declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad establecida por la ley, ni figura en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República, y para los efectos de este contrato se denominará el **CONTRATISTA**, hemos acordado celebrar el presente contrato de **CONSULTORIA**, que se regirá por las siguientes cláusulas previas las siguientes consideraciones a) Que por medio de la resolución N° 090 del 27 de noviembre de 2009, publicada en el SECOP – Portal Único de Contratación, se dispuso la apertura del concurso de méritos abierto con propuesta técnica simplificada. En este acto, igualmente, se ordenó la publicación del correspondiente pliego de condiciones, que se cumplió en la misma fecha, b) Que una vez verificado el cierre del concurso de méritos se recibieron 2 propuestas; c) Que el Comité Asesor y Evaluador de La Promotora efectuó la verificación de los documentos que acompañaron las propuestas, y realizó la evaluación técnica, d) Que luego de efectuada la evaluación de las propuestas, el comité asesor y evaluador, de La Promotora produjo el informe respectivo, que fue publicado en el SECOP – Portal Único de



094

24 DIC. 2009



La Promotora

Contratación; e) Que una vez cumplida la recepción de observaciones de los proponentes, LA PROMOTORA citó a audiencia pública de presentación del informe final de evaluación de las propuestas técnicas, determinación del orden de elegibilidad, apertura del sobre económico y adjudicación. En esta audiencia, se dio respuesta, inicialmente, a las observaciones formuladas y se permitió a los proponentes el ejercicio del derecho de contradicción, conforme a lo establecido en el pliego de condiciones. Efectuadas las verificaciones necesarias, se presentaron los resultados definitivos de la evaluación de los factores técnicos y se procedió a abrir el sobre económico presentado por el proponente ubicado en el primer lugar del orden de elegibilidad y a determinar el cumplimiento de las condiciones indicadas en el mismo pliego, cumplido lo cual el comité asesor y evaluador de La Promotora procedió a recomendar al Gerente o su Delegado, en su condición de ordenador del gasto, que adjudicara el contrato al proponente Compañía General de Inversiones S.A. CGI; f) Que teniendo en cuenta la recomendación del comité asesor y evaluador, el Gerente de La Promotora, procedió a adjudicar el contrato, mediante Resolución número 100 del 23 de diciembre de 2009, a la Sociedad proponente Compañía General de Inversiones S.A. CGI; g) La Promotora expidió el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°183 del 26 de noviembre de 2009 para ejecutar el presente contrato de consultoría con recursos de la vigencia 2009 y 2010 con fundamento en el Acuerdo N° 54 del 21 de noviembre de 2009, emanado del Concejo Municipal de Pereira, por el cual autoriza al Gerente General de La Promotora a comprometer vigencias futuras para esta contratación. CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO EI 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. CLAUSULA



097 24 DIC. 2009

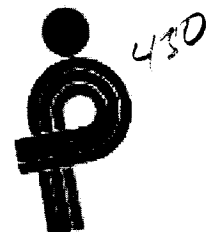


La Promotora

SEGUNDA: 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



3
[Handwritten signature]



097 24 DIC. 2009

La Promotora

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

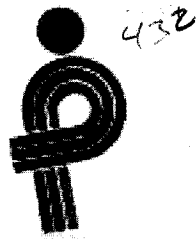
094 24 DIC. 2009



Lo Promotora

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





La Promotora

094 24 DIC. 2009

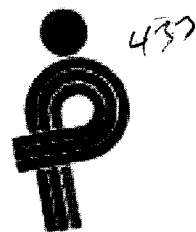
analizadas las alternativas propuestas por El Estructurador, LA PROMOTORA, de acuerdo con su conveniencia, se reserva el derecho de continuar o no con esta Fase, sin que esto implique el pago de indemnización alguna a favor del Estructurador, siempre y cuando LA PROMOTORA decida no continuar con esta 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



ALCALDÍA DE PEREIRA

6
[Handwritten signature]



437

094

24 DIC. 2009

La Promotora

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.



7



094

24 DIC. 2009

La Promotora

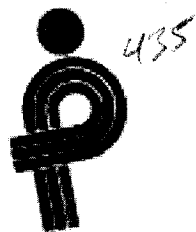
Atender las inquietudes de los Proponentes y participar en las audiencias que se realicen para precisar el contenido del reglamento de venta, incluyendo la elaboración de respuestas a las preguntas que se formulen y la preparación, en caso de requerirse, de los adendas de modificaciones a dicho reglamento. 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..

CLAUSULA CUARTA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: 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



[Handwritten signature]



094

24 DIC. 2009

La Promotora

variación no podrá ser superior, bajo ninguna circunstancia a los porcentajes fijados por la ley. PARÁGRAFO I - 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



9



094 24 DIC. 2009

La Promotora

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



10
[Handwritten signature]

094

24 DIC. 2009



La Promotora

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



ALCALDIA DE PEREIRA

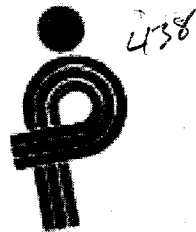
Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira

Calle 19 N° 9-50, Complejo Urbanístico del Ovario - Piso 2º

Teléfono: (57) (30) 325 4382 - Pereira, Risaralda, Colombia

info@lapromotora.gov.co

www.lapromotora.gov.co



094

24 DIC. 2009

La Promotora

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 estrategicos"** 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. **CLÁUSULA QUINTA: PLAZO DE EJECUCIÓN:** Para todos los efectos este contrato tendrá un plazo para el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA de SEIS (6) meses calendario, contados a partir de firma del acta de iniciación. Al término del plazo fijado automáticamente se terminará el contrato, sin que para ello sea necesario dar previo aviso al CONTRATISTA **PARÁGRAFO: Actividades adicionales no previstas:** LA PROMOTORA podrá ordenar, por escrito, la ejecución de las actividades adicionales no previstas por las partes siempre que las mismas resulten necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto contractual y la debida atención de las finalidades de la contratación. El consultor estará en la obligación de ejecutarlas aplicando los procedimientos establecidos para la ejecución de las actividades previstas. Las actividades adicionales sólo se ejecutarán previa suscripción del



12



439

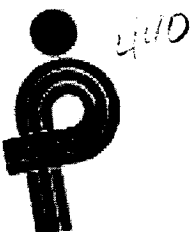
097 24 DIC. 2009

La Promotora

respectivo contrato adicional y la ampliación o modificación de las garantías correspondientes a los costos establecidos en la propuesta económica inicialmente presentada por el consultor. CLÁUSULA SEXTA: RELACION LABORAL: El presente contrato no genera relación laboral con EL CONTRATISTA y en consecuencia tampoco el pago de prestaciones sociales y de ningún tipo de emolumentos distintos al valor acordado en la cláusula tercera. PARÁGRAFO I: REGIMEN LABORAL: El presente contrato es de CONSULTORIA, por lo tanto EL CONTRATISTA ejecutará los trabajos contratados por los precios determinados, con libertad y autonomía técnica y directa, sin sujeción a las prescripciones contenidas en el reglamento interno de La Promotora, por lo cual no estará subordinado a este, ni sometido a sus horarios de trabajo. En consecuencia, como CONTRATISTA independiente, es el patrono exclusivo y el directo responsable del pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones al personal profesional, técnico y asistencial que ocupe en la realización de la consultoría que se contrata. EL CONTRATISTA autoriza expresamente a La Promotora a retener los pagos que deba hacerle en cumplimiento del contrato, al personal profesional, técnico y asistencial que presenten reclamaciones por no pago de salarios o prestaciones sociales. PARÁGRAFO II: Dentro del valor que recibirá EL CONTRATISTA están incluidos todos los gastos en que incurra para la ejecución del mismo. CLÁUSULA SÉPTIMA. RESPONSABILIDAD CIVIL: Los daños o perjuicios de cualquier especie que causen a La Promotora o a terceros los trabajos objeto de este contrato, por causas imputables al CONTRATISTA, sus agentes, subcontratistas o trabajadores, son de cargo exclusivo de éste. CLAUSULA OCTAVA: SUJECIÓN DE LOS PAGOS A LA APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El pago del valor del presente contrato se sujetará a las apropiaciones que para tal efecto se hallen previstas en el Presupuesto de La Promotora bajo el rubro 4.5. Convenios y/o contratación de Financiamiento, Promoción y Desarrollo, correspondiente a las vigencias fiscales de 2009 y 2010. CLÁUSULA NOVENA: GARANTÍAS: EI CONTRATISTA se obliga a constituir para LA PROMOTORA una póliza integral de una Compañía de Seguros legalmente establecida en el país, que amparará a LA



[Handwritten signature]



094

24 DIC. 2009

La Promotora

PROMOTORA en: a) DE CUMPLIMIENTO: Por el 20% del valor total del contrato y una vigencia igual a la del contrato y cuatro meses más; b) DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: Por el 10% del valor total del contrato y con vigencia igual a la del contrato y tres años más; c) DE CALIDAD DE LOS SERVICIOS: Por el treinta por ciento (30%) del valor del contrato y por el término de TRES (3) años mas, contados a partir de la fecha de recibo del informe final, previo recibo a satisfacción de la totalidad de la consultoría objeto de la consultoría. Su aprobación por LA PROMOTORA será condición previa para realizar el último pago del contrato; d) Correcta Inversión del Anticipo por una cuantía equivalente al 100% del valor de la misma, por una vigencia igual a la del contrato y 6 meses más. PARAGRAFO I. — Para la liquidación del contrato EL CONTRATISTA extenderá o ampliará la garantía única de cumplimiento y de calidad de los servicios en el caso que se hubiera presentado suspensión del contrato. CLÁUSULA DECIMA: MULTAS: Para los efectos previstos en esta cláusula, LA PROMOTORA a través del supervisor del contrato verificará semanalmente el cumplimiento del programa de trabajo presentado por el consultor. 1. Multas por incumplimiento: En caso de mora en el cumplimiento del plan y/o en caso de mora en el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del contratista, LA PROMOTORA le impondrá un multa equivalente al uno por ciento 1% del valor total del contrato por cada semana de mora. PARAGRAFO: En ningún caso el monto de las multas impuestas al consultor podrá superar el diez (10%) del valor del contrato. El simple retardo imputable al consultor dará origen al pago de las multas previstas en este numeral, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirlo en mora. El consultor autoriza a LA PROMOTORA para que descuente, de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las multas impuestas, una vez las mismas se causen. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad del valor de las multas, LA PROMOTORA podrá obtener el pago total o parcial de la multa mediante reclamación de pago ante la compañía de seguros, haciendo efectivo el amparo de cumplimiento otorgado con la garantía única. No obstante lo anterior, en el evento en que, a pesar



094 24 DIC. 2009



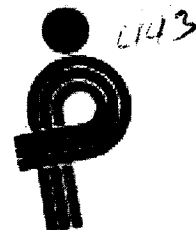
La Promotora

(10%) del valor total del contrato, suma que se estipula como estimación anticipada y parcial de los perjuicios que se le causen, sin perjuicio del derecho a obtener del interventor y/o de su garante el pago de la indemnización correspondiente a los demás perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan irrogado. El consultor autoriza a LA PROMOTORA a descontarle, de las sumas que le adeuden, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad de su valor, LA PROMOTORA podrá obtener su pago mediante reclamación de pago ante la compañía de seguros, dentro del amparo de cumplimiento otorgado con la garantía única. El valor de la pena pecuniaria pactada se calculará sobre el valor total del contrato previsto en la cláusula cuarta. La aplicación de la pena pecuniaria establecida en el presente numeral deberá estar precedida del procedimiento establecido en la cláusula anterior, y culminará, en cualquier caso, con la expedición de un acto administrativo motivado. El acto administrativo, además, declarará el incumplimiento definitivo de las obligaciones y, según corresponda, la terminación o caducidad del contrato. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL CONTRATISTA, con la suscripción de éste contrato afirma bajo juramento que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades y demás prohibiciones para contratar previstas en la Constitución Política, en los artículos 8º de la Ley 80 de 1993, 83 de la Ley 104 de 1993, y artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 y demás disposiciones vigentes sobre la materia, y que si llegare a sobrevenir alguna, actuará conforme lo prevé el artículo 9º de la Ley 80 de 1993. CLAUSULA DECIMA TERCERA: SUPERVISIÓN: La supervisión del contrato será ejecutada por la persona natural o jurídica que designe La LA PROMOTORA para tal fin, lo cual será oportunamente informado al contratista. El supervisor desempeñará las funciones previstas en el manual de interventoría de La Promotora y sus respectivas modificaciones o adiciones, el pliego de condiciones y el contrato. En ningún caso el supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato suscrito entre el consultor y La LA PROMOTORA, ni de eximir, a ninguno de ellos, de sus obligaciones y responsabilidades. CLÁUSULA DECIMA



094

24 DIC. 2009



La Promotora

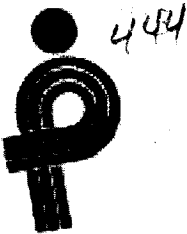
CUARTA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes, de conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. CLÁUSULA DECIMA QUINTA: PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO: Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, éste se eleve a escrito y se obtenga el registro presupuestal. Para la ejecución se requiere: 1- Aprobación de la garantía única de cumplimiento. 2- La existencia de las disponibilidades presupuestales correspondientes, o previstas en vigencias posteriores para cancelar compromisos futuros, conforme al artículo 21 del Decreto 26 de 1998 y la Ley Orgánica del Presupuesto. 3- Pago de las tarifas legalmente determinadas, impuesto de timbre si hubiere lugar a tal erogación tributaria. 4- Publicación del contrato en la Gaceta Metropolitana de la entidad estatal a cargo del CONTRATISTA requisito que se entenderá cumplido con la entrega del recibo del pago respectivo y la cancelación del impuesto de timbre, cuando fuere pertinente. 5- Pago de aportes fiscales y parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral. El contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes fiscales y parafiscales relativos al sistema de Seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando correspondan. PARÁGRAFO I: El requisito establecido en la parte final de esta cláusula, deberá acreditarse para la realización de cada pago del contrato. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSAS: Los conflictos que se sucedan durante la ejecución del objeto contractual se solucionarán preferiblemente mediante los mecanismos de arreglo directo y conciliación. CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL. Para los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato se fija como domicilio la ciudad de Pereira. CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: LEGISLACIÓN APLICABLE: Ley 80 de 1993 decretos reglamentarios, Ley 1150 de 2007 y demás normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen. CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA SUSPENSION TEMPORAL DEL CONTRATO: Se podrá de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del contrato, mediante un acta



ALCALDIA DE PEREIRA

Alcaldía de Pereira, Calle del Comercio No. 100, Pereira, Risaralda, Colombia. Teléfono: (57) 313 4367. Fax: (57) 313 4368. Correo electrónico: info@promotora.gov.co

17
[Handwritten signature]



