



La Promotora

ADENDA No. 3.

Concurso de Méritos Abierto No. 01 del 2009

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.**

Por adenda numero dos del 16 de diciembre de 2009 publicada en la misma fecha a las 7:30 p.m. se modifico el cronograma general del concurso, en la cual por un error involuntario se omitió la firma del Gerente General de la Entidad, razón por la cual se hace necesario corregirlo y volver a publicar.

Dentro de los términos establecidos en los pliegos de condiciones presentaron observaciones al informe de evaluación publicado los Proponentes:

**1. CONSULTORES INVERSIONES Y ROYECTOS LTDA.**

C. En relación con su propuesta hacen las siguientes observaciones

Observación No. 1 Experiencia del Director Legal

Observación No. 2. Experiencia del Abogado Especialista.

D. Observaciones en relación con el proponente CGI S.A. hacen las siguientes observaciones.

Observación No. 1 Experiencia especifica certificada del proponente.

2.1 Contrato No. 1.

2.3. Contrato No. 5

2.4. Contrato No. 6.

3. Procesos con Éxito.

**2. COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES. S. A. –C GI S.A**

B. Observaciones en relación con el proponente CIP LTDA.

Observación No. 1. Experiencia especifica del Proponente

d. Folio 60



ALCALDÍA DE PEREIRA  
CORPORACIÓN



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

Calle 19 N° 9-50 - Complejo Urbano Diano del Ojún - Piso 22

Teléfono (57) (31) 15 1017 - Pereira - Risaralda - Colombia

info@lapromotora.gov.co

www.lapromotora.gov.co



La Promotora

e. Folio 66

f. Folio 75

Observación No. 2. Experiencia Especifica Certificada del Proponente.

c. Folio 76.

d. Folio 77

Observación No. 3. Experiencia Especifica del Proponente

3. Folio 79

Observación No. 4 Experiencia especifica del Proponente

b. Folios No. 80 a 122

Observación No. 5. Formación Académica del analista financiero senior.

Observación No. 6. Formación académica del director Legal.

Observación No. 7. Formación académica del Abogado Especialista

Observación No. 8 Relacionada con el señor Ricardo Ivan Rave Imedio.

Teniendo en cuenta el No. De observaciones presentadas lo que genera la necesidad de revisar nuevamente las propuestas, hace muy precario el término de que se dispone para darles respuesta y por tal razón se prorrogar el término inicialmente establecido en dos días hábiles, lo que permite garantizar la selección objetiva y darle cabal aplicación a los principios que orientan la contratación. Asi mismo se establece la hora de las 10 A:M del 23 de Diciembre del 2009 para **Audiencia pública 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**Para cuyo efecto se publica el cronograma con las modificaciones pertinentes.ç



ALCALDÍA DE PEREIRA  
Municipio de Pereira - Risaralda



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

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

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

info@lapromotora.gov.co

www.lapromotora.gov.co

**CRONOGRAMA GENERAL**



La Promotora

| ACTIVIDAD   | FECHAS  | LUGAR   |
|---|---|---|
| <b>ETAPA PRELIMINAR</b>   |   |   |
| Aviso de convocatoria para la contratación  | 24 de octubre de 2009   | SECOP - Portal único de contratación  |
| Publicación del proyecto de pliego de condiciones y de los estudios y documentos previos  | 24 de octubre de 2009   | SECOP - Portal único de contratación  |
| Observaciones al proyecto de pliego de condiciones y a la asignación de riesgos con el fin de establecer su distribución definitiva | Desde el 24 hasta el 30 de octubre de 2009  | Comunicación escrita dirigida al Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira LA PROMOTORA, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.3. |
| Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones  | 3 de noviembre de 2009  | SECOP - Portal único de contratación  |
| <b>PROCESO DE SELECCIÓN</b>   |   |   |
| <b>PLAZO DEL CONCURSO DE MÉRITOS</b>  |   |   |
| Expedición del acto administrativo que ordena la apertura del proceso de selección  | 27 de noviembre de 2009   | SECOP - Portal único de contratación  |
| Publicación del pliego de condiciones definitivo  | 27 de noviembre de 2009   | SECOP - Portal único de contratación  |
| Retiro y consulta del pliego de condiciones   | Desde la publicación del pliego de condiciones y hasta el cierre del término para presentar propuestas. | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira LA PROMOTORA, Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario   |



ALCALDÍA DE PEREIRA





La Promotora

| ACTIVIDAD  | FECHAS  | LUGAR  |
|--|---|--|
|  |   | del Otún Piso 22.  |
| Inicio del término para presentar propuestas   | Desde el 27 de noviembre de 2009                            | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira<br>LA PROMOTORA, Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22. |
| Oportunidad para la expedición de adendas  | Desde el 27 de noviembre y hasta el 03 de diciembre de 2009 | SECOP - Portal único de contratación   |
| Cierre del término para presentar propuestas   | 04 de noviembre de 2009 a las 11:00 A.M.                    | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira<br>LA PROMOTORA, Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22. |
| <b>EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS</b>  |   |  |
| Solicitud de aclaraciones por parte de la Entidad  | Durante toda la fase de evaluación de las propuestas        | SECOP - Portal único de contratación   |
| Verificación de los requisitos habilitantes y evaluación de las propuestas técnicas                    | Del 07 al 10 de diciembre de 2009                           |  |
| Publicación del Informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia | Durante los días 11, 14 y 15 de diciembre de 2009           | SECOP - Portal único de contratación   |
| Observaciones al informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores                       | Durante los días 11, 14 y 15 de diciembre de 2009           | Comunicación escrita dirigida al Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo   |



ALCALDÍA DE PEREIRA



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

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

Teléfono: (57) 315 7617 - Pereira - Risarcilla - Colombia

info@lapromotora.gov.co

www.lapromotora.gov.co



| ACTIVIDAD  | FECHAS                         | LUGAR  |
|--|--------------------------------|--|
| técnicos de escogencia   |                                | Económico y Social de Pereira LA PROMOTORA, Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.3.   |
| Publicación de las observaciones al informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de Escogencia   | El 15 de diciembre de 2009     | SECOP - Portal único de contratación   |
| Respuesta a las observaciones presentadas al informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia  | El 21 de diciembre de 2009     | SECOP - Portal único de contratación   |
| <b>DEFINICIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN</b>   |                                |  |
| Audiencia pública 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 día 23 de diciembre de 2009 | La hora de la audiencia será A LAS 10. Am. En el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira LA PROMOTORA, Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22. |

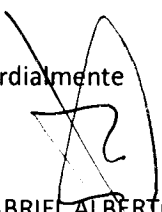





La Promotora

| ACTIVIDAD                       | FECHAS  | LUGAR  |
|---------------------------------|---|--|
| <b>SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO</b> |   |  |
| Suscripción del contrato        | Dentro de los tres días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia de adjudicación | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira<br>LA PROMOTORA, Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22. |

Cordialmente

  
GABRIEL ALBERTO VIVEROS NARANJO  
Gerente General

  
OLGA LUCÍA ÁNGEL DUQUE  
Secretaria General

  
LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA  
Director Administrativo y Financiero.

  
GERARDO ANTONIO RAMIREZ ARREDONDO  
Asesor Externo.

  
ANDRES FELIPE BLANCO OSPINA  
Profesional Universitario



La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señores  
**VALOR Y ESTRATEGIA S.A.**  
Cr 14 # 93B-32 Of 301  
Telefax: (57) (1) 6227589  
Bogotá D.C.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedia le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                      | Descripción   |
|---------|-------------------------------|---|
| 1       | 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. |
| 2       | 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.          |





La Promotora

| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular</p>   |







| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li><li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li><li>o 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.</li><li>o 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</li></ul>  |
| 5       | <b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista</li><li>o Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde</li></ul> |





La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas.<br>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos<br>o 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 -

| Item N° | Producto                    | Descripción   |
|---------|-----------------------------|---|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> |





La Promotora

| Item N° | Producto  | Descripción   |
|---------|---|---|
|         |   | <p>a. Estrategia de Promoción<br/>b. Presupuestos para la promoción<br/>c. Presentación de la oportunidad de inversión<br/>d. Memorandos de información<br/>e. Cuadernillos de ventas<br/>f. Presentaciones y brochure</p> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>  |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <p>a. Documento de estudios previos<br/>b. Aviso de convocatoria<br/>c. Aviso de prensa<br/>d. Reporte a confecamaras<br/>e. Proyecto de pliego de condiciones<br/>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones<br/>g. Pliego de condiciones definitivo</p> |



La Promotora

| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |





La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,

  
**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

(\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point

(\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell





La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señores

**COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES LTDA**

~~Cra # 72-81 Of 404~~ Cra 10A No. 67-89

Teléfono(s): (57) (1) ~~3424537~~ 317 7017.