097

24 DIC. 2009

La Promotora

en donde conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de suspensión. PARAGRAFO: EL CONTRATISTA, prorrogará la vigencia de la garantía única de cumplimiento por el tiempo que dure la suspensión. CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: SUBCONTRATACION: EL CONTRATISTA sólo podrá subcontratar todo aquello que no implique la ejecución de la totalidad del objeto del presente contrato, con la autorización previa y escrita de LA PROMOTORA en el texto de los subcontratos autorizados se dejará constancia que se entienden celebrados dentro y sin perjuicio de los términos de éste contrato y bajo la exclusiva responsabilidad de EL CONTRATISTA. LA PROMOTORA podrá ordenar la terminación del subcontrato en cualquier tiempo, sin que el subcontratista tenga derecho a reclamar indemnización de perjuicio ni a instaurar acciones contra La Promotora por esta causa. CLAUSULA VIGESIMA: CONTRATOS ADICIONALES: Para el desarrollo eficaz del objeto contractual pactado, proporcional al tiempo y valor establecidos inicialmente, los cuales además, no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato (inc. 2º del par. Artículo 40 de la Ley 80/93). Los contratos adicionales relacionados con el valor quedarán perfeccionados una vez suscritos y además se efectuará el registro presupuestal. Los relacionados con el plazo, sólo requerirán la firma del contrato y prórroga de la garantía única. Será requisito indispensable para que pueda iniciarse la ejecución del contrato adicional, su perfeccionamiento, adición y prórroga de la garantía única, el pago de los impuestos correspondientes si hay lugar y la publicación en la Gaceta Metropolitana. No podrán celebrarse contratos adicionales que impliquen modificación al objeto del contrato, ni prorrogarse su plazo si estuviere vencido, so pretexto de la celebración de contratos adicionales. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y CONTROL INTERNO: EL CONTRATISTA se compromete además del objeto del contrato y su alcance, a cumplir con todas las obligaciones inherentes a él, en especial, las relacionadas con los procesos de implementación de los Sistemas de Gestión de Calidad y de Control Interno que está adelantando LA PROMOTORA. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LIQUIDACIÓN UNILATERAL: Si EL CONTRATISTA no se presenta a



ALCALDIA DE PEREIRA

Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira

La Promotora de Inversión y Desarrollo Económico y Social de Pereira
Calle 100 No. 100-100, Pereira, Risaralda, Colombia
Teléfono: (57) 310 4100000 - Fax: (57) 310 4100000 - Correo electrónico: info@lapromotora.gov.co


18

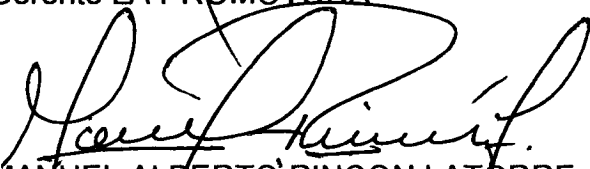


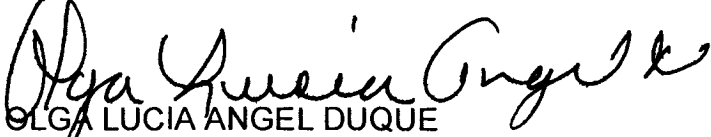
La Promotora

097

la liquidación o las partes no llegan a acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por LA PROMOTORA y se adoptará por acto administrativo motivado, susceptible del recurso de reposición. CLAUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA: CONTROL FISCAL: El control fiscal será ejercido por la Contraloría Municipal. CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos que se relacionan: 1) Certificado de análisis conveniencia y oportunidad expedido por La Promotora. 2) Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 183 del 26 de noviembre de 2009, expedido por el Asesor Contable y Acuerdo N° 54 del 21 de noviembre de 2009 sobre autorización de comprometer vigencias futuras. 3) Carta de asignación de interventor. 4) Todos los documentos elaborados y presentados en el concurso de méritos. Para constancia se firma en Pereira, **24 DIC. 2009**


 GABRIEL ALBERTO VIVEROS NARANJO
 Gerente LA PROMOTORA


 MANUEL ALBERTO RINCON LATORRE
 Suplente del Gerente
 COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. CGI
 Contratista


 OLGA LUCIA ANGEL DUQUE
 Secretaria General


 GERARDO ANTONIO RAMÍREZ ARREDONDO
 Revisión Legal

REGISTRO PRESUPUESTAL

Número: 252

ASESORA CONTABLE DE LA PROMOTORA,

CERTIFICA

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 71 del decreto 111 de 1996, han sido registrados en los libros de presupuesto de gastos de la vigencia fiscal en cuarso, con cargo al rubro de:

CUENTA	NOMBRE	DISPONIBILIDAD No.
4.5	/O CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y	0183

La suma de: \$ 34,000,000.00

Con destino al cumplimiento de: Contratación servicios de estructuración financiera. (vigencia futura Acuerdo No. 54/2009)

A nombre de: COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.

C.C. No. 860.045.511-6

Se expide en Pereira, a los treinta (30) días del mes de diciembre de 2009


 ASESORA CONTABLE



Calle 19 No. 9-50 Piso 22 Edificio Diario del Otún
 Teléfonos IP PBX 3151617
 Nit. 900.120.045-0

REGISTRO PRESUPUESTAL

Número: 004

ASESORA CONTABLE DE LA PROMOTORA,

CERTIFICA

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 71 del decreto 111 de 1996, han sido registrados en los libros de presupuesto de gastos de la vigencia fiscal en cuarso, con cargo al rubro de:

CUENTA	NOMBRE	DISPONIBILIDAD No.
4.5	YO CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y	005

La suma de: \$ 191,562,000.00

Con destino al cumplimiento de: Contratación servicios de estructuración financiera. (vigencia futura Acuerdo No. 54/2009)

A nombre de: COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.

C.C. No. 860.045.511-6

Se expide en Pereira, a los cuatro (04) días del mes de enero de 2010


 ASESORA CONTABLE



Calle 19 No. 9-50 Piso 22 Edificio Diario del Otún
 Teléfonos IP PBX 3151617
 Nit. 900.120.045-0



CONFIANZA

COMPANIA ASEGURADORA DE FIANZAS

NIT. 860.070.374-9

RECIBO DE CAJA

448
448

FECHA 28 12 2009	SUCURSAL 24. AVENIDA CHILE	No. 24 09005464
RECIBIDO DE COMPANIA GENERAL DE INVERSIONES S.A.		860045511-6
LA SUMA DE UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO CATORCE PESOS 00/100		\$ 1,561,114.00

PAGO POLIZA GU032652/52832

Forma de Pago	Moneda	Plaza	Nro. Doc	Banco	Valor
Efectivo Pesos Col	PESOS				1,561,114.00

TIPO DE VALOR	CODIGO CUENTA	CENTRO DE COSTO	BASE GRAVAMEN	VALOR

CONFIANZA
2009 DIC. 28
REVISADO

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	RECIBIDO
-----------	----------	----------	----------

FORMA CO-FO-05

ORIGINAL - CLIENTE

PORTECO



GARANTIA UNICA DE SEGUROS DE CUMPLIMIENTO EN FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES

POLIZA 24 GU032652
CERTIFICADO 24 GU052832

Página 1

CONFIANZA

NIT. 860.070.374-9

SUCURSAL 24. AVENIDA CHILE USUARIO PEREZM TIP CERTIFICADO Nuevo FECHA EXPEDICIÓN 28 12 2009

TOMADOR/GARANTIZADO: COMPAÑIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. C.C. o NIT: 860045511 6

DIRECCION: CRA 10A NO. 67-89 CIUDAD: BOGOTA

E-MAIL: TELEFONO: 3177017

ASEGURADO: INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA C.C. o NIT: 900120045 0

DIRECCION: CIUDAD: PEREIRA TEL. 1

BENEFICIARIO: INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA C.C. o NIT: 900120045 0

DIRECCION: CIUDAD: PEREIRA TEL. 1

Table with columns: VIGENCIA, VALOR ASEGURADO. Rows: DESDE 24 12 2009, HASTA 24 06 2013, ANTERIOR, ESTA MODIFICACION, NUEVA 169,171,500.00

Table with columns: INTERMEDIARIO, COASEGURO, PRIMA. Includes details for CORRECOL CORREDORES COLOMB and INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA 'LA PROMOTORA' SECRETARIA GENERAL. Includes handwritten signature and date 28-12-09.

Objeto de Contrato: Prestación de Servicios de Consultoría. OBJETO DE LA POLIZA: AMPARAR EL PAGO DE LOS PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS SEGUN CONTRATO NO. 094 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2009...

Table with columns: AMPAROS, VIGENCIA (Desde, Hasta), VALOR ASEGURADO ANTERIOR, VALOR ASEGURADO NUEVO, VALOR PRIMA. Rows: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, ANTICIPO, PAGO SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES, INDE, CALIDAD DE SERVICIO.

ESTA POLIZA SE EXPIDE EN CONSIDERACION A LAS DECLARACIONES HECHAS POR EL TOMADOR EN CUALQUIER DOCUMENTO APORTADO PARA LA EXPEDICION, LOS CUALES FORMAN PARTE INTEGRANTE DE ESTA POLIZA. LA PRESENTACION DE ESTA POLIZA ANTE EL ASEGURADO, EN MI CALIDAD DE TOMADOR IMPLICA MI ACEPTACION Y AUTORIZACION PARA QUE EN EL EVENTO EN QUE INCUMPLA LAS OBLIGACIONES QUE EMANAN DEL PRESENTE CONTRATO DE SEGURO...

LOS PAGOS EN DOLARES SOLO SE RECIBEN MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRONICA O CHEQUE. SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - I.V.A. - REGIMEN COMUN - AGENTES DE RETENCION, RESPONSABLES DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN BOGOTA, D.C. CODIGO DE ACTIVIDAD CIIU 6601 RES. DIAN NO.310000028419 04/05/2007 Y 310000039468 06/05/2009 NUMERACION AUTORIZADA DEL SEG: 000001 AL 100.000 NUMERACION HABILITADA DE SEG: 046973 AL 100.000

Handwritten signature of the policyholder (TOMADOR)

Stamp: Compañía Aseguradora de Fianzas S.A. CONFIANZA NIT. 860.070.374-9

COMPANIA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A. FIRMA AUTORIZADA DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Calle 82 N° 11 -37 Piso 7 - Bogotá, D.C. - Colombia



CONFIANZA

NIT. 860.070.374-9

CERTIFICACION

Por disposición del artículo 25-numeral 19 de la ley 80 de 1993, la **COMPAÑÍA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A** CONFIANZA, certifica que la póliza # **GU032652 / GU052832** expedida el 28-12-2009 por valor de \$ **1,561,114.00** no expirará por falta de pago de la prima de la póliza o de los certificados o anexos que se expidan con fundamento en ella o por revocación unilateral por parte del tomador o de la compañía.

Tomador / Garantizado

COMPAÑIA GENERAL DE INVERSIONES S.A.

NIT/ C.C. **860045511**

Vigencia de la póliza **24-12-2009** al **24-06-2013**

Valor Asegurado **169,171,500.00**

Esta certificación se expide con destino a la entidad asegurada:

INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA "LA PROMOTORA"

y se firma en Bogotá a los 28 del mes 12 de 2009


COMPAÑIA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A.

CONFIANZA S.A.

Firma Autorizada



CONFIANZA
COMPAÑÍA ASEGURADORA DE FIANZAS

1308-P-05 (SU-OD-05-02)

COMPAÑÍA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A. "CONFIANZA"

GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO EN FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES (Decreto 4828 de 2008)

1. RIESGOS AMPARADOS

La aseguradora otorga a la entidad estatal contratante asegurada, hasta el monto del valor asegurado, los amparos mencionados en la carátula de la presente póliza, de conformidad con lo previsto en el artículo 1088 del Código de Comercio, según el cual, el contrato de seguro es de mera indemnización y jamás podrá constituir fuente de enriquecimiento. La indemnización podrá comprender a la vez el daño emergente y el lucro cesante, pero este último deberá ser objeto de un acuerdo expreso que conste en la póliza para ser cubierto. Esta póliza cubre los perjuicios directos con sujeción a la definición de las condiciones adelante indicadas en su alcance y contenido.

Los amparos de la póliza serán independientes unos de otros respecto de sus riesgos y de sus valores asegurados. La entidad estatal contratante asegurada no podrá reclamar o tomar el valor de un amparo para cubrir o indemnizar el valor de otros. Estos no son acumulables y son excluyentes entre sí, según las definiciones que a continuación se estipulan:

1.1 AMPARO DE SERIEDAD DE LA OFERTA

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá a la entidad estatal contratante asegurada en cuanto se refiere a la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento imputable al proponente garantizado, en los siguientes eventos:

- 1.1.1 La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
- 1.1.2 La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, cuando el término previsto en los pliegos para la adjudicación o para la suscripción del contrato se prorrogue
- 1.1.3. La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida por la entidad estatal contratante.
- 1.1.4 El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
- 1.1.5 La falta de pago de los derechos de publicación en el Diario Único de Contratación, previsto como uno de los requisitos de legalización del contrato.

1.2 AMPARO DE BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO.

El amparo de buen manejo y correcta inversión del anticipo cubre a la entidad estatal contratante asegurada, de los perjuicios sufridos con ocasión de (i) la no inversión, (ii) el uso indebido y (iii) la apropiación indebida que el contratista garantizado haga de los dineros o bienes que se le hayan entregado en calidad de anticipo para la ejecución del contrato. Cuando se trate de bienes entregados como anticipo, éstos deberán tasarse en dinero en el contrato.

1.3 AMPARO DE DEVOLUCIÓN DE PAGO ANTICIPADO

El amparo de devolución de pago anticipado cubre a la entidad estatal contratante asegurada de los perjuicios sufridos por la no devolución total o parcial, por parte del contratista garantizado, de los dineros que le fueron entregados a título de pago anticipado, cuando a ello hubiere lugar. Cuando se trate de bienes entregados como pago anticipado, éstos deberán tasarse en dinero en el contrato.

Para efecto de los amparos previstos en los numerales 1.2 y 1.3, salvo aceptación expresa de CONFIANZA, el presente amparo no cubre anticipos en dinero efectivo o en títulos valores diferentes al cheque.

1.4 AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El amparo de cumplimiento del contrato cubre a la entidad estatal contratante asegurada con ocasión de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Este amparo comprende el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria, que se hayan pactado en el contrato garantizado.

1.5 AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES

El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, cubrirá a la entidad estatal contratante asegurada de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que esté obligado el contratista garantizado, derivadas de la contratación del personal utilizado para la ejecución del contrato amparado.

Este amparo en ningún caso se extiende a cubrir personal vinculado al contratista bajo modalidades diferentes al contrato de trabajo.

1.6 AMPARO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA

El amparo de estabilidad y calidad de la obra, cubrirá a la entidad estatal contratante asegurada de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de cualquier tipo de daño o deterioro, independientemente de su causa, sufridos por la obra entregada, imputables al contratista garantizado.

1.7 CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES Y EQUIPOS SUMINISTRADOS

El amparo de calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados, cubrirá a la entidad estatal contratante asegurada de los perjuicios imputables al contratista garantizado, (i) derivados de la mala calidad o deficiencias técnicas de los bienes o

7.3 Para el caso presentado en el numeral 5.3, dentro del mes siguiente a la comunicación escrita que con tal fin haga la entidad estatal contratante asegurada, acompañada de una copia auténtica del acto administrativo ejecutoriado que constituya la ocurrencia del siniestro, junto con la constancia de la entidad estatal contratante asegurada de la no existencia de saldos a favor del contratista garantizado, respecto de los cuales se pueda aplicar la compensación de que trata la condición sexta de este clausulado, o en la que conste la disminución en el valor a indemnizar en virtud de la compensación.

PARAGRAFO.- De conformidad con el artículo 1110 del Código de Comercio la aseguradora podrá optar por cumplir su prestación mediante el pago de la indemnización, o continuando la ejecución de la obligación garantizada, para este último evento se requiere la aceptación de la entidad estatal contratante asegurada.

La declaratoria de caducidad no impedirá que la entidad contratante, tome posesión de la obra o continúe inmediatamente la ejecución del objeto contratado, bien sea a través del garante o de otro contratista.

8. CERTIFICADOS O ANEXOS DE MODIFICACIÓN

Para los casos en que la suma asegurada sea aumentada o disminuida, y para aquellos en los cuales las estipulaciones del contrato original sean modificadas, la aseguradora a solicitud del contratista garantizado expedirá un certificado o anexo de modificación del seguro, en donde exprese su conocimiento respecto de las modificaciones acordadas entre el contratista garantizado y la entidad estatal contratante asegurada.

9. SUBROGACION.

En virtud del pago de la indemnización, de acuerdo con el artículo 1096 del código de comercio, en concordancia con el artículo 203 del decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la aseguradora se subroga hasta concurrencia de su importe, en todos los derechos que la entidad estatal contratante asegurada tenga contra el contratista garantizado.

10. CLAUSULA DE GARANTIAS

CONFIANZA otorga el presente seguro bajo las siguientes garantías, aceptadas por el contratista garantizado y la entidad estatal contratante asegurada así:

- a. En los términos definidos por el artículo 1060 y 1061 del Código de Comercio durante la vigencia del seguro, no se introducirán modificaciones al contrato garantizado por la presente póliza, sin la notificación a CONFIANZA para la expedición del certificado de modificación correspondiente.
- b. CONFIANZA tiene derecho a ejercer la vigilancia sobre el contratista garantizado en la ejecución del contrato, para lo cual la entidad estatal contratante asegurada le prestará la colaboración necesaria.

La entidad estatal contratante asegurada se compromete a ejercer estricto control sobre el desarrollo del contrato y sobre el manejo de los fondos y bienes correspondientes, dentro de las atribuciones que dicho contrato le confiere.

- c. La entidad estatal deberá verificar durante la vigencia del contrato amparado en esta póliza, que el contratista se encuentra cumpliendo con sus obligaciones patronales relativas al sistema integral de seguridad social de que trata la Ley 100 de 1993.

d. La entidad estatal deberá agotar los mecanismos alternativos de solución de conflictos pactados por las partes en el contrato estatal, cuyo cumplimiento es el objeto de la presente póliza, antes de acudir a la efectividad de la garantía.

11. NO EXPIRACION POR FALTA DE PAGO DE PRIMA E IRREVOCABILIDAD.

La presente póliza no expirará por falta de pago de la prima, ni por revocación unilateral.

12. NATURALEZA DEL SEGURO

La garantía otorgada por esta póliza o sus certificados de modificación, no es solidaria, ni incondicional y su exigencia está sujeta a la ocurrencia del siniestro y su cuantificación.

13. NOTIFICACIONES Y RECURSOS.

La entidad estatal contratante asegurada deberá notificar a la aseguradora los actos administrativos atinentes a la efectividad de cualquier amparo de la póliza, previo agotamiento del derecho de defensa del contratista garantizado y del garante.

14. CLAUSULAS INCOMPATIBLES.

En caso de incongruencia entre las condiciones generales o particulares de la presente póliza, y las del contrato garantizado, prevalecerán las primeras. Si la incongruencia se presenta entre las condiciones particulares y las condiciones generales, prevalecerán las primeras.

15. COEXISTENCIA DE SEGUROS

En caso de existir, al momento del siniestro, otro seguro de cumplimiento con relación al mismo contrato, el importe de la indemnización a que haya lugar, se distribuirá entre los aseguradores en proporción a las cuantías de sus respectivos seguros.

16. COASEGURO

En caso de existir coaseguro al que se refiere el artículo 1095 del código de comercio, el importe de la indemnización a que haya lugar se distribuirá entre los aseguradores en proporción de las cuantías de sus respectivos seguros, sin que exista solidaridad entre las aseguradoras participantes, y sin exceder de la suma asegurada bajo el contrato de seguro.

17. PRESCRIPCION.

La Prescripción de las acciones derivadas del presente contrato se regirá por las normas del código de comercio sobre contrato de seguro.

18. DOMICILIO

Sin perjuicio de las disposiciones procesales, para los efectos relacionados en el presente contrato se fija como domicilio de las partes la ciudad de Bogotá en la República de Colombia. En fe de lo anterior, se firma a los ___ días del mes de ___ de 2___

EL TOMADOR

COMPANIA ASEGURADORA DE
FIANZAS S.A CONFIANZA
FIRMA AUTORIZADA



AREA METROPOLITANA DEL CENTRO OCCIDENTE

DIRECCION FINANCIERA SECCION TESORERIA

N.I.T. 891410802 - 0

COMPROBANTE DE INGRESO

FECHA DE EXPEDICION : **29-12-2009** NUMERO : **COT-20094629** ESTADO : **ACTIVO**

RECIBIDO DE : **COMPANIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. CGI** DCTO. SOPORTE **228682000**

OBSERVACIONES **LA PROMOTORA CCON 094-2009 CONTRATACION SERVICIOS DE ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL PARA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA**

POR CONCEPTO DE	CUENTA PPTO	CONTABILIDAD	VALOR
4101 PUBLICACION GACETA	210203.01	41108001	2,070,000
TOTAL			2,070,000.00

CONSIGNACION
CUENTA **842083677**

BANCO **01 Banco de Bogota**
SUCURSAL **Principal Pereira**

RECORRENTA *[Signature]*

CONTABILIZADO *[Signature]*

[Signature] **MOU AV**



La Promotora

DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR

CONTRATO N° 094 24 DIC. 2009

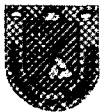
La supervisión del presente contrato será ejercida por el Ingeniero LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA, Gerente General (E), quien realizará la Interventoría del mismo y deberá controlar su correcta ejecución y cumplimiento.


LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA
Gerente General (E)

NOTIFICACIÓN:

El presente documento se notifica personalmente al Interventor Ingeniero LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA, quien en constancia firma a los 14 días del mes de ENE. de 2010 como aceptación de la designación que por este documento se hace.


El Notificado.



ALCALDIA DE PEREIRA
Municipio de Pereira



Instituto de fomento y planeación del desarrollo económico y social de Pereira

Carretera 125, Pereira, Risaralda, Colombia. Tel: 310 455 1111

info@lapromotora.gov.co

Tel: 310 455 1111

www.lapromotora.gov.co



456
La Promotora

ACTA DE INICIO

PEREIRA: 15 ENE. 2010

CONTRATO No: 094 24 DIC. 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

PLAZO: Para todos los efectos este contrato tendrá un plazo para el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA de SEIS (6) meses calendario, contados a partir de firma del acta de iniciación.

VALOR: 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 es de Doscientos veinticinco millones quinientos sesenta y dos mil pesos moneda corriente (\$225.562.000.oo) incluido IVA.

FORMA DE PAGO: La Promotora pagará al CONSULTOR 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

2

Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira

Calle 19 N° 9-50 Complejo Urbano Diario del Otun - Piso 22
Teléfono (57)(6) 315 1617 Pereira - Risaralda - Colombia

info@lapromotora.gov.co
www.lapromotora.gov.co





La Promotora

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

A





La Promotora

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 estrategicos"** 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

A





La Promotora

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.

PPPP

Andrés Tamayo

LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA
Interventor

ANDRES TAMAYO BETANCUR
Representante legal
COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. "CGI"
Contratista



ALCALDIA DE PEREIRA
Región de Oportunidades



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, D.C., 22 de Enero de 2010

Doctor
Luis Fernando Collazos
La Promotora
Calle 19 # 9 - 5 0 piso 22, Complejo Diario del Otun
Perira

ASUNTO: Contrato de Consultaría No. 094

Estimado Doctor:

Atentamente me permito adjuntar el Cronograma de actividades con respecto al contrato del asunto, tal y como se estipula en las obligaciones del contratista.

Atentamente,



JORGE ANDRES CELY SANTOS
Analista Asociado



Código	Actividad	Responsable	FECHA																	
			2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011						
1	FASE I: ATTRIBUTACIÓN FINANCIERA Y LEGAL	CGI																		
1.1	Compras y Plan de Trabajo (Informe No. 1)	CGI																		
1.2	Plan de compras (Informe No. 2)	CGI																		
1.3	Análisis del mercado nacional (Informe No. 3)	CGI																		
1.4	Recomendaciones Financieras (Informe No. 3)	CGI																		
1.5	Estimaciones Legales (Informe No. 3)	CGI																		
1.6	Recomendación de adquisitivos y métodos de adquisición de otros proveedores autorizados (Informe No. 4)	CGI																		
1.7	Memoria Técnica y documental de la Fase I (Informe No. 4)	CGI																		
2	FASE II: ANÁLISIS Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DEL UNICOMERCIO PARA LA SOCIEDAD EMPRESARIAL PARA LA SOCIEDAD	CGI																		
2.1	Memoria y propuestas (Informe No. 4)	CGI																		
2.2	Memoria Técnica y documental de la Fase II (Informe No. 5)	CGI																		

NT	Andrés Tamayo
NA	Juan José Arango
NA	Berny Adelaides Viveros
NA	Patricia Sánchez
NA	Carolina Corzo
NA	Óscar Andrés Cely
NA	Todos los integrantes

ACTA DE INTERVENTORÍA N° 1

PEREIRA:

18 ENE. 2010

CONTRATO No:

094 24 DIC. 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

PLAZO:

Para todos los efectos este contrato tendrá un plazo para el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA de SEIS (6) meses calendario, contados a partir de firma del acta de iniciación.

VALOR:

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 es de Doscientos veinticinco millones quinientos sesenta y dos mil pesos moneda corriente (\$225.562.000.00)incluido IVA.

FORMA DE PAGO:

La Promotora pagará al CONSULTOR 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



Ik



Promotora

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



Ja



presentada por el Consultor. **FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO** Promotora
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 estrategicos"** 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





Promotora

por el socio estratégico adjudicatario del proceso licitatorio resultado de la presente consultoria. Lo anterior, de acuerdo con lo definido en el pliego de condiciones. En caso de que el término definido para la realización de esta consultoria sea mayor al estipulado en este documento, se deberán efectuar las prórrogas de la Garantia 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.

En cumplimiento de las obligaciones adquiridas como interventor del contrato, se debe proceder a pagar el valor del anticipo de acuerdo a la cláusula cuarta parágrafo I del contrato, el cual corresponde a la suma de \$29.167.500.00 (veintinueve millones ciento sesenta y siete mil quinientos pesos mcte)

BALANCE DEL CONTRATO

VALOR DEL CONTRATO	\$225.562.000 Iva Incluido	
VALOR A PAGAR		\$29.167.500.00
VALOR POR EJECUTAR		\$196.394.500.00
<hr/>		
SUMAS IGUALES	\$225.562.000.00	\$225.562.000.00

Para constancia, se firma en Pereira




LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA
Interventor

ANDRES TAMAYO BETANCUR
Representante legal
COMPANIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. "CGI"
Contratista



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, abril 15 de 2010

Señores:

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

Ref: Entrega Producto No. 1 del Contrato de consultoría No. 094

Estimados doctores,

Por medio de la presente, adjuntamos los siguientes documentos en relación al Producto No. 1

1. Documento original impreso y 4 copias del mismo.
2. CD con documento en formato Word.

Atentamente,



JORGE ANDRÉS CELY
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE CGI

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**

**PRODUCTO No. 1
DEBIDA DILIGENCIA**

ABRIL 15 DE 2010

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto describir y analizar los aspectos legales y estratégicos relevantes al Proyecto Parque Temático Flora y Fauna (en adelante el "Proyecto"), así como el análisis financiero, técnico y comercial de los documentos de pre factibilidad financiera que a la fecha fueron enviados por la promotora.

Para el desarrollo de este documento se utilizó la siguiente metodología:

1. Análisis de la información remitida.
2. Reuniones con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, en las que se solicitaron aclaraciones y complementación a la información remitida.
3. Conferencias telefónicas con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, para conocer sus opiniones respecto de cada una de las contingencias identificadas.
4. 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 las contingencias y/o comentarios que aparecen descritos, según los temas específicos, en cada uno de los apartes del mismo.
5. **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 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.

2. ANALISIS DE ASPECTOS LEGALES

2.1. ESTRUCTURAS

Sea lo primero advertir que la naturaleza jurídica del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA" (en adelante la "Promotora") corresponde a la de 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, es ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde. Lo anterior se fundamenta en el artículo 1 de los estatutos de la Promotora así como en los Decretos 562 y 572 de 2006 de la Alcaldía de Pereira.

De esta manera, al proceder a constituir una sociedad con la participación estatal de la Promotora, dicha sociedad sería una entidad estatal descentralizada que hace parte de la rama ejecutiva del poder público, según lo previsto en los artículos 38, 68 y 84 de la Ley 489 de 1998, por la cual se determinó la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional.

El artículo 38 de la Ley 489 de 1998 dispone:

"Artículo 38. Integración de la Rama Ejecutiva del Poder Público en el orden nacional. La Rama Ejecutiva del Poder Público en el orden nacional, está integrada por los siguientes organismos y entidades:

1. Del Sector Central:

- i. La Presidencia de la República;*
- ii. La Vicepresidencia de la República;*
- iii. Los Consejos Superiores de la administración;*
- iv. Los ministerios y departamentos administrativos;*
- v. Las superintendencias y unidades administrativas especiales sin personería jurídica.*

2. Del Sector descentralizado por servicios:

- i. Los establecimientos públicos;*
- ii. Las empresas industriales y comerciales del Estado;*
- iii. Las superintendencias y las unidades administrativas especiales con personería jurídica;*
- iv. Las empresas sociales del Estado y las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios;*

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. *Los institutos científicos y tecnológicos;*
- vi. *Las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta;*
- vii. *Las demás entidades administrativas nacionales con personería jurídica que cree, organice o autorice la Ley para que formen parte de la Rama Ejecutiva del Poder Público."*

Por su parte, el artículo 68 de la Ley 489 de 1998, determinó que son entidades descentralizadas del orden nacional, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta, las superintendencias y las unidades administrativas especiales con personería jurídica, las empresas sociales del Estado, las empresas oficiales de servicios públicos y las demás entidades creadas por la ley o con su autorización, cuyo objeto principal sea el ejercicio de funciones administrativas, la prestación de servicios públicos o la realización de actividades industriales o comerciales con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio. Como órganos del Estado aun cuando gozan de autonomía administrativa están sujetas al control político y a la suprema dirección del órgano de la administración al cual están adscritas.