Bogotá D.C.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedia le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                             | Descripción   |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1       | <b>Debida diligencia</b>             | 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. |
| 2       | <b>Análisis del mercado asociado</b> | 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.          |





La Promotora

| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular</p>   |





| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li><li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li><li>o 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.</li><li>o 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</li></ul>  |
| 5       | <b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista</li><li>o Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde</li></ul> |







La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas. <ul style="list-style-type: none"><li>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos</li><li>o Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show)</li></ul> |

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

| Item N° | Producto                    | Descripción   |
|---------|-----------------------------|---|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> |





La Promotora

| Item N° | Producto  | Descripción  |
|---------|---|--|
|         |   | <ul style="list-style-type: none"><li>a. Estrategia de Promoción</li><li>b. Presupuestos para la promoción</li><li>c. Presentación de la oportunidad de inversión</li><li>d. Memorandos de información</li><li>e. Cuadernillos de ventas</li><li>f. Presentaciones y brochure</li></ul> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>  |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Documento de estudios previos</li><li>b. Aviso de convocatoria</li><li>c. Aviso de prensa</li><li>d. Reporte a confecamaras</li><li>e. Proyecto de pliego de condiciones</li><li>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones</li><li>g. Pliego de condiciones definitivo</li></ul> |





La Promotora

| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |





La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,

**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

(\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point  
(\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell





La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señores  
**BANCA INVERSION BANCOLOMBIA S.A.**  
Calle 31 # 6 - 39, Piso 14  
Teléfono: 4886001 - 4886003  
Fax: 4886008  
Bogotá D.C.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedida le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                             | Descripción   |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1       | <b>Debida diligencia</b>             | 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. |
| 2       | <b>Análisis del mercado asociado</b> | 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.          |





| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>   |





La Promotora

| Item N° | Producto   | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li><li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li><li>o 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.</li><li>o 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</li></ul>  |
| 5       | <b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista</li><li>o Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la</li></ul> |





La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos</li><li>o Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show)</li></ul> |

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

| Item N° | Producto                    | Descripción   |
|---------|-----------------------------|---|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> |







| Item N° | Producto  | Descripción  |
|---------|---|--|
|         |   | <ul style="list-style-type: none"><li>a. Estrategia de Promoción</li><li>b. Presupuestos para la promoción</li><li>c. Presentación de la oportunidad de inversión</li><li>d. Memorandos de información</li><li>e. Cuadernillos de ventas</li><li>f. Presentaciones y brochure</li></ul> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>  |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Documento de estudios previos</li><li>b. Aviso de convocatoria</li><li>c. Aviso de prensa</li><li>d. Reporte a confecamaras</li><li>e. Proyecto de pliego de condiciones</li><li>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones</li></ul> |





La Promotora

| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>g. Pliego de condiciones definitivo<br/>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |





La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,

**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

(\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point

(\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell





La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señores  
**PROFESIONALES DE BOLSA S.A.**  
CI 93B # 12-18 P- 2 4 5  
Teléfono(s): (57) (1) 6463330  
Bogotá D.C.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedida le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                             | Descripción   |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1       | <b>Debida diligencia</b>             | 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. |
| 2       | <b>Análisis del mercado asociado</b> | 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.          |





La Promotora

| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular</p>   |





| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li><li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li><li>o 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.</li><li>o 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</li></ul>  |
| 5       | <b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista</li><li>o Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde</li></ul> |





La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas.<br>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos<br>o 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 -

| Item N° | Producto                    | Descripción   |
|---------|-----------------------------|---|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> |





| Item N° | Producto  | Descripción   |
|---------|---|---|
|         |   | <p>a. Estrategia de Promoción<br/>b. Presupuestos para la promoción<br/>c. Presentación de la oportunidad de inversión<br/>d. Memorandos de información<br/>e. Cuadernillos de ventas<br/>f. Presentaciones y brochure</p> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>  |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <p>a. Documento de estudios previos<br/>b. Aviso de convocatoria<br/>c. Aviso de prensa<br/>d. Reporte a comfecameras<br/>e. Proyecto de pliego de condiciones<br/>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones<br/>g. Pliego de condiciones definitivo</p> |





La Promotora

| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |





La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,

**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

(\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point

(\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell





La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señor  
**JUAN SEBASTIAN MEJÍA O.**  
Gerente de Estructuración  
PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.  
Carrera 35A 15B-15  
Interior 401 - Edificio Prisma  
(574) 448-4511  
Medellín - Colombia

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedida le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                             | Descripción   |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1       | <b>Debida diligencia</b>             | 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. |
| 2       | <b>Análisis del mercado asociado</b> | 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   |





La Promotora

| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>proyectos y demás criterios estratégicos que se deben tener en cuenta tanto en su construcción como en la operación.</p> <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los</p>   |





| Item N° | Producto   | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad.</p> <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li><li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li><li>o 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.</li><li>o 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</li></ul> |
| 5       | <b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del</li></ul>  |





La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | <ul style="list-style-type: none"><li>o inversionista</li><li>o 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.</li><li>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos</li><li>o Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show)</li></ul> |

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

| Item N° | Producto                    | Descripción  |
|---------|-----------------------------|--|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> |





| Item N° | Producto  | Descripción  |
|---------|---|--|
|         |   | <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Estrategia de Promoción</li><li>b. Presupuestos para la promoción</li><li>c. Presentación de la oportunidad de inversión</li><li>d. Memorandos de información</li><li>e. Cuadernillos de ventas</li><li>f. Presentaciones y brochure</li></ul> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>   |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Documento de estudios previos</li><li>b. Aviso de convocatoria</li><li>c. Aviso de prensa</li><li>d. Reporte a comfecamaras</li><li>e. Proyecto de pliego de condiciones</li></ul> |





| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones</p> <p>g. Pliego de condiciones definitivo</p> <p>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |







La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,

**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

(\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point  
(\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell





La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señores:

**INVERLINK S.A.**

Cr 7 # 71-52 Trr B Of 1504

Teléfono(s): (57) (1) 3122726

Bogotá D.C.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedida le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                             | Descripción   |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1       | <b>Debida diligencia</b>             | 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. |
| 2       | <b>Análisis del mercado asociado</b> | 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.          |



| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular</p>   |





| Item N° | Producto  | Descripción  |
|---------|---|--|
|         |   | <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li> <li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li> <li>o 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.</li> <li>o 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</li> </ul>   |
| 5       | <p><b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b></p> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li> <li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista</li> <li>o Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde</li> </ul> |



La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas. <ul style="list-style-type: none"><li>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos</li><li>o Una propuesta de promoción en el ámbito nacional e internacional (Road Show)</li></ul> |

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

| Item N° | Producto                    | Descripción   |
|---------|-----------------------------|---|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> |





| Item N° | Producto  | Descripción  |
|---------|---|--|
|         |   | <ul style="list-style-type: none"><li>a. Estrategia de Promoción</li><li>b. Presupuestos para la promoción</li><li>c. Presentación de la oportunidad de inversión</li><li>d. Memorandos de información</li><li>e. Cuadernillos de ventas</li><li>f. Presentaciones y brochure</li></ul> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>  |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Documento de estudios previos</li><li>b. Aviso de convocatoria</li><li>c. Aviso de prensa</li><li>d. Reporte a comfecamaras</li><li>e. Proyecto de pliego de condiciones</li><li>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones</li><li>g. Pliego de condiciones definitivo</li></ul> |





Lo Promotorc

| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |





La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,

**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

(\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point  
(\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell







La Promotora

Pereira, 06 de octubre de 2009

Señores  
**BBVA VALORES**  
Cr 9 # 72-21  
Teléfono 6063999  
Bogotá D.C.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ASUNTO:</b>     | <b>SOLICITUD DE COTIZACIÓN</b>   |
| <b>REFERENCIA:</b> | <b>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</b> |

El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", realiza la Gerencia del proyecto PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA (\*), en tal virtud de manera comedida le invitamos a cotizar los servicios que se indican a continuación:

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| Item N° | Producto                             | Descripción   |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1       | <b>Debida diligencia</b>             | 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. |
| 2       | <b>Análisis del mercado asociado</b> | 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.          |





La Promotora

| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>El análisis deberá tener en cuenta información pública sobre una muestra de parques similares de Estados Unidos, Colombia y otros países.</p> <p>Como una de las fuentes de información se tendrán los estudios que al respecto tiene la gerencia del proyecto (La Promotora).</p> <p>Al culminar esta actividad, se presentará Producto N° 2: "Análisis del mercado asociado".</p>   |
| 3       | <b>Estructuración Financiera</b>                                     | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas.</p> <p>En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: "Modelo financiero"</p> <p>Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación.</li><li>o El respectivo resumen ejecutivo</li><li>o Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados</li></ul> |
| 4       | <b>Estructuración Legal - Análisis de alternativas de asociación</b> | <p>En esta etapa deberá realizar, al menos, las siguientes actividades:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular</p>   |





Lo Promotoro

| Item N° | Producto   | Descripción  |
|---------|--|--|
|         |  | <p>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 -"</p> <p>Este Producto N° 4 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación</li><li>o Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas.</li><li>o 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.</li><li>o 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</li></ul>  |
| 5       | <b>Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos:</b> | <p>El Estructurador diseñará diferentes esquemas de vinculación legal y financiera de los distintos actores del negocio, inversionistas de capital, operadores de parques, inversionistas del sector turístico e inmobiliario, teniendo en cuenta un modelo de optimización tributaria (Ejemplo: Zona franca).</p> <p>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</p> <p>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".</p> <p>Este Producto N° 5 contendrá por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Una evaluación de las estructuras propuestas</li><li>o Una evaluación de las diferentes alternativas de vinculación del inversionista</li><li>o Mecanismos contractuales y de seguimiento para asegurar que la ejecución de inversiones se haga en el momento óptimo y acorde</li></ul> |





La Promotora

| Item N° | Producto | Descripción  |
|---------|----------|--|
|         |          | con lo establecido en los términos de vinculación del socio estratégico, en magnitud y calidad de las mismas.<br>o Recomendaciones sobre la estructura y estrategia de vinculación del o los inversionistas estratégicos<br>o 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 -

| Item N° | Producto                    | Descripción   |
|---------|-----------------------------|---|
| 6       | <b>Mercadeo y Promoción</b> | <p>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.</p> <p>Entre las actividades que deben desarrollarse en esta etapa se incluyen:</p> <p>Definir el cronograma del proceso de promoción del negocio.</p> <p>Analizar jurídica y técnicamente la conveniencia de abrir un registro de precalificación de inversionistas antes de la apertura del Proceso.</p> <p>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.</p> <p>Adelantar las actividades promocionales previas a la apertura del Proceso de selección de inversionistas.</p> <p>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".</p> <p>Este producto N° 6 deberá contener, al menos, los siguientes capítulos:</p> |





La Promotora

| Item N° | Producto  | Descripción  |
|---------|---|--|
|         |   | <ul style="list-style-type: none"><li>a. Estrategia de Promoción</li><li>b. Presupuestos para la promoción</li><li>c. Presentación de la oportunidad de inversión</li><li>d. Memorandos de información</li><li>e. Cuadernillos de ventas</li><li>f. Presentaciones y brochure</li></ul> <p>Realizar las presentaciones a que haya lugar para la promoción de la vinculación de inversionistas estratégicos, previa aprobación del diseño del proceso de promoción. Dos personas designadas por LA PROMOTORA participarán en las presentaciones o Road Shows y sus costos deben incluirse como parte de su realización.</p> <p>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.</p>  |
| 7       | <b>Elaborar y proponer los pliegos de condiciones</b> | <p>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.</p> <p>Este producto N° 7 deberá contener, al menos, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Documento de estudios previos</li><li>b. Aviso de convocatoria</li><li>c. Aviso de prensa</li><li>d. Reporte a comfecamaras</li><li>e. Proyecto de pliego de condiciones</li><li>f. Respuesta a las observaciones al proyecto de pliego de condiciones</li><li>g. Pliego de condiciones definitivo</li></ul> |





| Item N° | Producto                                 | Descripción   |
|---------|--|---|
|         |  | <p>h. Adendas</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Adelantar todas las demás actividades que El Estructurador considere convenientes y necesarias para el logro de los objetivos propuestos en esta fase.</p> |
| 8       | <b>Vinculación de los Inversionistas</b> | 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   |





La Promotora

|   |   |
|---|---|
| <b>Valor y Forma de pago:</b>                 | <p>Se cuenta con dos componentes: los HONORARIOS FIJOS y la COMISION DE ÉXITO.</p> <p>Los Honorarios fijos se tienen establecidos para sufragar los siguientes costos:</p> <p>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-</p> <p>FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD -, para tal efecto, se precisa que en el evento de que LA PROMOTORA decida no realizar esta Fase II y dejar la estructuración sólo hasta la Fase I, únicamente se reconocerán los honorarios previstos para esta fase, y por ende el contrato se dará por terminado y se deberá liquidar hasta esta Fase.</p> <p>COMISION DE ÉXITO: La comisión de éxito será pagada por el inversionista que aporte los recursos para el proyecto en función de dicho aporte, para lo cual el consultor incluirá tanto en el pliego de condiciones como en el correspondiente contrato que se suscriba, la respectiva estipulación cuyo cumplimiento por el inversionista será específicamente definido en los documentos a suscribir, fruto del proceso licitatorio para seleccionarlo.</p> |
| <b>Plazo de la entrega de los productos:</b>  | El plazo de ejecución será de seis (6) MESES  |
| <b>Lugar para presentación de cotización:</b> | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA", localizado en la Calle 19 N° 9 – 50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22, Pereira, Risaralda, Colombia. El correo electrónico <a href="mailto:parquetematicoffp@gmail.com">parquetematicoffp@gmail.com</a> , y el teléfono (57) 6 3151631  |
| <b>Fecha para presentación de cotización</b>  | Hasta el Miercoles 14 de octubre de 2009 a las 10:00 A.M.   |

Se requiere diligenciar el cuadro de la cotización anexo en excell (\*\*) y adjuntar información y experiencia de la firma.

Quedamos a la espera de su cotización.

Atentamente,


**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente LA PROMOTORA

- (\*) Se anexa CD que contiene presentación ejecutiva del proyecto en Word y Power Point
- (\*\*) Se anexa cuadro de la cotización en excell



● Parque Temático Flora y Fauna de Pereira Adjunto le enviamos la solici 9 oct (hace 3 días) 

de Lucas Marulanda

[ocultar detalles](#) 9 oct (hace 3 días)  Responder ▼

<lmarulanda@inverlink.com.co>

para ● Parque Temático Flora y Fauna de Pereira

<parquetematicoffp@gmail.com>

fecha 9 de octubre de 2009 15:47

asunto RE: Información de contacto -

Inverlink

enviado por inverlink.com.co

Buenas tardes,

Me podrían confirmar si habría posibilidad de extender el plazo, por lo menos hasta el próximo viernes, dado que acabamos de recibir la invitación y que estaríamos altamente interesados en participar.

Cabe resaltar que hemos estructurados múltiples proyectos a través de los diferentes sectores. Recientemente estructuramos y financiamos el nuevo terminal de contenedores de Buenaventura con inversión superior a US\$200 millones.

Más importa aún, en el sector de parques temáticos, estructuramos y financiamos el parque Panaca de la Sabana y realizamos una serie de mandatos para el Parque Mundo Aventura en Bogotá. Adicionalmente, Lucas Marulanda, el Vicepresidente que estaría a cargo de la ejecución de este mandato, asesoró al Grupo CIE en la reestructuración financiera de los parques Salitre Mágico, CICI Aquapark y en el análisis financiero de nuevos proyectos de entretenimiento en la ciudad de Bogotá (p.e. acuarios, auditorios para eventos, entre otros). Igualmente, Lucas Marulanda participó, como experto financiero, en la Unión Temporal que realizó los estudios de prefactibilidad del Parque Temático Flora y Fauna de Pereira.

Quedamos atentos a su respuesta y nuevamente les agradecemos la invitación a participar en tan importante iniciativa.

De antemano agradezco su atención.

- Mostrar texto citado -



Juan Pablo Hernandez - Correspondencia. oos -> 2785

6063999 Bogota

• BBVA VALORES.

\* Leidy

\* No les ha llegado Nada.

• PROMOTORA DE PROYECTOS

4484511 Medellin

OK

\* Juan Sebastian Neffa \*

\* No les ha llegado Nada. Ya Confirmado.

• INVERLINK S.A

3122726 Bogota

OK

\* Amparo

\* No lo ha llegado Nada.

• PROFESIONALES DE BOLSA

6463330 Bogota

\* Gloria.

\* No lo ha llegado Nada

\* C.G.I

\* la direccion es Cra10A No 67 - 79

tel. 3177017

Correo: d.cadena@telmex.net-co

vivian.cadena@hotmail.com

\* Diana Vivian Cadena

• Banca Inversion Bancolombia S.A.

4886003  
4886001

Bogota

\* No Contestan.

\* VAWR y ESTRATEGIA S.A

6227589 Bogota


OK

\* Sara

\* No les ha llegado Nada.

acromantima.

Comprobante de pago - Sobres

|  |  |                 |  |
|--|--|-----------------|--|
|  |  | <b>COMPAÑIA</b> |  |
|  |  | <b>Compañía</b> |  |
|  |  | S.A.            |  |
|  |  | CALLE           |  |
|  |  | TEL. Nº         |  |
|  |  | <b>99472</b>    |  |
| IMPORTE  |  | CANTIDAD        |  |
| ORDEN  |  | Nº              |  |
| MUN. LEY   |  | ESTADUAL        |  |
| REQUISITO  |  | CANTIDAD        |  |
| CANTIDAD   |  | CANTIDAD        |  |

Blanquitas: Son 7 paguetas cada uno debe ir con el

C.D. en el cual debe contener la información del parque temático en Power point. y el Documento COMPEs - este no se debe llamar así sino cambiarle el nombre por "presentación parque temático" de este documento suprimir lo relacionado con la Petición.

y adjuntar este CUADRO DE COSTIZACION en excell. *Pereira*

**PRESUPUESTO OFICIAL**

**FASE I - ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA-**

| ITEM   | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|--|--|--------|----------------|-------------|
| 1.   | INFORME DE DEBIDA DILIGENCIA   | 1      |                |             |
| 2.   | ANALISIS DEL MERCADO ASOCIADO  | 1      |                |             |
| 3.   | MODELO FINANCIERO  | 1      |                |             |
| 4.   | ESTRUCTURACION LEGAL- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACION           | 1      |                |             |
| 5.   | DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DEL O DE LOS SOCIOS ESTRATEGICOS | 1      |                |             |
| <b>SUBTOTAL 1</b>                              |  |        |                |             |
| VIATICOS (GASTOS REEMBOLSABLES CONTRA FACTURA) |  |        |                |             |
| <b>SUBTOTAL 2</b>                              |  |        |                |             |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%)                |  |        |                |             |
| <b>SUBTOTAL 3</b>                              |  |        |                |             |
| IVA (16%)                                      |  |        |                |             |
| <b>TOTAL</b>                                   |  |        |                |             |

**PRESUPUESTO OFICIAL**

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

| ITEM   | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|--|--|--------|----------------|-------------|
| 6.   | MERCADEO Y PROMOCIÓN   | 1      |                | \$ -        |
| 7.   | TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA VINCULACIÓN, ANEXOS Y ADENDAS | 1      |                | \$ -        |
| <b>SUBTOTAL 1</b>                              |  |        |                | \$ -        |
| VIATICOS (GASTOS REEMBOLSABLES CONTRA FACTURA) |  |        |                |             |
| <b>SUBTOTAL 2</b>                              |  |        |                |             |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%)                |  |        |                |             |
| <b>SUBTOTAL 3</b>                              |  |        |                |             |
| IVA (16%)                                      |  |        |                |             |
| <b>TOTAL</b>                                   |  |        |                |             |

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, Octubre 16 de 2.009

19 OCT. 2009  
0932

Señor  
**GABRIEL ALBERTO VIVEROS**  
Gerente  
LA PROMOTORA

REFERENCIA: SOLICITUD DE COTIZACIÓN

Respetados señores:

De acuerdo con la solicitud recibida el 09 de octubre de 2009, con el objeto de fin de presentar cotización para: **"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 y FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD"**, a continuación encontrará la siguiente información:

- i. Cuadro en excel con la cotización de los servicios.
- ii. Información y experiencia de la firma.