A continuación se planten cuatro posibles estructuras para la ejecución del Proyecto.

a. **Promesa de Sociedad futura y posterior constitución de una sociedad en la que participen la Promotora, la Asociación Parque Temático, la Sociedad de Mejoras y el tercero que se seleccione.**

Se suscribe un contrato de promesa de una sociedad proyecto en la que participen estas entidades.

Los aportes de cada una de las entidades (Promotora, la Asociación Parque Temático, la Sociedad de Mejoras) consistirán en inmuebles, diseños, bienes muebles.

El proceso de selección del tercero lo puede ejecutar tanto la Asociación Parque Temático como mandatario de la promesa de sociedad futura y las entidades que la componen. En este caso el proceso se regiría por el derecho privado (por la naturaleza jurídica de la asociación).

En el evento en que el proceso lo acometa la Promotora como mandatario de la promesa de sociedad futura y las entidades que la componen, se regiría por el derecho público.

Esta estructura no contempla la venta de la participación accionaria por cuanto la sociedad no existiría jurídicamente sino hasta el momento en que se seleccione el tercero y se vinculen la totalidad de accionistas.

Para la implementación de esta estructura se requeriría autorización del Concejo Municipal de Pereira, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia:

“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:

(...)

6. Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y autorizar la constitución de sociedades de economía mixta” (subrayado extratextual).

El proyecto de acuerdo debe ser dictado a iniciativa del alcalde, de acuerdo con lo señalado en el artículo 71 parágrafo 1 de la Ley 136 de 1994.

b. La segunda estructura propuesta se refiere a la fusión y escisión.

En virtud de la fusión (se adoptaría la modalidad de fusión por creación) surge una nueva empresa que tendría a su cargo la ejecución del Proyecto. A esta sociedad que se cree producto de la fusión de la Asociación Parque Temático y el socio estratégico, que para el efecto se escoja mediante un proceso de selección objetiva y de libre concurrencia en igualdad de condiciones, se le transferirían en bloque los activos y pasivos de la Asociación Parque Temático.

Por su parte, en virtud de la escisión, una sociedad sin disolverse transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o mas sociedades existentes o los destina a la creación de una o varias sociedades. Para el caso concreto, se plantea un mecanismo que consiste en mantener una parte de la actividad en la Asociación Parque Temático y transferir en bloque los activos y pasivos asociados al Proyecto a una nueva entidad. A continuación se realizaría el proceso de selección del socio estratégico para la nueva entidad que ejecutaría el Proyecto.

Aunque en la actualidad no existe en el ordenamiento jurídico nacional una norma en la cual se disponga de manera expresa la figura de la escisión de entidades estatales no societarias, como es el caso de la Asociación Parque Temático, la práctica ha puesto de presente que es habitual que se utilice este mecanismo de reorganización empresarial para recomponer la estructura del Estado.

Sobre el tema, la única norma que se ha encargado de desarrollar dicha figura es la Ley 222 de 1995, norma de aplicación exclusiva a las sociedades, pero no a las entidades que carecen de dicha naturaleza jurídica. Sobre esta afirmación no queda ninguna duda, pues del texto del artículo 3 de la Ley 222 de

1995 se puede concluir que el supuesto de hecho de dichas normas es que la operación de escisión se realice por sociedades. El texto de esa norma es el siguiente:

"Habrá escisión cuando:

- 1. Una sociedad sin disolverse, transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o más sociedades existentes o las destina a la creación de una o varias sociedades.*
- 2. Una sociedad se disuelve sin liquidarse, dividiendo su patrimonio en dos o más partes, que se transfieren a varias sociedades existentes o se destinan a la creación de nuevas sociedades.*
- 3. La sociedad o sociedades destinatarias de las transferencias resultantes de la escisión, se denominarán sociedades beneficiarias.*

Los socios de la sociedad escindida participarán en el capital de las Sociedades beneficiarias en la misma proporción que tengan en aquélla, salvo que por unanimidad de las acciones, cuotas sociales o partes de interés Representadas en la asamblea o junta de socios de la escidente, se apruebe una participación diferente."

(Negrillas fuera del texto original).

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

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-121 de 2004 señaló:

"Si bien el numeral 7 del artículo 150 del ordenamiento superior, no se refiere expresamente a la figura de la escisión, como lo afirman los demandantes, ella se deriva de la atribución del Congreso de la República para determinar la estructura de la administración nacional, pues, según lo define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, escindir significa "cortar, dividir, separar", y en ese orden una entidad u organismo del orden nacional puede

***ser objeto de división o separación** con el objeto de lograr más eficiencia en la prestación del servicio, lo cual encaja perfectamente dentro de la facultad del Congreso de determinar la estructura de la administración nacional y, constitucionalmente, no existía impedimento alguno para que esa facultad fuera trasladada temporalmente al Presidente de la República.”*

(Negrillas y subrayas fuera del texto original).

Por su parte, la Ley 489 de 1998 dispuso en su artículo 53 que:

“El Presidente de la República podrá escindir las empresas industriales y comerciales del Estado cuando ello sea conveniente para el mejor desarrollo de su objeto, caso en el cual se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en los artículos anteriores. El Presidente de la República igualmente, podrá autorizar la escisión de sociedades de economía mixta cuando ello sea conveniente para el mejor desarrollo de su objeto, caso en el cual se aplicarán las normas que regulan las sociedades comerciales”

(Negrillas y subrayas fuera del texto original).

Sin embargo, esta norma fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-702 de 1999, en la que expuso:

“En efecto, en el artículo 53, el Congreso facultó al Presidente de la República a crear empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta, por la vía de la escisión de las existentes, lo cual es a todas luces contrario al numeral 7º del artículo 150 de Carta Política, conforme al cual, corresponde al Congreso, por medio de ley, ejercer la función de “crear o autorizar la constitución de empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta”. Repárese, además, que en el caso de las sociedades de economía mixta no sólo concurren aportes o recursos públicos, sino también aportes de particulares, con base en acuerdos de voluntades, a partir del acto de autorización. Por tanto, será declarado inexecutable.”

(Subrayas y negrillas fuera del texto original)

Nótese cómo, tanto en la sentencia C-121 de 2004 como en la sentencia C-702 de 1999, la Corte Constitucional distingue entre la escisión de sociedades y la escisión de otro tipo de entidades estatales, refiriéndose en el último caso no a la institución legal de la escisión consagrada en la Ley 222 de 1995, la cual se refiere exclusivamente a sociedades tal y como quedó dicho, sino a la acción de cortar, dividir y separar aplicada a las entidades no societarias correspondientes.

No en vano la Ley 489 de 1998 en su inexequible artículo 53 distinguió claramente entre “escindir” entidades y autorizar la “escisión de sociedades de economía mixta”, diferenciación lingüística que no fue producto del azar pues la utilización del verbo escindir denota simplemente la acción de cortar o separar, sin hacer referencia a alguna institución jurídica en particular, en tanto la utilización del sustantivo escisión aplicado a “las sociedades de economía mixta”, claramente remite a la institución legal societaria que venimos comentando.

Con lo dicho puede concluirse que en el orden nacional es posible adoptar actos jurídicos (administrativos en este caso, debido a la calidad del sujeto) que impliquen la escisión de entidades estatales, de tal forma que a través del mismo se materialice una decisión política de dar una nueva forma a la administración mediante la división, partición o separación de entidades existentes, aclarando que la decisión de escindir cualquier tipo de entidad ha de estar autorizada en una ley que así lo disponga o que consagre el otorgamiento de facultades pro tempore al ejecutivo nacional para el efecto.

En el caso de entidades del orden municipal también es posible la realización de actos de escisión, en tanto, dada la autonomía que la Constitución Política reconoce a las entidades territoriales, implica la posibilidad de autodeterminar la estructura administrativa del ente municipal o departamental. Sin embargo, en desarrollo del principio de participación y atendiendo el predicamento de los frenos y contra pesos de la competencia estatal, la autorización para la modificación de la estructura administrativa de los entes territoriales a través de acciones de escisión corresponde darla al Concejo Municipal o a la Asamblea Departamental, según sea el caso, con base en las atribuciones previstas en el numeral 6º del artículo 313 y en el numeral 7º de artículo 300 de la Constitución Política.

Para la implementación de la anterior estructura se requeriría igualmente autorización del Concejo Municipal de Pereira, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia:

“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:

(...)

6. Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y autorizar la constitución de sociedades de economía mixta” (subrayado extratextual).

El proyecto de acuerdo debe ser dictado a iniciativa del alcalde, de acuerdo con lo señalado en el artículo 71 parágrafo 1 de la Ley 136 de 1994.

c. Enajenación de acciones

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

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

Lo anterior, teniendo en cuenta que la Promotora tiene el carácter de establecimiento público y por ende de entidad descentralizada. Al respecto el artículo 68 de la Ley 489 de 1998 prevé:

“Artículo 68. Entidades descentralizadas. Son entidades descentralizadas del orden nacional, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado, las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta....

Las entidades descentralizadas se sujetan a las reglas señaladas en la Constitución Política, en la presente ley, en las leyes que las creen y determinen su estructura orgánica y a sus estatutos internos.

Los organismos y entidades descentralizadas, sujetos a regímenes especiales por mandato de la Constitución Política, se someterán a las disposiciones que para ellos establezca la respectiva ley.

Parágrafo 1°. De conformidad con el inciso segundo del artículo 210 de la Constitución Política, el régimen jurídico aquí previsto para las entidades descentralizadas es aplicable a las de las entidades territoriales, sin perjuicio de las competencias asignadas por la Constitución y la ley a las autoridades del orden territorial” (se resalta).

De acuerdo con lo anterior, consideramos que la Promotora en su condición de establecimiento público se encuentra facultada para ejecutar todo acto y celebrar toda clase de contratos en ejercicio de la actividad que le es propia, pero no podrá enajenar las acciones de la que es propietaria, sino mediante

autorización previa del Concejo Municipal y previo cumplimiento del procedimiento contenido en la Ley 226.

d. Contrato de concesión

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”.

Acorde con esto, el Estado (en este caso, el Municipio a través de la Promotora) 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.

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, ha señalado incluso que 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 estatales¹.

2.2. PLAN PARCIAL²

2.2.1. 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 y 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 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).

² Estamos pendientes del decreto definitivo

2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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).

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. CONCLUSIONES

- i. Se hace necesario revisar los linderos del Proyecto.
- ii. Determinar qué 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.

2.3. 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.

2.3.1. 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

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



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

2.3.2. 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

2.3.3. 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.

2.3.4. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1096 DE 2008

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

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

2.3.5. 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

2.4. ACTORES

2.4.1. 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.

2.5. AUTORIZACIONES O ACTOS ADMINISTRATIVOS UTILES AL PROYECTO

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

2.5.4. ACUERDO 51 DE 2009 DEL CONCEJO DE PEREIRA

2.5.4.1. 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.

2.5.4.1. 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.

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%

2.6. 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.

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.6.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 68012³

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

2.6.4. 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).

2.6.5. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 141192⁴

- 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.

2.6.6. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 120102⁵

- 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.

³ Certificado a 30 de abril de 2010

⁴ Certificado a 30 de abril de 2010

⁵ 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



2.6.7. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 166569⁶

- 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.

⁶ Certificado a 30 de abril de 2010

3. 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.

3.1. 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 acoplo de animales

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

- Taquilla
- Servicios complementarios
- Convenios

3.1.1. 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 – PTFPP. Con estas premisas los escenarios de proyección para el PTFPP se supone que: (i) Existe un mercado anual 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



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 PTFPP 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%

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 será 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.

3.1.2. 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 mismo⁷. 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 directamente⁸, (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

⁷ 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.

⁸ 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



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 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.

3.2. COSTOS Y GASTOS

3.2.1. COSTOS DIRECTOS DE ALIMENTOS Y BEBDIDAS

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.

3.2.2. 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.

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

3.2.4. 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.

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



3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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.

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



3.2.9. 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.

3.2.10. 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.

3.2.11. 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.

3.2.12. 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.

3.2.13. INVERSIONES

El documento viabilidad3.pdf presenta 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.

3.2.14. 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 invierte la estructura; 80% financiamiento crediticio y 20% equity.

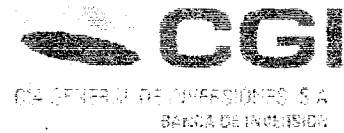
Observamos que para el cálculo de la tasa de descuento se tenía prevista en la formulación la inclusión de la componente de riesgo país en las tasas de descuento, pero en los parámetros usados este riesgo país este rubro tiene un valor de cero, el cual consideramos que debe ser revisado, puesto que esto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

3.2.15. 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



**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**

**PRODUCTO No. 1
DEBIDA DILIGENCIA**

ABRIL 15 DE 2010

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto describir y analizar los aspectos legales y estratégicos relevantes al Proyecto Parque Temático Flora y Fauna (en adelante el “Proyecto”), así como el análisis financiero, técnico y comercial de los documentos de pre factibilidad financiera que a la fecha fueron enviados por la promotora.

Para el desarrollo de este documento se utilizó la siguiente metodología:

1. Análisis de la información remitida.
2. Reuniones con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, en las que se solicitaron aclaraciones y complementación a la información remitida.
3. Conferencias telefónicas con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, para conocer sus opiniones respecto de cada una de las contingencias identificadas.
4. 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 las contingencias y/o comentarios que aparecen descritos, según los temas específicos, en cada uno de los apartes del mismo.
5. 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 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.

2. ANALISIS DE ASPECTOS LEGALES

2.1. ESTRUCTURAS

Sea lo primero advertir que la naturaleza jurídica del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA" (en adelante la "Promotora") corresponde a la de 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, es ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde. Lo anterior se fundamenta en el artículo 1 de los estatutos de la Promotora así como en los Decretos 562 y 572 de 2006 de la Alcaldía de Pereira.

De esta manera, al proceder a constituir una sociedad con la participación estatal de la Promotora, dicha sociedad sería una entidad estatal descentralizada que hace parte de la rama ejecutiva del poder público, según lo previsto en los artículos 38, 68 y 84 de la Ley 489 de 1998, por la cual se determinó la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional.

El artículo 38 de la Ley 489 de 1998 dispone:

"Artículo 38. Integración de la Rama Ejecutiva del Poder Público en el orden nacional. La Rama Ejecutiva del Poder Público en el orden nacional, está integrada por los siguientes organismos y entidades:

1. Del Sector Central:

- i. La Presidencia de la República;*
- ii. La Vicepresidencia de la República;*
- iii. Los Consejos Superiores de la administración;*
- iv. Los ministerios y departamentos administrativos;*
- v. Las superintendencias y unidades administrativas especiales sin personería jurídica.*

2. Del Sector descentralizado por servicios:

- i. Los establecimientos públicos;*
- ii. Las empresas industriales y comerciales del Estado;*
- iii. Las superintendencias y las unidades administrativas especiales con personería jurídica;*
- iv. Las empresas sociales del Estado y las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios;*

- v. *Los institutos científicos y tecnológicos;*
- vi. *Las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta;*
- vii. *Las demás entidades administrativas nacionales con personería jurídica que cree, organice o autorice la Ley para que formen parte de la Rama Ejecutiva del Poder Público."*

Por su parte, el artículo 68 de la Ley 489 de 1998, determinó que son entidades descentralizadas del orden nacional, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta, las superintendencias y las unidades administrativas especiales con personería jurídica, las empresas sociales del Estado, las empresas oficiales de servicios públicos y las demás entidades creadas por la ley o con su autorización, cuyo objeto principal sea el ejercicio de funciones administrativas, la prestación de servicios públicos o la realización de actividades industriales o comerciales con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio. Como órganos del Estado aun cuando gozan de autonomía administrativa están sujetas al control político y a la suprema dirección del órgano de la administración al cual están adscritas.