Atentamente,

**ANDRÉS TAMAYO BETANCUR**  
Representante Legal

**FASE I: ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

| ITEM                            | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL           |
|---------------------------------|--|--------|----------------|-----------------------|
| 1.                              | INFORME DEBIDA DILIGENCIA  | 1      | \$ -           | \$ 25.000.000         |
| 2.                              | ANALISIS DEL MERCADO ASOCIADO  | 1      | \$ -           | \$ 15.000.000         |
| 3.                              | MODELO FINANCIERO  | 1      | \$ -           | \$ 30.000.000         |
| 4.                              | ESTRUCTURACION LEGAL- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACION           | 1      | \$ -           | \$ 20.000.000         |
| 5.                              | DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DEL O DE LOS SOCIOS ESTRATEGICOS | 1      | \$ -           | \$ 15.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 1</b>               |  |        |                | <b>\$ 105.000.000</b> |
| VIÁTICOS (GASTOS REEMBOLSABLES) |  |        |                | \$ 10.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 2</b>               |  |        |                | <b>\$ 115.000.000</b> |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%) |  |        |                | \$ -                  |
| <b>SUBTOTAL 3</b>               |  |        |                | <b>\$ 115.000.000</b> |
| IVA (16%)                       |  |        |                | \$ 18.400.000         |
| <b>TOTAL</b>                    |  |        |                | <b>\$ 133.400.000</b> |

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

| ITEM                            | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL           |
|---------------------------------|--|--------|----------------|-----------------------|
| 6.                              | MERCADEO Y PROMOCIÓN   | 1      | \$ -           | \$ 20.000.000         |
| 7.                              | TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA VINCULACIÓN, ANEXOS Y ADENDAS | 1      | \$ -           | \$ 20.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 1</b>               |  |        |                | <b>\$ 40.000.000</b>  |
| VIÁTICOS (GASTOS REEMBOLSABLES) |  |        |                | \$ 64.080.000         |
| <b>SUBTOTAL 2</b>               |  |        |                | <b>\$ 104.080.000</b> |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%) |  |        |                | \$ -                  |
| <b>SUBTOTAL 3</b>               |  |        |                | <b>\$ 104.080.000</b> |
| IVA (16%)                       |  |        |                | \$ 16.652.800         |
| <b>TOTAL</b>                    |  |        |                | <b>\$ 120.732.800</b> |

**COMISIÓN DE ÉXITO A PAGAR POR EL INVERSIONISTA: 2,5% más IVA**



**CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.**  
**BANCA DE INVERSIÓN**

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

1990

CIA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSION

**CGI** 

# Tabla de Contenido

CGI GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSION





## Nosotros

Compañía General de Inversiones S.A. – “CGI” es un Banco de Inversión especializado en asesorar empresas, principalmente colombianas, interesadas en realizar transacciones de Fusiones y Adquisiciones (Mergers & Acquisitions), Autofinanciación de Proyectos (Project Finance) y Consecución de Fondos en los mercados locales e internacionales.

Nuestros mandatos han estado enfocados principalmente en la asesoría de transacciones de empresas de servicios públicos, públicas y privadas, y en especial en empresas del sector eléctrico. Dichas transacciones han incluido las reestructuraciones, capitalizaciones y privatizaciones más importantes del sector de servicios públicos en los últimos años.

## Nosotros

Se destacan la gerencia del proceso de reestructuración de Emcali, la capitalización de la Empresa de Energía de Boyacá y de Gestión Energética S.A. E.S.P. (GENSA), así como la venta de la Central Hidroeléctrica de Prado (Hidroprado), la valoración de la Central Hidroeléctrica de Caldas S.A. E.S.P. (CHEC) y la de la Electrificadora del Quindío S.A. E.S.P. (EDEQ) para la venta de la participación de la Nación a los accionistas de carácter público incluido entre ellos EPM y por último la capitalización de la Empresa de Energía de Pereira S.A. E.S.P..

---

**Salomon Brothers**

---

Compañía General de Inversiones S.A. – “CGI” estuvo asociada con Salomon Smith Barney hasta 1998 cuando la fusión entre Travelers Group y Citicorp ordenó que las actividades de Banca de Inversión de Salomon Smith Barney se reasignaran a Citibank Colombia.

CORPORATE AND INVESTMENT BANK

Estuvo también asociada con Credit Lyonnais hasta su fusión (hoy Calyon) y con Latin American Communications Partners una firma de T&M Investment Banking and Asset Management en los Estados Unidos.

**LATIN AMERICAN  
COMMUNICATIONS PARTNERS**

CGI GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSION







CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

# ASESORIAS & TRANSACCIONES



## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |          |
|---------|--|--------|----------|
|         |  | INICIO | ESTADO   |
| UTGC    | Diseño de modelo financiero y acompañamiento en la negociación de un proyecto de autogeneración para Ecopetrol | 2009   | En curso |



## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |          |
|---|---|--------|----------|
|   |   | INICIO | ESTADO   |
|    | Asesoría en la evaluación de alternativas de un proyecto de energía (Confidencial)  | 2009   | En curso |
|  | Asesoría en la evaluación y estructuración de la propuesta para participar en la concesión del servicio de energía en Leticia | 2009   | En curso |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA


| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |          |
|---|--|--------|----------|
|   |  | INICIO | ESTADO   |
|    | Estructuración técnica, financiera y legal para proyectos de generación con microcentrales (100 MW).   | 2009   | En curso |
|  | Asesoría en banca de inversión en la estructuración y consecución de la financiación requerida para llevar a cabo la construcción de la Planta Termoeléctrica de Generación de Energía a Carbón de 150 MW. | 2009   | En curso |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA


| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|    | <p>Asesoría para elaboración de modelo de proyecciones financieras necesarias para la planeación de corto y largo plazo para llevar a cabo la evaluación económica y financiera de posproyectos para GENSA S.A.. ESP</p> | 2009   | En curso   |
|  <p>EMPRESA DE<br/>       ENERGIA DE BOYACA S.A.<br/>       E. S. P.</p> | <p>Asesoría Financiera dentro del proceso que adelantó la Nación para la venta de las acciones de la Empresa de Energía de Boyacá S.A., EBSA.</p>  | 2009   | Finalizado |



## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA  | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|--|---|--------|------------|
|  |   | INICIO | ESTADO     |
|  <p>Comisión Nacional de<br/> <b>Televisión</b><br/> <small>Un mundo nuevo en el aire</small></p> | <p>Asesoría para determinar el valor de la prórroga de los concesionarios de Televisión Abierta Nacional y la viabilidad de ingreso de nuevos operadores, así como el valor de la concesión para nuevos operadores.</p> | 2008   | En curso   |
| <p><b>Compañía productora y comercializadora de carbón coquizable</b></p>  | <p>Valoración y consecución de inversionista estratégico</p>  | 2008   | Finalizado |

**EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA**



| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|---|---|--------|------------|
|   |   | INICIO | ESTADO     |
| <b>Electrificadora del Nordeste</b>   | Asesoría financiera en banca de inversión para la valoración, estructuración y consecución de financiación para la adquisición de las electrificadoras de Cundinamarca, Santander, Meta, Boyacá y Norte de Santander.   | 2007   | Finalizado |
|  | Banca de Inversión para realizar la valoración de la participación accionaria de la Nación en la Central Hidroeléctrica de Caldas (CHEC) y en la Empresa de Energía del Quindío (EDEQ) y acompañamiento a la Nación para vender dicha participación a los demás socios de carácter público que tienen las empresas. | 2007   | Finalizado |




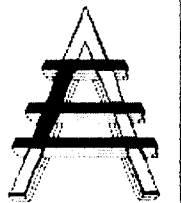
CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## ASESORIAS & TRANSACCIONES

### EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|    | Asesoría Financiera y Legal para determinar la mejor estructura de vinculación de capital a la EEP.  | 2006   | Finalizado |
|  | Prestación de servicios de asesoría financiera en banca de inversiones para la estructuración y consecución del proceso de venta de la participación de GENSA en la central hidroeléctrica de Prado. | 2006   | Finalizado |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA




| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
| Confidencial  | Asesoría financiera para la construcción de una Planta de Generación de Energía.   | 2006   | Finalizado |
| <br>ELECTRIFICADORA DE<br>SANTANDER S.A. E.S.P | Asesoría para evaluar desde el punto de vista financiero la operación comercial de las centrales de Termoyopal.  | 2006   | Finalizado |
|    | Asesoría financiera y legal para el diseño de un esquema de solución al problema de inviabilidad financiera de la Empresa de Energía del Amazonas S.A.. – ESP. | 2006   | Finalizado |



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## ASESORIAS & TRANSACCIONES

### EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|---|---|--------|------------|
|   |   | INICIO | ESTADO     |
| <p>SUPERINTENDENCIA<br/>DE SERVICIOS PUBLICOS<br/>DOMICILIARIOS<br/>REPUBLICA DE COLOMBIA</p>  <p>Libertad y Orden</p>  | <p>Consultoría en materia financiera que recomiende acciones con el fin de adoptar, estructurar y poner en marcha un esquema que garantice la viabilidad y continuidad de la prestación del servicio de energía eléctrica en el Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.</p> | 2006   | Finalizado |
|    | <p>Asesoría en la negociación de una planta térmica. Determinación de costos de transacciones de energía.</p>   | 2005   | Finalizado |



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

# ASESORIAS & TRANSACCIONES

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

SUPERINTENDENCIA  
DE SERVICIOS PUBLICOS  
DOMICILIARIOS  
REPUBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden



Asesoría para conocer en detalle la prospectiva financiera de TERMOCARTAGENA S.A. E.S.P.

2005 Finalizado



EMPRESA DE  
ENERGIA DE BOYACA S.A.  
E. S. P.

Apoyo para la implementación del proceso de cruce de cuentas entre EBSA – FEN y la Nación y para la capitalización de GENSA S.A. E.S.P.