A continuación se plantan cuatro posibles estructuras para la ejecución del Proyecto.

- a. Promesa de Sociedad futura y posterior constitución de una sociedad en la que participen la Promotora, la Asociación Parque Temático, la Sociedad de Mejoras y el tercero que se seleccione.

Se suscribe un contrato de promesa de una sociedad proyecto en la que participen estas entidades.

Los aportes de cada una de las entidades (Promotora, la Asociación Parque Temático, la Sociedad de Mejoras) consistirán en inmuebles, diseños, bienes muebles.

El proceso de selección del tercero lo puede ejecutar tanto la Asociación Parque Temático como mandatario de la promesa de sociedad futura y las entidades que la componen. En este caso el proceso se regirá por el derecho privado (por la naturaleza jurídica de la asociación).

En el evento en que el proceso lo acometa la Promotora como mandatario de la promesa de sociedad futura y las entidades que la componen, se regirá por el derecho público.

Esta estructura no contempla la venta de la participación accionaria por cuanto la sociedad no existiría jurídicamente sino hasta el momento en que se seleccione el tercero y se vinculen la totalidad de accionistas.

Para la implementación de esta estructura se requeriría autorización del Concejo Municipal de Pereira, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia:

"ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:

(...)

6. Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y autorizar la constitución de sociedades de economía mixta" (subrayado extratextual).

El proyecto de acuerdo debe ser dictado a iniciativa del alcalde, de acuerdo con lo señalado en el artículo 71 parágrafo 1 de la Ley 136 de 1994.

b. La segunda estructura propuesta se refiere a la fusión y escisión.

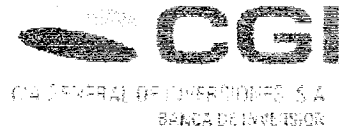
En virtud de la fusión (se adoptaría la modalidad de fusión por creación) surge una nueva empresa que tendría a su cargo la ejecución del Proyecto. A esta sociedad que se cree producto de la fusión de la Asociación Parque Temático y el socio estratégico, que para el efecto se escoja mediante un proceso de selección objetiva y de libre concurrencia en igualdad de condiciones, se le transferirían en bloque los activos y pasivos de la Asociación Parque Temático.

Por su parte, en virtud de la escisión, una sociedad sin disolverse transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o mas sociedades existentes o los destina a la creación de una o varias sociedades. Para el caso concreto, se plantea un mecanismo que consiste en mantener una parte de la actividad en la Asociación Parque Temático y transferir en bloque los activos y pasivos asociados al Proyecto a una nueva entidad. A continuación se realizaría el proceso de selección del socio estratégico para la nueva entidad que ejecutaría el Proyecto.

Aunque en la actualidad no existe en el ordenamiento jurídico nacional una norma en la cual se disponga de manera expresa la figura de la escisión de entidades estatales no societarias, como es el caso de la Asociación Parque Temático, la práctica ha puesto de presente que es habitual que se utilice este mecanismo de reorganización empresarial para recomponer la estructura del Estado.

Sobre el tema, la única norma que se ha encargado de desarrollar dicha figura es la Ley 222 de 1995, norma de aplicación exclusiva a las sociedades, pero no a las entidades que carecen de dicha naturaleza jurídica. Sobre esta afirmación no queda ninguna duda, pues del texto del artículo 3 de la Ley 222 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



1995 se puede concluir que el supuesto de hecho de dichas normas es que la operación de escisión se realice por sociedades. El texto de esa norma es el siguiente:

"Habrá escisión cuando:

- 1. Una sociedad sin disolverse, transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o más sociedades existentes o las destina a la creación de una o varias sociedades.*
- 2. Una sociedad se disuelve sin liquidarse, dividiendo su patrimonio en dos o más partes, que se transfieren a varias sociedades existentes o se destinan a la creación de nuevas sociedades.*
- 3. La sociedad o sociedades destinatarias de las transferencias resultantes de la escisión, se denominarán sociedades beneficiarias.*

Los socios de la sociedad escindida participarán en el capital de las Sociedades beneficiarias en la misma proporción que tengan en aquella, salvo que por unanimidad de las acciones, cuotas sociales o partes de interés Representadas en la asamblea o junta de socios de la escidente, se apruebe una participación diferente."

(Negrillas fuera del texto original).

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

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-121 de 2004 señaló:

*"Si bien el numeral 7 del artículo 150 del ordenamiento superior, no se refiere expresamente a la figura de la escisión, como lo afirman los demandantes, ella se deriva de la atribución del Congreso de la República para determinar la estructura de la administración nacional, pues, según lo define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, **escindir significa "cortar, dividir, separar", y en ese orden una entidad u organismo del orden nacional puede***

ser objeto de división o separación con el objeto de lograr más eficiencia en la prestación del servicio, lo cual encaja perfectamente dentro de la facultad del Congreso de determinar la estructura de la administración nacional y, constitucionalmente, no existía impedimento alguno para que esa facultad fuera trasladada temporalmente al Presidente de la República.”

(Negrillas y subrayas fuera del texto original).

Por su parte, la Ley 489 de 1998 dispuso en su artículo 53 que:

“El Presidente de la República podrá escindir las empresas industriales y comerciales del Estado cuando ello sea conveniente para el mejor desarrollo de su objeto, caso en el cual se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en los artículos anteriores. El Presidente de la República igualmente, podrá autorizar la escisión de sociedades de economía mixta cuando ello sea conveniente para el mejor desarrollo de su objeto, caso en el cual se aplicarán las normas que regulan las sociedades comerciales”

(Negrillas y subrayas fuera del texto original).

Sin embargo, esta norma fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-702 de 1999, en la que expuso:

“En efecto, en el artículo 53, el Congreso facultó al Presidente de la República a crear empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta, por la vía de la escisión de las existentes, lo cual es a todas luces contrario al numeral 7º del artículo 150 de Carta Política, conforme al cual, corresponde al Congreso, por medio de ley, ejercer la función de “crear o autorizar la constitución de empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta”. Repárese, además, que en el caso de las sociedades de economía mixta no sólo concurren aportes o recursos públicos, sino también aportes de particulares, con base en acuerdos de voluntades, a partir del acto de autorización. Por tanto, será declarado inexecutable.”

(Subrayas y negrillas fuera del texto original)

Nótese cómo, tanto en la sentencia C-121 de 2004 como en la sentencia C-702 de 1999, la Corte Constitucional distingue entre la escisión de sociedades y la escisión de otro tipo de entidades estatales, refiriéndose en el último caso no a la institución legal de la escisión consagrada en la Ley 222 de 1995, la cual se refiere exclusivamente a sociedades tal y como quedó dicho, sino a la acción de cortar, dividir y separar aplicada a las entidades no societarias correspondientes.

No en vano la Ley 489 de 1998 en su inexecutable artículo 53 distinguió claramente entre “escindir” entidades y autorizar la “escisión de sociedades de economía mixta”, diferenciación lingüística que no fue producto del azar pues la utilización del verbo escindir denota simplemente la acción de cortar o separar, sin hacer referencia a alguna institución jurídica en particular, en tanto la utilización del sustantivo escisión aplicado a “las sociedades de economía mixta”, claramente remite a la institución legal societaria que venimos comentando.

Con lo dicho puede concluirse que en el orden nacional es posible adoptar actos jurídicos (administrativos en este caso, debido a la calidad del sujeto) que impliquen la escisión de entidades estatales, de tal forma que a través del mismo se materialice una decisión política de dar una nueva forma a la administración mediante la división, partición o separación de entidades existentes, aclarando que la decisión de escindir cualquier tipo de entidad ha de estar autorizada en una ley que así lo disponga o que consagre el otorgamiento de facultades pro tempore al ejecutivo nacional para el efecto.

En el caso de entidades del orden municipal también es posible la realización de actos de escisión, en tanto, dada la autonomía que la Constitución Política reconoce a las entidades territoriales, implica la posibilidad de autodeterminar la estructura administrativa del ente municipal o departamental. Sin embargo, en desarrollo del principio de participación y atendiendo el predicamento de los frenos y contra pesos de la competencia estatal, la autorización para la modificación de la estructura administrativa de los entes territoriales a través de acciones de escisión corresponde darla al Concejo Municipal o a la Asamblea Departamental, según sea el caso, con base en las atribuciones previstas en el numeral 6º del artículo 313 y en el numeral 7º de artículo 300 de la Constitución Política.

Para la implementación de la anterior estructura se requeriría igualmente autorización del Concejo Municipal de Pereira, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia:

“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:

(...)

6. Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y autorizar la constitución de sociedades de economía mixta” (subrayado extratextual).

El proyecto de acuerdo debe ser dictado a iniciativa del alcalde, de acuerdo con lo señalado en el artículo 71 parágrafo 1 de la Ley 136 de 1994.

c. Enajenación de acciones

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

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

Lo anterior, teniendo en cuenta que la Promotora tiene el carácter de establecimiento público y por ende de entidad descentralizada. Al respecto el artículo 68 de la Ley 489 de 1998 prevé:

“Artículo 68. Entidades descentralizadas. Son entidades descentralizadas del orden nacional, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado, las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta....

Las entidades descentralizadas se sujetan a las reglas señaladas en la Constitución Política, en la presente ley, en las leyes que las creen y determinen su estructura orgánica y a sus estatutos internos.

Los organismos y entidades descentralizadas, sujetos a regímenes especiales por mandato de la Constitución Política, se someterán a las disposiciones que para ellos establezca la respectiva ley.

Parágrafo 1°. De conformidad con el inciso segundo del artículo 210 de la Constitución Política, el régimen jurídico aquí previsto para las entidades descentralizadas es aplicable a las de las entidades territoriales, sin perjuicio de las competencias asignadas por la Constitución y la ley a las autoridades del orden territorial” (se resalta).

De acuerdo con lo anterior, consideramos que la Promotora en su condición de establecimiento público se encuentra facultada para ejecutar todo acto y celebrar toda clase de contratos en ejercicio de la actividad que le es propia, pero no podrá enajenar las acciones de la que es propietaria, sino mediante

autorización previa del Concejo Municipal y previo cumplimiento del procedimiento contenido en la Ley 226.

d. Contrato de concesión

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”.

Acorde con esto, el Estado (en este caso, el Municipio a través de la Promotora) 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.

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, ha señalado incluso que bienes pueden ser dados en arrendamiento,

concluyendo actualmente que se pueden dar en concesión y en arrendamiento tanto bienes de uso público como bienes fiscales de las entidades estatales¹.

2.2. PLAN PARCIAL²

2.2.1. 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 y el sistema de áreas protegidas del Río Consota.

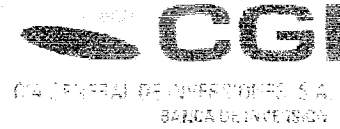
Integrar las áreas de terrenos donde se reconocen algunas preexistencias con el fin de no dejar áreas residuales adyacentes generando superficies continuas y homogéneas en función por una parte, de articular las infraestructuras existentes al área de planificación y esta a su vez a la red vial principal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

² Estamos pendientes del decreto definitivo



2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. PROPUESTA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La vías proyectadas por el plan de ordenamiento territorial acuerdo 23 de 2006 son las siguientes: Av. De las Américas, (V03) Av. Paralela sur, (V21) Av. San Jorge (V21) y Av. Tacarumbi (V21).

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. CONCLUSIONES

- i. Se hace necesario revisar los linderos del Proyecto.
- ii. Determinar qué 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.

2.3. 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.

2.3.1. 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

2.3.2. 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

2.3.3. CONTRATO DE COOPERACIÓN 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.

2.3.4. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1096 DE 2008

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

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

2.3.5. 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

2.4. ACTORES

2.4.1. 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.

2.5. AUTORIZACIONES O ACTOS ADMINISTRATIVOS UTILES AL PROYECTO

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

2.5.4. ACUERDO 51 DE 2009 DEL CONCEJO DE PEREIRA

2.5.4.1. 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.

2.5.4.1. 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.

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%

2.6. 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.

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.6.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 290 68012³

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

2.6.4. FOLIO DE MATRÍCULA 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).

2.6.5. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 290 141192⁴

- 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.

2.6.6. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 290 120102⁵

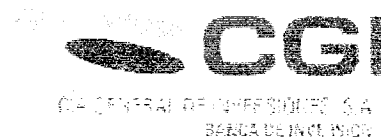
- a. Linderos contenidos en Escritura Pública No. 617 del 11 de abril de 1996.
- b. Titulares: Maturín S EN C.A.
- c. Tiene como limitación las servidumbres de energía pasiva y de tránsito activa.

³ Certificado a 30 de abril de 2010

⁴ Certificado a 30 de abril de 2010

⁵ 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



2.6.7. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290 166569⁶

- 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.

⁶ Certificado a 30 de abril de 2010



3. 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.

3.1. 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
- Convenios

3.1.1. 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 PTFEP 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%

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 será 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.

3.1.2. 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 mismo⁷. 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 directamente⁸, (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

⁷ 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.

⁸ 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



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 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.

3.2. COSTOS Y GASTOS

3.2.1. 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.

3.2.2. MANUTENCIÓN 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.

3.2.3. COSTO BOLETERIA

El documento viabilidad3.pdf presenta costo por brasaleta 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 establecimiento del costo por tiquete de forma que se pueda tener la suficiencia de los mismos y un inventario estimado.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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*.

3.2.8. 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.

3.2.9. 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.

3.2.10. 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*.

3.2.11. 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.

3.2.12. 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.

3.2.13. INVERSIONES

El documento *viabilidad3.pdf* presenta 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.

3.2.14. 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 invierte 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.

3.2.15. 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 PTFEP 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



**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**

**ALCANCE ADICIONAL AL PRODUCTO No. 1
DEBIDA DILIGENCIA**

ABRIL 19 DE 2010

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto complementar los aspectos legales y estratégicos relevantes al Proyecto Parque Temático Flora y Fauna (en adelante el "Proyecto).

Para el desarrollo de este documento se utilizó la siguiente metodología:

1. Análisis de la información remitida.
2. Reuniones con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, en las que se solicitaron aclaraciones y complementación a la información remitida.
3. Conferencias telefónicas con los funcionarios del **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira**, para conocer sus opiniones respecto de cada una de las contingencias identificadas.
4. 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 las contingencias y/o comentarios que aparecen descritos, según los temas específicos, en cada uno de los apartes del mismo.
5. 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 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.