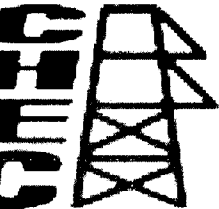


2005 Finalizado

EMPRESA

DESCRIPCION DEL TRABAJO

FECHA  
INICIO ESTADO

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

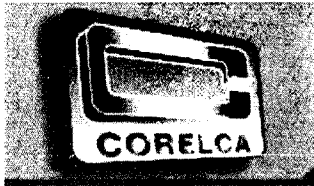
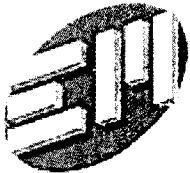

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|    | El gerente general asesoró a la CHEC en la compra de la mayoría accionaria en Termodorada  | 2005   | Finalizado |
|   | Asesoría en la cofinanciación de la fase II de Termoyopal  | 2005   | Finalizado |
|  | Prestación de servicios para la implementación del proceso de cruce de cuentas EBSA – FEN – NACION y para la capitalización de GENSA | 2005   | Finalizado |



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN


## ASESORIAS & TRANSACCIONES

### EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA  | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|--|---|--------|------------|
|  |   | INICIO | ESTADO     |
|                           | Estudio que abarca la formación de una nueva empresa que preste el servicio de generación y comercialización de energía eléctrica con los activos y contratos de Corelca y Urrá | 2005   | Finalizado |
| <br>EMCALI<br>EICE - ESP | Gerencia integral del proceso de reestructuración Emcali  | 2005   | Finalizado |
|                         | Diseño y estructuración financiera y legal de la dación en pago del pasivo de EBSA  | 2004   | Finalizado |



## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA




| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|---|---|--------|------------|
|   |   | INICIO | ESTADO     |
| Cellular Store  | Asesoría en la valoración y potencial asociación con un socio estratégico   | 2004   | Finalizado |
| <br>ELECTRIFICADORA DE<br>SANTANDER S.A. E.S.P | Reestructuración del negocio de generación de la compañía que incluyó el proyecto Termoyopal Fase 1 y la estructuración de la dedicación exclusiva de Termobarranca a ECOPETROL | 2003   | Finalizado |
| Confidencial  | Asesoría en la venta de una institución financiera local en asocio con Credit Lyonnais  | 2003   | Finalizado |




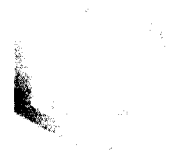

CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## ASESORIAS & TRANSACCIONES

### EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|   | El Gerente General lideró la reestructuración del pasivo financiero de la Chec                   | 2003   | Finalizado |
| <br><small>en la construcción capital world smiling</small>                        | Asesoría a la multinacional francesa en la adquisición de una compañía colombiana de tecnología. | 2002   | Finalizado |
| Industrias Inca S.A.  | Asesoría en la venta a un inversionista estratégico de su línea de OTC farmacéutica.             | 2002   | Finalizado |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA


| EMPRESA  | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|--|---|--------|------------|
|  |   | INICIO | ESTADO     |
| <br>AGUAS DE LA GUAJIRA | Asesoría en la consecución de un inversionista estratégico.                             | 2001   | Finalizado |
|                        | Mandato conjunto para la privatización de Carbocol.                                     | 2000   | Finalizado |
|                       | Asesoría en la adquisición de "Terpel", compañía distribuidora de gasolina en Colombia. | 1999   | Finalizado |





CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## ASESORIAS & TRANSACCIONES

### EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|  | Titularización de futuros de petróleo.   | 1999   | Finalizado |
| Buscapersonas   | Asesoría en el proceso de venta de la esta compañía de Paging.   | 1999   | Finalizado |
| Cellnet   | Asesoría en la búsqueda de un socio estratégico para esta compañía de servicios de telecomunicaciones. | 1999   | Finalizado |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA



| EMPRESA  | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|--|--|--------|------------|
|  |  | INICIO | ESTADO     |
|  <b>URBANAS SA.</b> | Titularización inmobiliaria en asocio con Andino Capital Markets.                    | 1999   | Finalizado |
|  <b>BBVA</b>        | Asesoría en el plan de expansión de actividades del BBV en Colombia y Ecuador.       | 1998   | Finalizado |
| <b>Banco Ganadero</b>  | Asesor de Banco Ganadero en el proceso de fusión con el Banco Nacional del Comercio. | 1998   | Finalizado |



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

# ASESORIAS & TRANSACCIONES

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|---|---|--------|------------|
|   |   | INICIO | ESTADO     |
| <b>Banco Ganadero</b>   | Asesor de Banco Ganadero en la adquisición del 45% de las acciones de la Ganadera de Seguros. | 1998   | Finalizado |
|   | Asesoría en la valoración de la división de pisos.  | 1998   | Finalizado |
|  | Asesoría en la venta de la división de Trunking.  | 1998   | Finalizado |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA                           | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|-----------------------------------|--|--------|------------|
|                                   |  | INICIO | ESTADO     |
| <b>Banco Ganadero</b>             | Asesor de Banco Ganadero en la adquisición del 39.5% de las acciones y toma de control de AFP Horizonte. | 1997   | Finalizado |
| <b>BBVA</b>                       | Asesoría en la adquisición de Horizonte.   | 1997   | Finalizado |
| <b>Inversionistas Extranjeros</b> | Asesoría en la compra de los activos de generación del Estado.   | 1997   | Finalizado |



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN



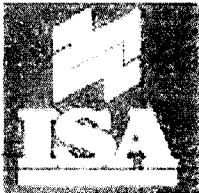
# ASESORIAS & TRANSACCIONES

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA                         | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---------------------------------|--|--------|------------|
|                                 |  | INICIO | ESTADO     |
| <b>Video Colombia S.A.</b>      | Asesoría en el proceso de reestructuración de la operación en Colombia y Perú.   | 1997   | Finalizado |
| <b>Inversionista Financiero</b> | Asesoría en el proceso de compra de la compañía de distribución de energía de la Empresa de Energía de Bogotá.                       | 1997   | Finalizado |
| <b>BBVA</b>                     | Asesor financiero al Banco Bilbao Vizcaya en la adquisición de una participación del 40% y control de la gestión del Banco Ganadero. | 1996   | Finalizado |



## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA




| EMPRESA  | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|--|---|--------|------------|
|  |   | INICIO | ESTADO     |
| <br>Mayagüez S.A. | Asesor en el diseño y ejecución de la estrategia para su operación en el sector metalmecánico.            | 1996   | Finalizado |
|                  | Asesor en el desarrollo de mecanismos financieros para la privatización de la infraestructura del Estado. | 1996   | Finalizado |
|                 | Asesor en la estrategia de reestructuración del sector eléctrico.   | 1995   | Finalizado |



CIA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## ASESORIAS & TRANSACCIONES

### EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA




| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|    | Asesor en la venta de sus subsidiarias Hocol y Homcol.                                       | 1995   | Finalizado |
|   | Oferta de bonos a 8 años.  | 1995   | Finalizado |
|  | Emisión de Eurobonos utilizados para el desarrollo y financiación del Gasoducto del Oriente. | 1995   | Finalizado |





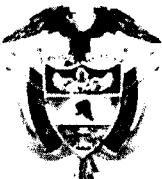
CÍA GENERAL DE INVERSIONES S. A.  
BANCA DE INVERSIÓN

# ASESORIAS & TRANSACCIONES

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA   | DESCRIPCION DEL TRABAJO  | FECHA  |            |
|---|--|--------|------------|
|   |  | INICIO | ESTADO     |
|    | Oferta de bonos 144A a 10 años.  | 1995   | Finalizado |
|    | Asesoría en la adquisición de Banco Andino (Colombia).   | 1995   | Finalizado |
|  | Asesor en la selección del constructor, operador e inversionista para el proyecto de Termovalle. | 1994   | Finalizado |

## EXPERIENCIA GENERAL DE LA FIRMA

| EMPRESA  | DESCRIPCION DEL TRABAJO   | FECHA  |            |
|--|---|--------|------------|
|  |   | INICIO | ESTADO     |
|  <p><b>CENTRAGAS<br/>S.C.A.</b></p> | Oferta de bonos 144A a 16 años por US\$ 172 millones.                                       | 1994   | Finalizado |
|                                     | Emisión de Bonos "Yankee" a 5 años.   | 1994   | Finalizado |
|                                   | Primera Emisión de Bonos "Yankee" a 10 años.  | 1994   | Finalizado |
| <p><b>Banco<br/>Comercial<br/>Antioqueño</b></p>   | Asesor financiero en la fusión de Banco Comercial Antioqueño y Banco Santander de Colombia. | 1992   | Finalizado |

CGI GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSION





CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

CGI tiene una importante experiencia en la ejecución de transacciones financieras en Estados Unidos y Latinoamérica.

Andrés Tamayo

Juan José Arango

Maria Adelaida Martínez

Wilson J. Uribe

Manuel A. Rincón

Jorge Andrés Cely

Carolina Correa Z.



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

Andres Tamayo  
Betancur

Ingeniero Civil, maestría en Ingeniería Civil de Louisiana State University y Especialista en Finanzas y Evaluación de Proyectos de la U de Antioquia. Desempeñó cargos en Empresas Públicas de Medellín donde trabajó por seis años, desde el inicio de su carrera profesional. Cuenta con diez años de experiencia en Banca de Inversión, tanto en la empresa pública como privada, especialmente en el sector energético, de infraestructura y servicios públicos, como asesor del Ministerio de Hacienda y de Minas y Energía. Ha participado en Asesorías y Consultorías estratégicas en empresas farmacéuticas, de telecomunicaciones, tecnológicas y de servicios. Ha sido miembro de juntas directivas como ISA, ISAGEN y varias electrificadoras en el país.



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

Juan José Arango

Abogado de la Universidad de Antioquia, con especialización en Derecho Comercial, diplomado en Finanzas e Impuestos y especialización en Derecho Minero Energético. Con más de 15 años de experiencia en el sector eléctrico, fue abogado de ISA, asesor del Ministerio de Minas y Energía en temas regulatorios sobre energía eléctrica, derecho de los servicios públicos y derecho administrativo y en los proyectos de vinculación de capital privado en ISA, ISAGEN y 14 empresas distribuidoras del centro del país.

Miembro de las juntas directivas de EADE, EBSA, CEDELCA y CORELCA.

Igualmente fue abogado de la firma Brigard y Urrutia y en la actualidad se desempeña como abogado independiente asociado a CGI.





CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

**Maria A. Martinez**

Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana, con especialización en Derecho Comercial y Tributario. Tiene experiencia de diez (10) años, particularmente en las áreas relacionadas con el derecho de empresa y estructuración de proyectos, desarrollados desde firmas de abogados.

Igualmente fue abogada de la firma Arrieta, Mantilla & Asociados por más de siete (7) años y en la actualidad se desempeña como abogada independiente en asociación con Juan José Arango García.



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

Wilson J. Uribe

Ingeniero electricista de la universidad tecnológica de Pereira. Especialista en economía energética del instituto de economía energética de san Carlos de Bariloche, argentina, especialista en derecho minero energético de la universidad externado de Colombia, realizó un curso de mercadeo en la Universidad Eafit.

Trabajo en la Empresa de Energía de Boyacá durante 20 años, en el ministerio de minas y energía por 20 meses, en Gestión Energética S.A. ESP (GENSA) por 11 meses, y en Compañía General de Inversiones CGI S.A. por 36 meses, siendo el asesor en temas operativos, técnicos y regulatorios del sector eléctrico.



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

Manuel A. Rincon

Especialista en Finanzas, Gerencia de Proyectos y Profesional en Ingeniería Eléctrica con experiencia de 12 años. Conocimientos específicos en el área financiera, regulatoría, técnica y de gestión aplicados en la consultoría y banca de inversión para la formulación de estrategias y estructuración de negocios en organizaciones privadas y públicas.

Conocimientos en el análisis de competencia, regulación y dinámica de sectores productivos empleando métodos técnicos, económicos y financieros.

Reconocido como persona responsable, recursiva y ágil en la solución de problemas y en el análisis de información para soporte de decisiones, con capacidad para trabajar en equipo, habilidades de planeación, organización y ejecución, liderazgo y excelente manejo de relaciones interpersonales.

Jorge Andrés Cely

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con énfasis en el de producción y tecnología y el área financiera: Valoración de Empresas, Mercado de Capitales, Mercados e Instrumentos Derivados, Gerencia Financiera del Riesgo, entre otras.

Analista de banca de inversión responsable de la elaboración de modelos financieros para la valoración de empresas, procesos de fusión y adquisición, y capitalizaciones entre otros principalmente del sector eléctrico..

Ha participado en proyectos de banca de inversión como por ejemplo la Valoración para la venta de la Empresa Termoeléctrica de Cartagena – TECSA, la valoración para venta del activo de generación de energía eléctrica Hidroprado, estudios de factibilidad financiera para la Corporación Eléctrica de la Costa – Corelca, Ecopetrol, Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG), Ministerio de Minas y Energía,



CÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.  
BANCA DE INVERSIÓN

## NUESTRO EQUIPO

Carolina Correa Z.

Practicante de Negocios Internacionales de último semestre de la Universidad EAFIT, con énfasis en mercadeo y finanzas corporativas. Responsable de apoyar las labores de los analistas de la compañía, la elaboración de modelos de proyecciones financieras, la consecución de información, la interacción con clientes y con agentes internacionales de los clientes y demás funciones de apoyo en labores de banca de inversión, consecución de fuentes de recursos en el exterior y elaboración de documentos de promoción de Colombia en el exterior.



# Cotización Banca de Inversión: Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira

16 de octubre de 2009

BBVA Valores Colombia S.A.

**Andrés Eduardo O'Byrne**  
Managing Director  
Banca de Inversión BBVA Colombia  
andres.obyrne@bbva.com.co  
+ 571 3471600 Ext. 2681

**Alejandro Iriarte**  
Director Corporate Finance  
Banca de Inversión BBVA Colombia  
alejand.iriarte@bbva.com.co  
+ 571 3471600 Ext. 2682



Bogotá, Octubre 16 2009

19 OCT 2009

0933

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

**REF: Solicitud de Cotización para el proyecto "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"**

Dando respuesta a su invitación para la "Solicitud de Cotización - 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", es grato para **BBVA Valores Colombia S.A.** (en adelante **BBVA**) presentar a **El Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "La Promotora"** (en adelante **La Promotora**) su oferta de asesoría en Banca de Inversión, de acuerdo con los requisitos especificados en la Solicitud.

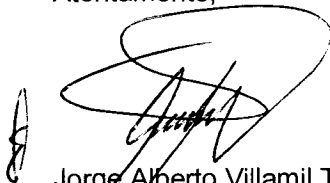
De acuerdo a estos términos, **BBVA** prestará a **La Promotora** los servicios de asesoría y consultoría descritos en la Solicitud y otros que se consideren apropiados y sean acordados entre **La Promotora** y **BBVA** para garantizar el éxito en la ejecución del Proyecto.

Solicitamos que la correspondencia y comunicaciones que **La Promotora** requiera enviarnos sean remitidas a la siguiente dirección:

Carrera 9° No. 72 – 21 Piso 3  
Bogotá, Colombia

Reiteramos nuestra satisfacción de poder participar en este proceso y nos ponemos a su entera disposición para aclarar eventuales inquietudes frente a esta propuesta.

Atentamente,



Jorge Alberto Villamil Tavera  
Representante Legal BBVA Valores Colombia S.A.  
Cédula de Ciudadanía No. 5.712.289

**TABLA DE CONTENIDO**

- I. Introducción**
- II. Experiencia de la Firma**
- III. Remuneración BBVA**



## I. Introducción

### Entendimiento del Proyecto

**BBVA** está muy complacido de presentar una propuesta para la prestación del servicio de consultoría integral en Banca de Inversión para desarrollar el proceso que permita 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.

**BBVA** entiende que **La Promotora** gerencia el proyecto Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira por lo que ha manifestado su interés en la contratación de una Banca de Inversión que preste los siguientes servicios:

- **Fase I:** 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
- **Fase II:** Asesoría y acompañamiento en el proceso para la vinculación de un socio estratégico para la sociedad.

La ejecución de los servicios descritos en la Solicitud de Cotización contará con la participación de otros asesores, quienes, bajo la supervisión de **BBVA**, realizarán los análisis legales correspondientes.

Los asesores que participarán en la operación bajo la supervisión de **BBVA** son:

- **Holguín, Neira & Pombo** (en adelante **HNP**) es una firma compuesta por abogados especializados en diferentes áreas del derecho y con amplia experiencia gerencial y de negociación. Proporciona servicios de asesoramiento jurídico, firma líder en fusiones y adquisiciones, derecho comercial, procesos de privatizaciones y concesiones y contratación pública.

Es importante resaltar que esta propuesta no incluye labores que en el *due diligence* requieran un análisis realizado por un equipo técnico y operativo de expertos en la materia. Sin embargo, **BBVA** puede proponer para contratación por parte de **La Promotora**, si así lo requiere, un equipo técnico con experiencia en este tipo de transacciones y que trabajaría bajo la supervisión de **BBVA**.

## II. Experiencia de la firma

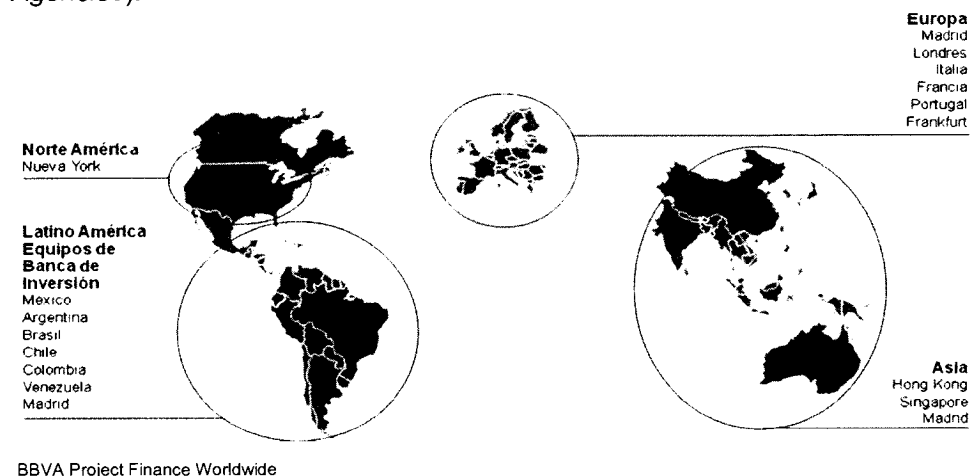
### Grupo BBVA

**BBVA** es hoy un grupo global de servicios financieros que ofrece la más completa gama de productos y servicios a sus clientes - particulares y empresas -. Tiene una sólida posición de liderazgo en el mercado español y una fuerte presencia internacional en 32 países.

**BBVA** es el único banco global con dos revisiones al alza de su calificación de riesgo. Lo anterior se basa en *"el desempeño más robusto de BBVA respecto a sus pares europeos, fuertes franquicias locales, el aumento en la diversificación, la calidad de los activos, una gestión prudente y una menor exposición del capital"*, según S&P (febrero 2008). Adicionalmente, *"el fuerte posicionamiento del banco le hace un ganador potencial en términos de los cambios estructurales que tendrán lugar en el sector, y su fuerte situación de capital, junto con un grado por encima de la media de capital de la flexibilidad, implica menos capital de riesgo que para muchos de sus pares"*, según Morgan Stanley (septiembre 2008). En la actualidad, **BBVA** tiene una calificación AA (estable), según Standard & Poor's y Aa1 (estable), según Moody's.

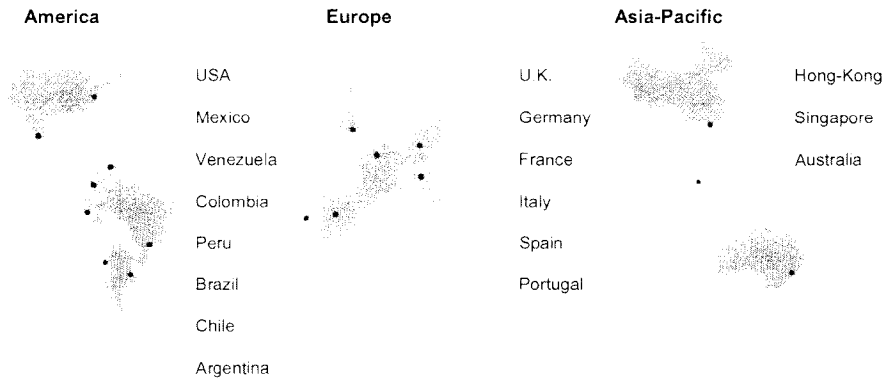
**BBVA** cuenta con una franquicia líder en América Latina y una creciente presencia en Estados Unidos y Asia. Emplea a unas 100.000 personas en todo el mundo, tiene 42 millones de clientes y más de 800.000 accionistas.

**BBVA** cuenta con un equipo de Financiación Estructurada (*Project Finance*) con presencia global, lo cual le ha permitido desarrollar excelentes capacidades de sindicación, un reconocido *track record* trabajando con agencias multilaterales y relaciones estrechas con ECA's (*Export Credit Agencies*).