2. COMPLEMENTO AL ANALISIS DE ASPECTOS LEGALES

2.1. PROPIEDAD DE LOS DISEÑOS

A continuación se analizarán el marco legal de la propiedad de los diseños del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira – PTFFP, así como los convenios administrativos celebrados para la propiedad de los mismos.

2.1.1. CONVENIO 1096 DEL 25 DE JUNIO DE 2008

Convenio celebrado entre el Municipio de Pereira y la Promotora con el objeto de “acompañamiento institucional al desarrollo y gestión del proyecto de inversión denominado parque temático de flora y fauna de Pereira”.

En el otrosí No. 1 a dicho convenio se señaló:

“Obligaciones de la promotora.

Realizar una inversión de \$1.000.000.000 para ser destinados a complementar los recursos para contratar los estudios y diseños e interventoría del proyecto parque temático de flora y fauna de Pereira, condicionada a que el municipio aporte \$1.000.000.000 para destinarlos al mismo fin y que en un futuro y una vez se defina la clase de sociedad que se va a constituir para sacar adelante el proyecto, el Municipio transfiera a la Promotora el proyecto con todo lo que representa de tal manera que se constituya como aporte a la sociedad que se conforme”.

Conclusión: Existe una autorización dada por el municipio para que dichos estudios y diseños se aporten al proyecto con la redacción aquí señalada. Sin perjuicio de lo anterior, y en aras de brindar una mayor claridad una vez se decida el vehículo se debe otorgar un acta dando alcance a esta estipulación.

2.1.2. CONVENIO 028 DEL 15 DE ABRIL DE 2009

Convenio celebrado entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira con el objeto de “transferir al Municipio \$3.400.000.000 para desarrollar la construcción y mejoramiento de infraestructura turística para el desarrollo regional a nivel nacional el cual consiste en contratar la construcción en interventoría de las obras de infraestructura y paisajismo de acuerdo con a lo

establecido en el estudio de necesidad y conveniencia del plan maestro y los diseños del parque temático (...)".

En la cláusula quinta - forma de entrega se señaló: *"La entrega de los recursos se efectuará por parte del Ministerio una vez se reciba los diseños definitivos de las obras de infraestructura del parque temático"*.

Conclusión: De lo establecido en el convenio, se infiere que la propiedad de los estudios y diseños es del Ministerio, con lo cual se debe estructurar el documento para que se transfieran a la sociedad que ejecutará al proyecto.

(En común y por indiviso con el mpo departiendo de los recursos que cada uno haya puesto)

2.1.3. MARCO LEGAL PROPIEDAD DE LOS DISEÑOS

Decisión 486 – Régimen común de propiedad industrial

"Artículo 23.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional de cada País Miembro, en las invenciones ocurridas bajo relación laboral, el empleador, cualquiera que sea su forma y naturaleza, podrá ceder parte de los beneficios económicos de las invenciones en beneficio de los empleados inventores, para estimular la actividad de investigación.

Las entidades que reciban financiamiento estatal para sus investigaciones deberán reinvertir parte de las regalías que reciben por la comercialización de tales invenciones, con el propósito de generar fondos continuos de investigación y estimular a los investigadores, haciéndolos partícipes de los rendimientos de las innovaciones, de acuerdo con la legislación de cada País Miembro.

Artículo 88.- El derecho al registro de un esquema de trazado de circuito integrado corresponde a su diseñador. Este derecho podrá ser transferido por acto entre vivos o por vía sucesoria. En caso que el esquema hubiera sido diseñado por dos o más personas conjuntamente, el derecho a la protección les corresponderá en común.

Cuando el esquema se hubiese creado en cumplimiento de un contrato de obra o de servicio para ese fin, o en el marco de una relación laboral en la cual el diseñador tuviera esa función, el derecho a la protección corresponderá a la persona que contrató la obra o el servicio, o al empleador, salvo disposición contractual en contrario"

2.2. REGULACIÓN ANIMALES

El uso y manejo de la Flora y Fauna en Colombia se regula en el Decreto 1608 de 1978, el cual reglamenta el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente y la Ley 23 de 1973 en materia de fauna silvestre.

2.2.1. ASPECTOS RELEVANTES CÓDIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES

De acuerdo con lo establecido por el artículo primero del Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, las actividades de preservación y manejo de la fauna silvestre son de utilidad pública e interés social.

En conformidad con los artículos anteriores este estatuto regula:

- • La preservación, protección, conservación, restauración y fomento de la fauna silvestre a través de:
 - El establecimiento de reservas y de áreas de manejo para la conservación, investigación y propagación de la fauna silvestre.
 - El establecimiento de prohibiciones permanentes o de vedas temporales.
 - La regulación y fomento de la investigación.
- • El aprovechamiento de la fauna silvestre y de sus productos, tanto cuando se realiza por particulares, como cuando se adelanta por la entidad administradora del recurso, a través de:
 - La regulación de los modos de adquirir derecho al ejercicio de la caza y de las actividades de caza
 - La regulación del ejercicio de la caza y de las actividades relacionadas con ella, tales como el procesamiento o transformación, la movilización y la comercialización.
 - La regulación de los establecimientos de caza.
 - El establecimiento de obligaciones a los titulares de permisos de caza, a quienes realizan actividades de caza o practican la caza de subsistencia y a los propietarios, poseedores o administradores de predios en relación con la fauna silvestre que se encuentre en ellos y con la protección de su medio ecológico.
 - La repoblación de la fauna silvestre mediante la retribución del aprovechamiento del recurso con el pago de tasas o con la reposición de los individuos o especímenes obtenidos, para asegurar el mantenimiento de la renovabilidad de la fauna silvestre.
 - El desarrollo y utilización de nuevos y mejores métodos de aprovechamiento y conservación.

- La regulación y supervisión del funcionamiento tanto de jardines zoológicos, colecciones y museos de historia natural, así como de las actividades que se relacionan con la fauna silvestre desarrolladas por entidades o asociaciones culturales o docentes nacionales o extranjeras.
- El control de actividades que puedan tener incidencia sobre la fauna silvestre.
- El fomento y restauración del recurso a través de:
 - La regulación de la población, trasplante o introducción de ejemplares y especies de la fauna silvestre.
 - El régimen de los territorios fáunicos, reservas de caza y de los zocriaderos.
- El establecimiento de obligaciones y prohibiciones generales, la organización del control, el régimen de sanciones y el procedimiento para su imposición.
- Las funciones de la entidad administrativa del recurso.

Por fauna silvestre se entiende el conjunto de animales que no han sido objeto de domesticación, mejoramiento genético o cría y levante regular, o que han regresado a su estado salvaje, excluidos los peces y todas las demás especies que tienen su ciclo total de vida dentro del medio acuático.

El manejo de especies tales como cetáceos, sirenios, pinípedos, aves marinas y semiacuáticas, tortugas marinas y de aguas dulces o salobres, cocodrilos, batracios anuros y demás especies que no cumplen su ciclo total de vida dentro del medio acuático pero que dependen de él para su subsistencia, se rige por este decreto, pero para efectos de la protección de su medio ecológico, serán igualmente aplicables las normas de protección previstas en los estatutos correspondientes a aguas no marítimas, recursos hidrobiológicos, flora y ambiente marino.

En conformidad con el artículo 248 del Decreto Ley 2811 de 1974, la fauna silvestre que se encuentra en el territorio nacional pertenece a la nación, salvo las especies de zocriaderos y cotos de caza de propiedad particular; pero en este caso los propietarios están sujetos a las limitaciones y demás disposiciones establecidas en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, en este decreto y en las disposiciones que los desarrollen.

“Artículo 7o. El dominio que ejerce la nación sobre la fauna silvestre conforme al Decreto Ley 2811 de 1974, no implica que el Estado pueda usufructuar este recurso como bien fiscal, sino que a él corresponde a través de sus entes especializados su administración y manejo.”

En conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Decreto Ley 138 de 1976, es función del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente, Inderena, asesorar al gobierno en la

formulación de la política ambiental y colaborar en la coordinación de su ejecución cuando esta corresponda a otras entidades.

En materia de fauna silvestre, al Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente, Inderena, compete su administración y manejo a nivel nacional, y a nivel regional, a las entidades a quienes por ley haya sido asignada expresamente esta función, caso en el cual estas entidades deberán ajustarse a la política nacional y a los mecanismos de coordinación que para la ejecución de esta política se establezcan.

La administración y manejo de la fauna silvestre deberán estar orientados a lograr los objetivos previstos por el artículo 2o del Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, para lo cual se tendrán en cuenta las reglas y principios que ese mismo estatuto establece y los que se relacionan en este capítulo.

El aprovechamiento de la fauna silvestre y de sus productos debe hacerse en forma eficiente observando las disposiciones del Decreto Ley 2811 de 1974 y de este decreto y las regulaciones que en su desarrollo establezca la entidad administradora para cada clase de uso.

El aprovechamiento de la fauna silvestre y de sus productos sólo podrá adelantarse mediante permiso, autorización o licencia que se podrán obtener en la forma prevista por este decreto.

Los permisos, autorizaciones o licencias para el aprovechamiento de ejemplares o productos de la fauna silvestre son personales e intransmisibles y no autorizan el ejercicio de actividades cuyo control corresponda a otras entidades o agencias del Estado, ni menos aún la extracción de elementos, productos o bienes cuya vigilancia y control corresponda a ellas.

Se entiende por introducción de especies de la fauna silvestre, todo acto que conduzca al establecimiento o implantación en el país, bien sea en medios naturales o artificiales, de especies o subespecies exóticas de la fauna silvestre.

Se entiende por zoológico el conjunto de instalaciones de propiedad pública o privada, en donde se mantienen individuos de fauna silvestre en confinamiento o semiconfinamiento para exhibición y con propósitos educativos y en el cual se adelantan investigaciones biológicas sobre las especies en cautividad, actividades estas que se adelantan sin propósitos comerciales, aunque se cobren tarifas al público por el ingreso en el zoológico.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada que pretenda establecer un zoológico deberá solicitar por escrito licencia de funcionamiento a la entidad administradora del recurso en cuya jurisdicción vaya a establecerse, adjuntando los siguientes datos:

- Nombre, identificación y domicilio del solicitante. Si se trata de persona jurídica la prueba de su constitución, así como el nombre, domicilio e identificación de su representante legal.
- Ubicación del zoológico indicando la jurisdicción municipal a la cual pertenece.
- Certificado reciente de registro de propiedad del área expedido por el registrador de instrumentos públicos y privados.
- Número de individuos con los cuales se proyecta iniciar actividades, indicando la especie, subespecie a que pertenecen.
- Características del área en la cual se pretende establecer el zoológico, tales como clima, aguas, cobertura vegetal, topografía, suelos.
- Fuentes de aprovisionamiento de los individuos.
- Solicitud del respectivo permiso de caza de fomento cuando se pretende obtener del medio natural, los parentales para el zoológico.
- Proyecto de investigaciones biológicas que se pretenden llevar a cabo con los individuos del zoológico.
- Plan de manejo del zoológico que incluirá el plan de cría con el fin de reabastecer el propio zoológico u otros, o para suministrar individuos a la entidad administradora con fines de repoblación.

Para compra de animales para el zoológico debe exigirse el respectivo salvoconducto de movilización que garantice su obtención legal en ejercicio de un permiso de caza comercial.

Sólo se permitirá el canje que implique salida del país de individuos producidos en el zoológico. Se podrá permitir la salida de individuos no producidos en el zoológico si existen motivos de consanguinidad o esterilidad congénita que los incapacite para ser reproductores, o cuando se trate de individuos pertenecientes a especies exóticas no existentes en el país.

El ingreso en el país de animales con destino a zoológicos deberá hacerse conforme a las convenciones y acuerdos internacionales y con el cumplimiento de las disposiciones que rigen la materia especialmente las normas sanitarias establecidas por el Instituto Colombiano Agropecuario.

Toda persona que deba transportar individuos, especímenes o productos de la fauna silvestre debe proveerse del respectivo salvoconducto de movilización. El salvoconducto amparará únicamente los individuos, especímenes y productos indicados en él, será válido por una sola vez y por el tiempo indicado en el mismo.

Para introducir e importar al país individuos, especímenes o productos de la fauna silvestre, se requiere:

- Que la introducción o importación de los individuos, especímenes o productos esté permitida conforme a los tratados, convenios o acuerdos y convenciones internacionales suscritos por Colombia y a las disposiciones nacionales vigentes.
- Que se trate de individuos, especímenes o productos de especies cuya caza u obtención no haya sido vedada o prohibida en el país.
- Que se cumplan las disposiciones sobre sanidad animal.
- Que el interesado obtenga el permiso correspondiente con arreglo a este capítulo.

Quien pretenda importar o introducir al país individuos, especímenes o productos de la fauna silvestre de permitida importación o introducción, deberá presentar solicitud por escrito en papel sellado anexando los siguientes datos y documentos:

- Nombre, identificación y domicilio. Si se trata de persona jurídica, prueba de su existencia y nombre, identificación y domicilio de su representante legal.
- Objeto y justificación de la importación o introducción, sea esta última permanente o transitoria.
- Especie o subespecie a que pertenecen los individuos, especímenes o productos.
- Sexo, edad, número, talla y demás características que la entidad administradora considera necesario se deba especificar.
- Lugar de procedencia de los individuos, especímenes o productos y lugar de origen.
- Documentación expedida por las autoridades competentes del país en el cual hayan capturado y obtenido del medio natural los individuos, especímenes o productos, que acredite la legalidad de la obtención o captura; los documentos deberán estar debidamente autenticados por el funcionario consular colombiano o quien haga sus veces en dicho país.

2.2.2. ASPECTOS RELEVANTES LEY 1333 DE 2009 (régimen sancionatorio)

“ARTÍCULO 36. TIPOS DE MEDIDAS PREVENTIVAS. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales, las de Desarrollo Sostenible y las Unidades Ambientales de los grandes centros urbanos, los establecimientos públicos que trata la Ley 768 de 2002 y la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, impondrán al infractor de las normas ambientales, mediante acto administrativo motivado y de acuerdo con la gravedad de la infracción alguna o algunas de las siguientes medidas preventivas:

- *Amonestación escrita.*
- *Decomiso preventivo de productos, elementos, medios o implementos utilizados para cometer la infracción.*
- *Aprehensión preventiva de especímenes, productos y subproductos de fauna y flora silvestres.*
- *Suspensión de obra o actividad cuando pueda derivarse daño o peligro para el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje o la salud humana o cuando el proyecto, obra o actividad se haya iniciado sin permiso, concesión, autorización o licencia ambiental o ejecutado incumpliendo los términos de los mismos.*

PARÁGRAFO. Los costos en que incurra la autoridad ambiental por la imposición de las medidas preventivas como almacenamiento, transporte, vigilancia, parqueadero, destrucción, demolición, entre otros, serán a cargo del infractor.”

“ARTÍCULO 38. DECOMISO Y APREHENSIÓN PREVENTIVOS. Consiste en la aprehensión material y temporal de los especímenes de fauna, flora, recursos hidrobiológicos y demás especies silvestres exóticas y el de productos, elementos, medios, equipos, vehículos, materias primas o implementos utilizados para cometer la infracción ambiental o producido como resultado de la misma.