Además, **BBVA** ofrece una amplia gama de de productos en Finanzas Corporativas, incluyendo fusiones y adquisiciones, capital y deuda de Mercado de Capitales, Financiación Comercial y Banca de Empresas. **BBVA** tiene más de 40 profesionales experimentados en M&A a nivel global, que

abarcan una amplia gama de industrias y geografías, con amplia experiencia en la ejecución de las operaciones internacionales.



### Presencia Global

*BBVA tiene presencia global en los centros financieros claves de América, Europa y Asia*

### Plataforma en Latino América

*BBVA cuenta con 17m profesionales de Finanzas Corporativas atendiendo a sus clientes en todo América*

### Ámplio Track Record

*Los profesionales de Finanzas Corporativas de BBVA han ejecutado más de 230 transacciones*

BBVA Corporate Finance Worldwide








**BBVA** está en capacidad de estructurar operaciones complejas, debido al amplio conocimiento en operaciones locales y extranjeras, y a la experiencia de primera mano con industrias locales y actores clave.

Por lo tanto, los esfuerzos de **BBVA** podrán, efectivamente, agregar valor a **La Promotora**, a la sociedad a constituir para la construcción y operación del Parque y a sus potenciales socios estratégicos, en la medida que reúne las competencias y capacidades necesarias para el éxito en todas las fases de la asesoría.















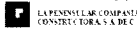

### Experiencia de la Firma - *Project Finance*

En temas asociados a estructuración y financiación de proyectos en América Latina, **BBVA** ha ocupado los primeros lugares en volumen de transacciones durante cuatro de los últimos cinco años, resaltando nuestra posición regional y global en 2008.















De igual forma, publicaciones especializadas han galardonado en repetidas ocasiones los proyectos ejecutados por con el distintivo "*Deal of the Year*", entre los cuales se destacan los siguientes:

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p>2008 Canada</p> <p>CAD\$ 1,094,412,000</p>    <p>Bookrunner, MLA &amp; Syndication Agent</p> <p>Deal of the Year 2008 EEUU</p> | <p>2008 USA</p> <p>USD 746,000,000</p>  <p>Bookrunner &amp; Mandated Lead Arranger</p> <p>Deal of the Year 2008 EEUU - Renovables</p> | <p>2008 Brazil</p> <p>USD 368,700,000 ViaQuatro</p>  <p>Lead Arranger</p> <p>Deal of the Year 2008 AL - Transporte</p> | <p>2008 Peru</p> <p>USD 400,000,000 Peru LNG</p>  <p>Joint Bookrunner &amp; Mandated Lead Manager</p> <p>Deal of the Year 2008 LA - ExportFinance</p> |
| <p>2008 Chile</p> <p>USD 1.110.000.000 Quintero LNG</p>  <p>Bookrunner, MLA &amp; Documentation Agent</p> <p>Deal of the Year 2008 LA - Petróleo y Gas</p>  |  |  |  |









## Operaciones destacadas en Latinoamérica – Energía




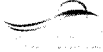
|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>2008 Colombia</p> <p>USD 300,000,000</p>  <p>Advisory</p>                 | <p>2007 Mexico</p> <p>USD 605,000,000 Laguna Verde</p>  <p>IBERDROLA Energy Finance</p> <p>Mandated Lead Arranger</p>  | <p>2007 Mexico</p> <p>USD 910,000,000 La Yesca</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>  | <p>2006 Brazil</p> <p>USD 130,000,000 Central Geradora Termelétrica Fortaleza, S.A.</p>  <p>Mandated Arranger</p> |
| <p>2006 Mexico</p> <p>USD 1,700,000,000 Ibermex</p>  <p>Joint Bookrunner</p> | <p>2006 Mexico</p> <p>USD 63,000,000 127 SLT 802</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>  | <p>2004 Peru</p> <p>USD 170,000,000 Etevensa</p>  <p>Advisor and Mandated Lead Arranger</p>  | <p>2004 Brazil</p> <p>USD 66,000,000 Novantrans</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>                                |
| <p>2004 Colombia</p> <p>Finance</p>  <p>Financial Advisor</p>                | <p>2004 Brazil</p> <p>USD 260,000,000 Itumbiara</p>    <p>Financial Advisor &amp; Arranger</p> | <p>2004 Mexico</p> <p>USD 683,000,000 El Cajón</p>    <p>Lead Arranger</p> | <p>2003 Mexico</p> <p>USD 126,000,000 Elina del Golfo</p>  <p>Arranger &amp; Agent</p>                            |

Operaciones destacadas en Latinoamérica – Petróleo y Gas

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p>2008 Chile</p> <p>USD 1,110,000,000</p> <p>Quintero LNG</p>  <p>Bookrunner<br/>Mandated Lead Arranger<br/>Documentation Agent</p>  | <p>2008 Mexico</p> <p>USD 600,000,000</p> <p>Burgos VII</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>   | <p>2008 Peru</p> <p>USD 2,050,000,000</p> <p>Peru LNG</p>  <p>Joint Bookrunner<br/>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2008 Peru</p> <p>USD 258,750,000</p> <p>Peregrine I</p>  <p>Lead Arranger</p>              |
| <p>2008 Mexico</p> <p>USD 170,000,000</p> <p>La Muralla IV</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>   | <p>2007 Mexico</p> <p>Manzanillo LNG</p>   <p>Financial Advisor</p> | <p>2008 Mexico</p> <p>USD 583,000,000</p> <p>La Muralla III</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>                | <p>2007 Mexico</p> <p>USD 22,000,000</p> <p>HA-CA-01</p>  <p>Lead Arranger</p>                |
| <p>2005 Mexico</p> <p>USD 30,000,000</p> <p>Offshore platforms</p>   <p>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2005 Mexico</p> <p>USD 56,000,000</p> <p>Minatitlan V</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>  | <p>2005 Chile</p> <p>USD 410,000,000</p> <p>ENAP refineria Aconcagua</p>  <p>Arranger</p>                   | <p>2005 Brazil</p> <p>USD 380,000,000</p> <p>Barracuda &amp; Caratinga</p>  <p>Arranger</p> |

Operaciones destacadas en Latinoamérica – Infraestructura








|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>2008 Mexico</p> <p>SCT Toll Highway</p> <p>Libramiento Oriente de Chihuahua</p> <p>Libramiento de La Piedad</p>  <p>Financial Advisor</p> | <p>2008 Mexico</p> <p>MXN 6,000,000,000</p> <p>Connex</p>  <p>Mandated Lead Arranger &amp; Bookrunner</p>                | <p>2008 Chile</p> <p>UF 1.900.000</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>                                  | <p>2008 Colombia</p> <p>Sub Concession of El Dorado International Airport Cargo Area</p>  <p>Advisory</p>                        |
| <p>2007 Chile</p> <p>UF 2,400,000</p>  <p>Infrastructure Finance</p> <p>Mandated Lead Arranger</p>   | <p>2007 Mexico</p> <p>MXP 524,184,265</p>  <p>Hospital de León Bajo</p> <p>PPP Finance</p> <p>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2007 Mexico</p> <p>SCT Toll Highways</p> <p>Puente Reynosa - McAllen</p>  <p>Financial Advisor</p> | <p>2007 Chile</p> <p>UF 1,630,000</p> <p>Concesionaria La Cisterna</p>  <p>Acquisition Finance</p> <p>Mandated Lead Arranger</p> |










|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <p>2007 Mexico</p> <p>SCT Toll Highways<br/>Proyecto del Bajío</p>  <p>Financial Advisor</p> | <p>2007 Mexico</p> <p>SCT Toll Highways<br/>Perote-Banderilla y Libramiento Xalapa</p>  <p>FOVINO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.</p> <p>Financial Advisor</p> | <p>2007 Mexico</p> <p>SCT toll highways<br/>Amiaga-Ocozocuatla</p>  <p>Financial Advisor</p> | <p>2007 Colombia</p> <p>COP 90,000,000.000<br/>Concesión Vial Santa Marta - Paraguachón</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p> |
|---|---|--|---|

Operaciones destacadas en Latinoamérica – Bienes Raíces

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>2008 Mexico</p> <p>MXN 822,000,000<br/>Mexico Retail Properties</p>  <p>Mandated Lead Arranger &amp; Bookrunner</p> | <p>August 2007 Mexico</p> <p>USD 105,000,000<br/>Banyan Tree Mayakoba</p>  <p>TI PARTICIPACIONES</p> <p>Tourism &amp; Leisure Finance<br/>Lead Arranger</p>                                | <p>June 2007 Mexico &amp; the Caribbean</p> <p>USD 500,000,000</p> <p>Playa<br/>HOTELS &amp; RESORTS</p> <p>Acquisition Finance<br/>Mandated Lead Arranger</p>   | <p>2006 Mexico</p> <p>MXN 194,000,000<br/>Centro Comercial San Francisco</p>  <p>Arranger</p>   |
| <p>March 2007 Mexico</p> <p>USD 120,000,000</p> <p>Grupo Brom</p> <p>Real Estate Finance<br/>Mandated Lead Arranger</p>   | <p>2005 Mexico</p> <p>USD 51,205,000<br/>Hotel Rosewood Lagunakai</p>   <p>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2005 Chile</p> <p>USD 530,000,000<br/>Dual Currency Senior Secured Term Loan</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2004 Mexico</p> <p>USD 63,000,000<br/>Hotel Fairmont Mayakoba</p>   <p>Mandated Lead Arranger</p> |
| <p>2004 Chile</p> <p>UF 500,000<br/>Hotel Sheraton Viña del Mar</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>                   | <p>2003 Chile</p> <p>USD 230,000,000<br/>Dual Currency Senior Secured Term Loan</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p>   |  |  |