Cuando los elementos aprehendidos representen peligro para la salud humana, vegetal o animal, la autoridad ambiental procederá de inmediato a su inutilización, destrucción o incineración a costa del infractor. Los productos perecederos que no puedan ser objeto de almacenamiento y conservación podrán ser entregados para su uso a entidades públicas, de beneficencia o rehabilitación, previo concepto favorable de la entidad sanitaria competente en el sitio en donde se hallen los bienes objeto del decomiso. En caso contrario, se procederá a su destrucción o incineración, previo registro del hecho en el acta correspondiente.

PARÁGRAFO. Se entiende por especie exótica la especie o subespecie taxonómica, raza o variedad cuya área natural de dispersión geográfica no se extiende al territorio nacional ni a aguas jurisdiccionales y si se encuentra en el país, es como resultado voluntario o involuntario de la actividad humana”.

"ARTÍCULO 40. SANCIONES. Las sanciones señaladas en este artículo se impondrán como principales o accesorias al responsable de la infracción ambiental. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales, las de Desarrollo Sostenible, las Unidades Ambientales de los grandes centros urbanos a los que se refiere el artículo 66 de la Ley 99 de 1993, los establecimientos públicos que trata el artículo 13 de la Ley 768 de 2002 y la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, impondrán al infractor de las normas ambientales, de acuerdo con la gravedad de la infracción mediante resolución motivada, alguna o algunas de las siguientes sanciones:

- *Multas diarias hasta por cinco mil (5.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.*
- *Cierre temporal o definitivo del establecimiento, edificación o servicio.*
- *Revocatoria o caducidad de licencia ambiental, autorización, concesión, permiso o registro.*
- *Demolición de obra a costa del infractor.*
- *Decomiso definitivo de especímenes, especies silvestres exóticas, productos y subproductos, elementos, medios o implementos utilizados para cometer la infracción.*
- *Restitución de especímenes de especies de fauna y flora silvestres.*
- *Trabajo comunitario según condiciones establecidas por la autoridad ambiental."*

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODELACIÓN FINANCIERA

1. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La metodología empleada para analizar la viabilidad financiera para las alternativas de vinculación de un inversionista al proyecto PTFP es la de comparar la TIR (Tasa Interna de Retorno) resultante para cada una de las mismas, 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.

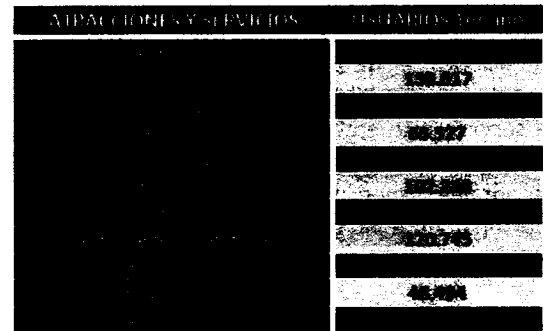
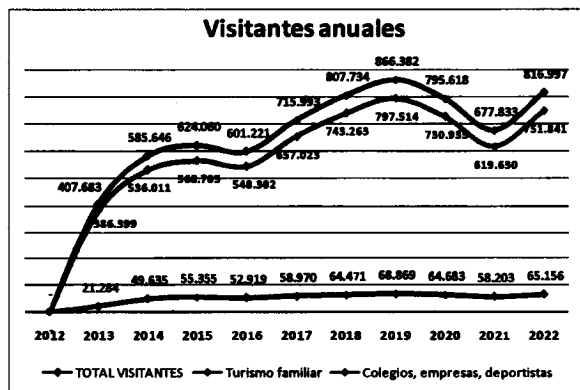
La finalidad de la comparación no es otra a la de determinar si el Parque Temático de Pereira es atractivo para un inversionista promedio del sector, lo cual sucede cuando la TIR de la alternativa analizada es superior a la tasa de retorno teórica del mercado.

2. SUPUESTOS DE MODELACIÓN

2.1. MACROECONÓMICOS

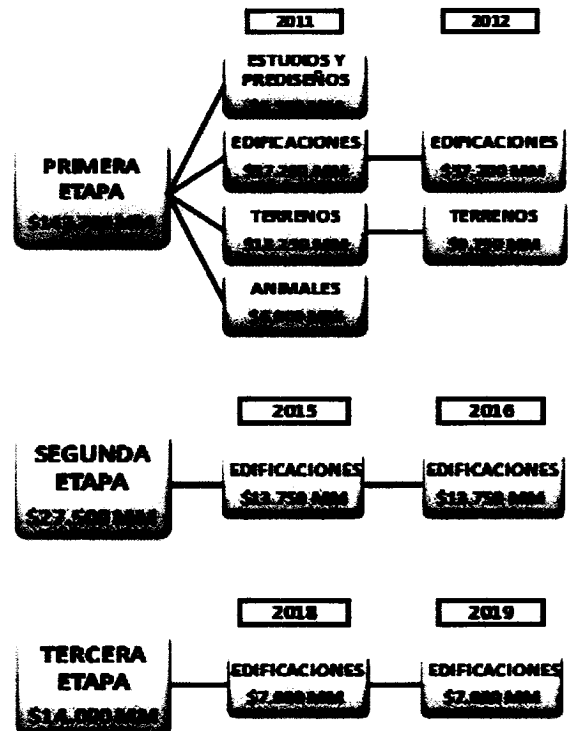
Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	2015
IPP	1,9%	2,2%	3,0%	3,2%	2,0%	2,0%
...

2.2. ESTUDIO DE MERCADO – INGRESOS



2.3. INVERSIONES

A continuación se detalla el programa de inversiones, el cual está expresado en pesos constantes de enero de 2010.

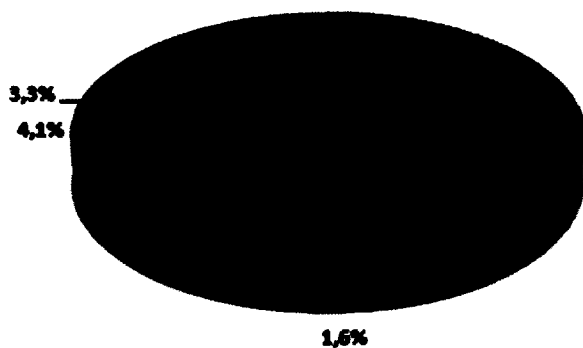


2.4. COSTOS Y GASTOS DE PERSONAL

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.

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.

2.5. OTROS COSTOS Y GASTOS



- Personal
- Asociados a los animales
- Mantenimientos
- Boletería
- Servicios públicos, limpieza y vigilancia
- Restaurantes y cafeterías

2.6. 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:

2.6.1. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

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).

2.6.2. IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

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).

2.6.3. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO, AVISOS Y TABLEROS

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

Nº DE EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS	PORCENTAJE DE EXONERACIÓN DEL IMPUESTO	PERIODO DE EXONERACIÓN (AÑOS)
100	100%	6



La Promotora

ACTA DE INTERVENTORÍA N° 2

- PEREIRA:** Enero 23 del 2010
- CONTRATO No:** 094 del 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
- PLAZO:** Para todos los efectos este contrato tendrá un plazo para el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA de SEIS (6) meses calendario, contados a partir de firma del acta de iniciación.
- VALOR:** 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 es de Doscientos veinticinco millones quinientos sesenta y dos mil pesos moneda corriente (\$225.562.000.00)incluido IVA.
- FORMA DE PAGO:** La Promotora pagará al CONSULTOR 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



ALCALDIA DE PEREIRA



Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira
 Calle 19 N° 9-50 Complejo Urbano Diario del Otun - Piso 22 info@lapromotora.gov.co
 Teléfono (57)(6) 315 1617 Pereira - Risaralda - Colombia www.lapromotora.gov.co



La Promotora

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: La Promotora

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:





La Promotora

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



ALCALDIA DE PEREIRA



Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira

Calle 19 N° 9-50 Complejo Urbano Diario del Otun - Piso 22

Teléfono (57)(6) 315 1617 Pereira - Risaralda - Colombia

info@lapromotora.gov.co

www.lapromotora.gov.co



La Promotora

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 estrategicos"** 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.

BALANCE DEL CONTRATO

VALOR DEL CONTRATO		\$225.562.000
VALOR PAGADO		\$29.167.500.00
VALOR POR EJECUTAR		\$196.394.500.00
<hr/>		
SUMAS IGUALES	\$225.562.000.00	\$225.562.000.00

En cumplimiento de las obligaciones adquiridas como interventor del contrato, certifico el recibo del **INFORME NO 1. Cronograma del proyecto de acuerdo a las**





obligaciones contractuales, dicho cronograma va a servir de punto de control para el desarrollo del proyecto. **La Promotora**

Cabe aclarar que el recibo del documento se hace de manera formal y que después de este recibo se hará la correspondiente revisión y recomendaciones para que el contratista realice los ajustes necesarios que se consideren importantes.

Se anexo cronograma entregado por el contratista.

Para constancia, se firma en Pereira a los 23 días del mes de Enero del 2010

LUIS FERNANDO COLLAZOS Q.
Interventor

JORGE ANDRÉS CELY S
Gerente Suplente
"CGI"
Contratista





La Promotora

53.

DESIGNACIÓN DE NUEVO INTERVENTOR


CONTRATO N° 94 DE 2009

FECHA: Enero 28 de 2010

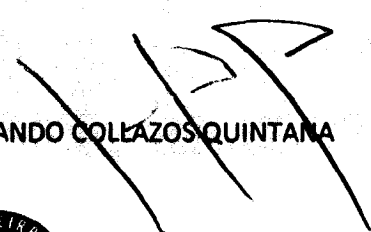
A partir de la fecha la labor de vigilancia y central en los aspectos técnicos y económicos que se presenten en la ejecución del contrato N° 94 de 2009 suscrito con la Empresa COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. CGI, será ejercida por el señor Fabio Trujillo Cerón como contratista de La Promotora de acuerdo con lo pactado en la cláusula primera del contrato N° 19 de 2010.

El señor Fabio Trujillo Cerón realizará la labor encomendada velando por la correcta ejecución y cumplimiento del contrato

El Ingeniero Luis Fernando Collazos Quintana hará entrega del expediente del contrato al Señor Fabio Trujillo Cerón, con las constancias del control y vigilancia realizado a la fecha en que asume el nuevo supervisor


GABRIEL VIVEROS NARANJO
Gerente General
La Promotora

El presente documento se notifica personalmente al Señor Fabio Trujillo Cerón y al Ingeniero Luis Fernando Collazos Quintana, quienes en constancia firman el día 28 ENE. 2010 como aceptación de la decisión que por este documento se hace.


LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA
Notificado


FABIO TRUJILLO CERÓN
Notificado

Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira
Calle 19 N° 9-50 Complejo Urbano Diario del Otun - Piso 22 info@lapromotora.gov.co
Teléfono (57)(6) 3 15 16 17 Pereira - Risaralda - Colombia www.lapromotora.gov.co



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 D.C., 29 de enero de 2.010

INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE
PEREIRA - "LA PROMOTORA"
NIT. 900.120.045-0

DEBE A:

COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.
NIT. 860.045.511-6


TOTAL:.....\$29.167.500 MCTE

Por concepto de ANTICIPO de acuerdo a la Cláusula Cuarta - Parágrafo I del Contrato
094-2009.

SON: VEINTINUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE.

FAVOR CONSIGNAR EN CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA No. 040-558123-85.

Atentamente;


ANDRES TAMAYO BETANCUR
Representante Legal

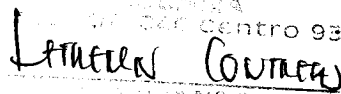
Bogotá D.C., 25 de Enero de 2010

Señores
**INSTITUTO DE FOMENTO DE PROMOCION DEL DESARROLLO
ECONOMICO Y SOCIAL DE PEREIRA – “LA PROMOTORA”**
Ciudad

Respetados Señores :

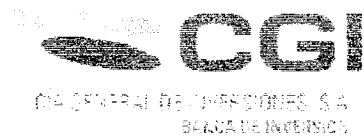
Para **BANCOLOMBIA S.A.**, es grato comunicarles que la empresa **COMPAÑIA GENERAL DE INVERSIONES S A CGI S A** identificada con Nit. 860045511-6 hace parte de nuestro grupo de clientes mediante la Cuenta Corriente No 040-558123-85, la cual fue aperturada el día 18 de enero de 2010, se encuentra activa y vigente a la fecha, esta cuenta es exclusivamente para realizar la legalización del contrato No.094-09 suscrito con su entidad .

Cordialmente,


KATHERIN VIVIANA CONTRERAS
Ejecutiva Senior Banca Pyme
Sucursal Centro 93

mmg

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 No. 2
DEBIDA DILIGENCIA Y ANÁLISIS DEL MERCADO ASOCIADO**

FEBRERO 11 DE 2010



1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto 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.

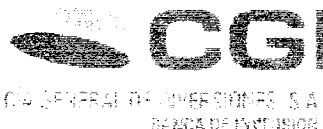
Así pues, este documento se divide en dos grandes capítulos, uno de debida diligencia y otro de análisis del mercado asociado. A continuación se describirá la metodología empleada para el desarrollo de este informe:

1. Solicitud de información legal, financiera, comercial y de estudios previos a La Promotora y búsqueda de información pública disponible en internet, 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 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**

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



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

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. Tacarumbi (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 CESIÓN 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. ASOCIACIÓN PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (INICIALMENTE DENOMINADA PARQUE DE PARQUES)

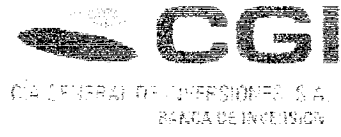
Es una persona jurídica sin ánimo de lucro de participación mixta creada con fines de interés público con la participación de entidades públicas y privadas.

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.

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

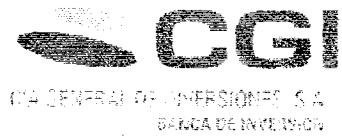
El Concejo Municipal de Pereira concedió la exoneración del impuesto predial unificado por un término de diez (10) años a los predios delimitados dentro del plan parcial y los predios que de él se deriven, del plan parcial parque temático de flora y fauna.

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.

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 matricula 290 68001. Lo anterior se dio por una acción de reparación directa presentada por los titulares.

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



2.1.5.2. 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 matricula 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 Certificado a 30 de abril de 2010

³ 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



2.1.5.6. FOLIO DE MATRÍCULA 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.

2.1.5.7. FOLIO DE MATRÍCULA 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.

⁴ Certificado a 30 de abril de 2010



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
- 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 – PTFPP. Con

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



estas premisas los escenarios de proyección para el PTFPP 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.

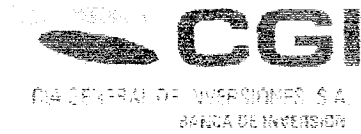
La siguiente Tabla resume la distribución de probabilidad de los visitantes al PTFPP para la determinación del ingreso por taquilla:

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%

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%.

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 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 varien 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 PTFPP recibe ingresos por regalías de acuerdo a los supuestos (i) que el 45% de las ventas por

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.

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 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

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



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. MANUTENCIÓN 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.

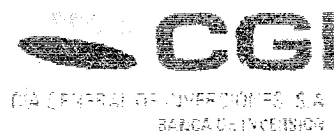
2.2.2.3. COSTO BOLETERIA

El documento *viabilidad3.pdf* presenta costo por brasaleta 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 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.

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



2.2.2.5. 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.

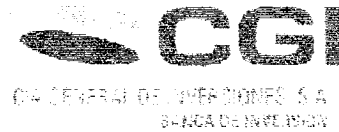
2.2.2.7. COMISIONES DE VENTA

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*.

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.

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



2.2.2.9. 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

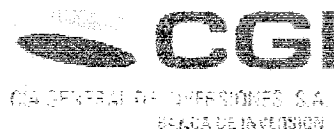
El documento *viabilidad3.pdf* plantea un 10% sobre los ingresos operacionales par el primer año y de 3% para los años subsiguientes. El modelo en Excel supone 300 millones de pesos anuales de 2008, similar al 3% estimado por el documento *viabilidad3.pdf*.

2.2.2.11. GASTOS DE PERSONAL

El documento *viabilidad3.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.

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 PTFPP 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.

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 número de visitantes anuales, entre otros.

La metodología empleada para llevar a cabo este propósito es la del análisis vertical de estados financieros disponibles, para de esta manera determinar las estadísticas y razones financieras promedio del sector de parques temáticos y zoológicos.

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 del parque Temaikén de Argentina.
- II. Estados financieros del Zoológico Matecaña.
- III. Reporte oficial anual del año 2007 de The Six Flags Parks.

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 o zoológico, este análisis se hace en base a 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.

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



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

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

Tabla 3: 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



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 4: Distribución porcentual de costos y gastos operacionales de Temaikén.

Luego de observar la información de las tablas 3 y 4, 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.

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 No. 2
DEBIDA DILIGENCIA Y ANÁLISIS DEL MERCADO ASOCIADO**

FEBRERO 11 DE 2010



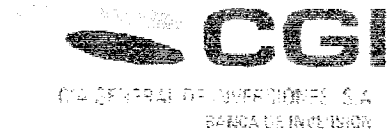
1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto 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.

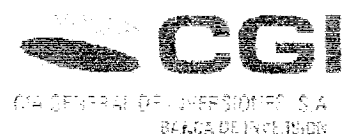
Así pues, este documento se divide en dos grandes capítulos, uno de debida diligencia y otro de análisis del mercado asociado. A continuación se describirá la metodología empleada para el desarrollo de este informe:

1. Solicitud de información legal, financiera, comercial y de estudios previos a La Promotora y búsqueda de información pública disponible en internet, 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 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**

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



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 la 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 CESIÓN 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.

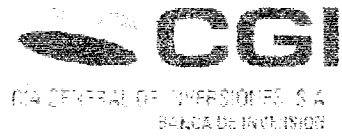
2.1.1.8. CONCLUSIONES

- 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 párrafo 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.



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.

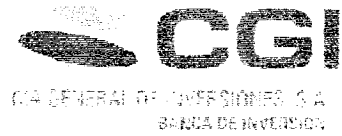
Igualmente se autorizó a la alcaldesa para aportar a la asociación los lotes de terreno ubicados dentro del área delimitada para la construcción del Parque de Parques que de la liquidación del fondeo de vivienda sean transferidos al Municipio identificados así:

- 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

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



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.

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 contruidos el 70%
- Entre 4.001 y 8.000 m2 contruidos 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.

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:

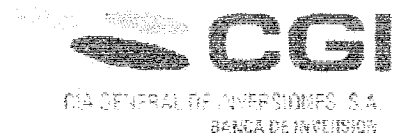
- Entre 1.000 y 4.000 m2 construidos el 50%
- Entre 4.001 y 8.000 m2 construidos el 70%
- Entre 8.001 en adelante el 100%

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 matricula 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, María 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 Certificado a 30 de abril de 2010
³ 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



2.1.5.6. 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.

2.1.5.7. 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.

⁴ Certificado a 30 de abril de 2010



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
- 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 – PTFEP. Con

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



estas premisas los escenarios de proyección para el PTFPP 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 PTFPP 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%

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%.

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 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 varien 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 PTFPP recibe ingresos por regalías de acuerdo a los supuestos (i) que el 45% de las ventas por

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.

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



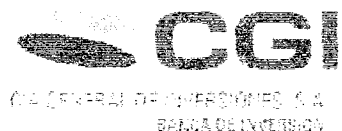
alimentos y bebidas se realizan directamente⁶, (ii) que el 15% de las ventas por alimentos y bebidas son por regalías de ventas en concesiones por un 15% de las ventas que adicionalmente contemplan alquiler de un millón de pesos en 5 locales y (iii) que el 40% restante de las ventas corresponden a contratos 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 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

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



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

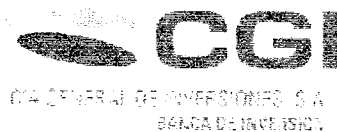
El documento *viabilidad3.pdf* estima que los costos de alimentación de animales representa anualmente 210 millones de pesos de 2004 incrementado en un 10% que corresponde a medicinas. El modelo de Excel presenta un costo para este rubro de 800 millones de pesos de 2008. Se recomienda que dado un inventario 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 brasaleta 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 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*.

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.

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



2.2.2.9. 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

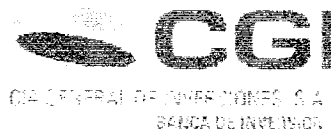
El documento viabilid3.pdf plantea un 10% sobre los ingresos operacionales por el primer año y de 3% para los años subsiguientes. El modelo en Excel supone 300 millones de pesos anuales de 2008, similar al 3% estimado por el documento viabilida3.pdf.

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.

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* presenta 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

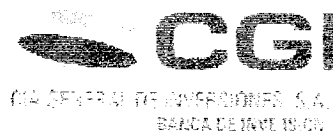
El documento *viabilidad3.pdf* establece una estructura 20% deuda y 80% equity aproximadamente frente a las necesidades de inversión. Por su parte el modelo Excel invierte la estructura; 80% financiamiento crediticio y 20% equity.

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 PTFEP 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 número de visitantes anuales, entre otros.

La metodología empleada para llevar a cabo este propósito es la del análisis vertical de estados financieros disponibles, para de esta manera determinar las estadísticas y razones financieras promedio del sector de parques temáticos y zoológicos.

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 del parque Temaikén de Argentina.
- II. Estados financieros del Zoológico Matecaña.
- III. Reporte oficial anual del año 2007 de The Six Flags Parks.

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 o zoológico, este análisis se hace en base a 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>

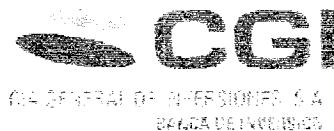
Tabla 1: Distribución de ingresos operacionales de The Six Flags Parks. Cifras en millones de dólares

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.

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



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

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

Tabla 3: 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 4: Distribución porcentual de costos y gastos operacionales de Temaikén.

Luego de observar la información de las tablas 3 y 4, 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.

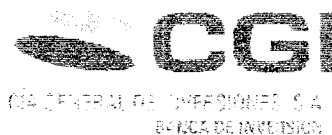
Para el Zoológico los gastos de mantenimiento y de cuidado de animales representan aproximadamente el 9% de estos costos operativos, mientras que para Temaikén este rubro representa aproximadamente el 5%. Esta diferencia puede explicarse, según funcionarios de Temaikén y de La Promotora, a que el Parque 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.

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

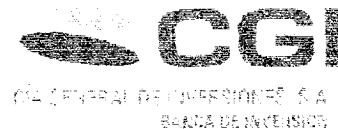


**ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUACION DE
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN
DEL PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**INFORME DE AVANCE No. 2
ANÁLISIS DEL DISEÑO: DEBIDA DILIGENCIA Y ANÁLISIS DEL MERCADO
ASOCIADO**

FEBRERO 13 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

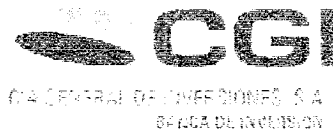
El presente documento tiene por objeto contractual la presentación de los avances en el desarrollo de una debida diligencia financiera, técnica y comercial, y legal y de aspectos estratégicos, de toda la información que ha sido entregada a la fecha por parte de La Promotora relacionada con el proyecto 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.

Por razones ajenas a la voluntad de Compañía General de Inversiones, y que tienen que ver con demoras en la entrega de la información solicitada a la Promotora en relación al Proyecto de Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira - PTFPP, este documento se limita a presentar el avance en la debida diligencia financiera, técnica y comercial del PTFPP, así como los adelantos en el análisis del mercado de parques y zoológicos en Colombia y el mundo. En el momento en el que La Promotora entregue la información faltante, este informe será complementado para posterior revisión y aprobación final por la Interventoría del contrato.

La siguiente es la metodología 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.

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



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 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. INFORMACIÓN SOLICITADA E INFORMACIÓN RECIBIDA

2.1. INFORMACIÓN SOLICITADA

A la fecha, se ha solicitado la siguiente información a La Promotora:

- Autorizaciones del concejo relativos al proyecto.
- Documentos emitidos por autoridades públicas relacionados con el proyecto.
- Folios de matrícula inmobiliaria de los terrenos y escrituras públicas y/o documentos que acrediten la posesión.
- Contratos existentes relativos al proyecto.
- Licencias, permisos o autorizaciones.
- Fauna: Declaración de propiedad de los animales (en virtud de que acto o contrato se adquirieron los animales).
- Otros bienes muebles existentes necesarios para la operación y mantenimiento de los animales.
- Flora: Relación de flora existente y declaración de propiedad de la misma.
- Información relativa a la sociedad de mejoras públicas de Pereira.
- Convenios suscritos con Municipio, Sociedad de Mejoras, Gobierno Nacional, Universidades, y demás relacionados con el proyecto.
- Planos de localización (mundial, regional y en el sector) del proyecto.
- Plano Topográfico y de coordenadas de linderos del PTFEP.
- Diseños conceptuales del PTFEP (Fundación Puerto Rastrojo).
- Plan de Colección de animales.
- Registros fotográficos de los terrenos.
- Plan Táctico.
- Plan de Manejo Ambiental.
- Diseños en Primera Fase.
- Evaluaciones del mercado.
- Informes de visitas a mejores prácticas: Nacional e internacional.
- Versión editable de todos los estudios para utilizar información y textos Estudios
- Versión editable borrador Documento CONPES
- Informes de avance de los contratos de consultoría, interventoría, diseños, mercados, etc., relacionados con el proyecto y que se encuentren en ejecución.

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. INFORMACIÓN RECIBIDA

A la fecha, se ha solicitado la siguiente información a La Promotora:

- Presentación en PowerPoint del proyecto llamada “EXPOSICIÓN GABRIEL BOGOTÁ”.
- Presentación en PowerPoint del proyecto llamada “EXPOSICIÓN GABRIEL CONGRESO ADM UCPR”.
- Modelo en Excel de pre-factibilidad del PTFPP llamado “Modelo Financiero PTFPP_Julio de 2009”.
- Plan maestro del PTFPP.
- Presentación ejecutiva del proyecto en PowerPoint llamada “PRESENTACIÓN EJECUTIVA 2009”.
- Presentación del proyecto en inglés en PowerPoint llamada “PRESENTACIÓN EN INGLÉS BIOPARQUE”.
- Documento final del Plan Estratégico del PTFPP.
- Documento de Propuesta para Conpes.
- Archivo Excel de pre-factibilidad del PTFPP llamado “evaluación financiera”.
- Presentación del Plan Estratégico del PTFPP.

3. DEBIDA DILIGENCIA

3.1. 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.

3.1.1. INGRESOS

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

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



- 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
- Convenios

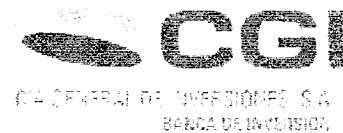
3.1.1.1. DEMANDA DE VISITANTES

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 – PTFPP. Con estas premisas los escenarios de proyección para el PTFPP 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 PTFPP para la determinación del ingreso por taquilla:

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



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%

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 será 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.

3.1.1.2. 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

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



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 mismo¹. 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 PTFEP recibe ingresos por regalías de acuerdo a los supuestos (i) que el 45% de las ventas por alimentos y bebidas se realizan directamente², (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.

¹ 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.

² 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



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 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 items componentes del ingreso y sus precios de acuerdo al estudio de mercado y la desagregación de los visitantes que se acuerde como supuesto.

3.1.2. COSTOS Y GASTOS

3.1.2.1. 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.

3.1.2.2. 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.

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

3.1.2.4. 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.

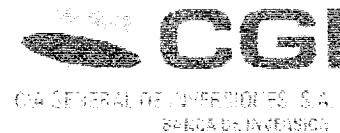
3.1.2.5. MANTENIMIENTO

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.

3.1.2.6. 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

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



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.

3.1.2.7. 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 pre-venta y otras comisiones como lo muestra el documento *viabilidad3.pdf*.

3.1.2.8. 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 cobija 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.

3.1.2.9. 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.

3.1.2.10. PUBLICIDAD

El documento viabilid3.pdf plantea un 10% sobre los ingresos operacionales por 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.

3.1.2.11. 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.

3.1.2.12. 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.

3.1.2.13. INVERSIONES

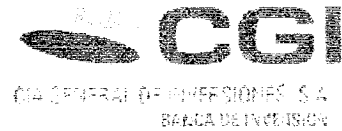
El documento viabilidad3.pdf presenta inversiones del orden de 47,000 millones de pesos de 2004 mientras el modelo en Excel las estima en 199,000 millones de pesos entre el 2007 y el 2012, bastante distantes principalmente en las obras civiles.

3.1.2.14. 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 invierte 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

Compañía General de Inversiones S.A.
Carrera 10 A No. 67 – 89
PBX: (671) 3177037
Fax: (671) 3177017
Apartado Aéreo 5545
Bogotá D.C. - Colombia



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.

3.1.2.15. 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 PTFPP 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.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO ASOCIADO

A la fecha, se ha recibido por parte de La Promotora información relacionada con el esquema tarifario de los servicios ofrecidos por este tipo de negocios.

Adicionalmente CGI ha buscado en internet, por teléfono y personalmente información relevante a la estructura financiera y comercial del sector de parques temáticos y zoológicos en instituciones como la Universidad de los Andes, la Universidad de la Sabana, el Ministerio de Medio Ambiente, la Dirección General de Parques Nacionales, y Proexport, entre otras, Lamentablemente, y como se le comunicó a La Promotora por conferencias telefónicas y personales, la información recolectada ha sido muy limitada porque las compañías y entidades del sector tienen una clara política a conservar de forma privada tal información. Como prueba de este hecho, se adjunta a este documento la solicitud de información a la Dirección General de Parques Nacionales.

Teniendo en cuenta lo anterior, presentamos los avances en cuanto al análisis del mercado, los cuales serán complementados en el Producto 2 de esta asesoría.

4.1. 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 zoológico³

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.

³ 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.inec.gov.ar/inec/inec.asp?seccion=1>
Fuente para el salario en pesos colombianos: <http://www.dps.gov.co/psd/psd.asp>