Otras operaciones destacadas en Latinoamérica









|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>2008 Peru</p> <p>USD 83,000,000<br/>Drake Cement</p>  <p>Bookrunner<br/>Mandated Lead Manager</p> | <p>2008 Peru</p> <p>Pro-Inversión Water Pipe<br/>Huascacocha</p>    <p>Financial Advisor</p> | <p>2008 Uruguay</p> <p>EUR 385,000,000<br/>USD 940,000,000<br/>Grupo Empresarial ENCE</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2007 Chile</p> <p>UF 6,278,723<br/>Gestora de Activos 4</p> <p>SOUTHERN CROSS GROUP</p>   <p>Mandated Lead Arranger</p> |
|---|---|--|--|

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p>2007 Colombia</p> <p><b>COP 110,000,000,000</b></p> <p>Empresa de Transporte Masivo - ETM S.A.</p>  <p><b>metrocali</b></p> <p>Mandated Lead Arranger</p> | <p>2007 Chile</p> <p><b>UF 4,150,000</b></p> <p>Aguas Nuevo Sur Maule</p> <p>SOUTHERN CROSS GROUP</p>  <p>Lead Arranger &amp; Bookrunner</p>   | <p>2005 Mexico</p> <p><b>USD 1,000,000,000</b></p>  <p>Arranger</p> | <p>2004 Mexico</p> <p><b>MXP 245,000,000</b></p> <p>Ecosys III</p>  <p>Arranger</p>               |
| <p>2004 Uruguay</p> <p><b>Grupo Empresarial ENCE</b></p>  <p>Financial Advisor</p>   | <p>2004 Chile</p> <p><b>USD 120,000,000</b></p>   <p>Financial Advisor and Mandated Lead Arranger</p> | <p>2004 Mexico</p> <p><b>MXP 320,000,000</b></p> <p>Aguas Tratadas de Xalapa</p> <p><b>ATX</b></p> <p>Lead Arranger</p>                               | <p>2003 Peru</p> <p><b>USD 100,000,000</b></p> <p>Electroandes</p>  <p>Mandated Lead Arranger</p> |
| <p>2003 Chile</p> <p><b>UF 1,000,000</b></p> <p>Cosem - Coelba</p>  <p>Lead Arranger</p>  |   |   |  |











**Experiencia de la Firma - Corporate Finance**

Operaciones destacadas en Latinoamérica – Energía

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>2008 Colombia</p>  <p>Co-asesor del Gobierno en la venta de su participación en tres compañías de electricidad</p> <p>308 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p>        | <p>2008 Colombia</p>  <p>Asesor Financiero en la promoción de la primer subasta de una compañía de energía</p> <p>300 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2008 Colombia / Peru</p>  <p>Asesor Financiero en la oferta ganadora para construir tres nuevas líneas de transmisión</p> <p>110 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p>                                     | <p>2008 Peru</p>  <p>Asesor Financiero en la compra no solicitada de sus subsidiarias Peruanas</p>  <p>410 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
| <p>2007 Argentina</p>  <p>Opinión de Valor en la participación de Sadesa en Hidroeléctrica Piedra del Águila S.A</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2007 Argentina</p>  <p>Opinión de Valor en la planta generadora de Loma de la Lata</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p>              | <p>2007 Chile</p>  <p>Asesor Financiero en la adquisición del 97.94% de</p>  <p>678 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2007 Chile</p>  <p>Opinión de Valor en la reorganización de accionistas</p>  <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p>             |

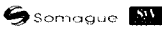



|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p>2006 Brasil / Colombia</p>  <p>Opinión de Valor en la oferta de "Tag Along"</p>  <p>210 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2006 Brasil / Colombia</p>  <p>Asesor Financiero en la adquisición de</p>  <p>501 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2003 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de la participación minoritaria de TAICO en Hidroneuguen (principal accionista de Piedra del Águila)</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2003 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de la participación minoritaria de TAICO en Citelec (principal accionista de Transener)</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> |
| <p>2003 Chile</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de</p>  <p>205 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p>                         | <p>2000 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de la participación minoritaria del Gobierno en Hidroeléctrica Alicurá</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p>                     |   |   |

## Operaciones destacadas en Latinoamérica – Industriales

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <p>2008 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la oferta de compra no solicitada de</p> <p><b>Acindar</b></p> <p>542 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p>  | <p>2008 Brasil</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de su subsidiaria de equipo electrónico</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p>               | <p>2008 Argentina / Brasil</p>  <p>Asesor Financiero en la oferta de compra no solicitada de</p>  <p>51 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2007 Argentina / Brasil</p>  <p>Asesor Financiero en la adquisición del 35% en</p>  <p>77 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
| <p>2007 México</p>  <p>Asesor Financiero en la adquisición de</p>  <p>1,439 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2006 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de una participación</p> <p><b>Barugel Azulay</b></p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2006 Brasil</p>  <p>Opinión de Valor en la adquisición de una participación minoritaria en</p> <p><b>USIMINAS</b></p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p>  | <p>2005 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la oferta de compra no solicitada de su subsidiaria en Argentina</p> <p>46 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p>  |
| <p>2003 Argentina</p>  <p>Opinión de Valor en</p>  <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p>           |   |  |   |




Operaciones destacadas en Latinoamérica – Infraestructura


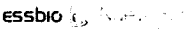

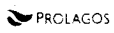

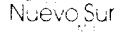
|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <p>2004 Brasil</p>  <p>Opinión de Valor en la adquisición de Vianorte S.A.</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2004 Ecuador</p>  <p>Asesor Financiero del Gobierno en la privatización del Aeropuerto de Guayaquil</p> <p>90 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2002 Colombia</p>  <p>Asesor Financiero en la venta del 50% de Carreteras Nacionales del Meta</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2002 Colombia</p>  <p>Asesor Financiero en la venta del 50% de Santa Marta – Autopista Paraguachón</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> |
|--|---|---|---|











Operaciones destacadas en Latinoamérica – Petróleo y Gas

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <p>2006 Perú</p>  <p>Asesor Financiero en la adquisición de los activos de mercadeo en Perú de ExxonMobil</p> <p>56 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2004 Brasil</p>  <p>Asesor Financiero en la adquisición del 34% de SAT</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2000 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la compra no solicitada del Grupo Astra C.A.P.S.A.</p> <p>438 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2000 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero en la restructuración de accionistas entre Pérez Companc and PC Holdings</p> <p>2,993 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
|--|---|--|--|






|  |
|--|
| <p>1999-2000 Argentina</p>  <p>Asesor Financiero del Gobierno en la oferta de compra no solicitada hecha por REPSOL</p> <p>13,581 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
|--|

Operaciones destacadas en Latinoamérica – Agua

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p>2007 Chile</p>  <p>Opinión de Valor en</p>  <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2007 Brasil</p>  <p>Asesor Financiero en la venta de</p>  <p>100 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2006 Chile</p> <p>SOUTHERN CROSS GROUP</p> <p>Asesor Financiero en la adquisición del 51% de</p>  <p>308 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2006 Chile</p> <p>SOUTHERN CROSS GROUP</p> <p>Asesor Financiero en la adquisición de</p>  <p>194 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
|---|---|---|--|

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p>2005 Brasil</p>  <p><b>Grupo Agbar</b></p> <p>Asesor Financiero en la venta del 81% de</p>  <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2006 Uruguay</p>   <p><b>Grupo Agbar</b></p> <p>Asesor Financiero en la venta del 60% de Aguas de la Costa</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2003 Chile</p>  <p>Asesor Financiero del Gobierno en el proceso de privatización de</p>  <p>197 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2003 Chile</p>  <p>Asesor Financiero del Gobierno en el proceso de privatización de</p>  <p>91 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
| <p>2003 Chile</p>  <p>Asesor Financiero del Gobierno en el proceso de privatización de</p>  <p>27 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p>             |  |  |   |




Operaciones destacadas en Latinoamérica – Instituciones Financieras

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>2005 Brasil</p>  <p><b>MAPFRE</b></p> <p>Opinión de Valor de su subsidiaria MAPFRE Vera Cruz Vida e Previdência</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2005 Brasil</p>  <p><b>MAPFRE</b></p> <p>Asesor Financiero en la adquisición del 51% de</p>  <p>93 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2004 Mexico</p>  <p><b>BBVA Bancomer</b></p> <p>Asesor Financiero en la adquisición de</p>  <p>375 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
|---|--|--|

Operaciones destacadas en Latinoamérica – Alimentos y Bebidas

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>2004 Brasil</p>  <p><b>AmBev</b></p> <p>Opinión de Valor de una subsidiaria en Latinoamérica</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2001 Venezuela</p>  <p><b>Primor</b></p> <p>Asesor Financiero en la oferta de compra no solicitada de Mavesa</p> <p>501 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2000 Argentina</p>  <p><b>ALIANZA TRAFIC</b></p> <p>Asesor Financiero en el proceso de venta</p> <p>Valor no Publicado</p> <p><b>BBVA</b></p> | <p>2000 Argentina</p>  <p><b>Quilmes</b></p> <p>Asesor Financiero en la oferta de compra no solicitada de</p>  <p>53 Mn USD</p> <p><b>BBVA</b></p> |
|---|---|--|--|

Otras operaciones destacadas en Latinoamérica

|  |          |  |                           |  |           |
|--|----------|--|---------------------------|--|-----------|
| 2007   | Colombia | 2000   | Argentina / Brasil / Perú | 2007   | Argentina |
|                   |          |                       |                           |  |           |
| Asesor Financiero en la venta de una participación minoritaria en su negocio de telecomunicaciones |          | Asesor Financiero en la oferta de compra no solicitada de sus subsidiarias en Argentina, Brasil y Perú |                           | Opinión de Valor de su subsidiaria Cofesur S.A.                                    |           |
| 27 Mn USD  |          | 427 Mn USD   |                           | Valor no Publicado   |           |
| <b>BBVA</b>  |          | <b>BBVA</b>  |                           | <b>BBVA</b>  |           |

### III. Remuneración BBVA

**Notas:**

- El plazo para la realización de las actividades descritas en la Solicitud de Cotización se estima en seis (6) meses calendario, contados a partir de la fecha de expedición de la orden de inicio del Contrato. Este plazo podrá ser modificado por las partes mediante la suscripción de una cláusula adicional.
- Por la prestación de los servicios contemplados en esta propuesta (se incluye el valor asociado al equipo legal, pero **no** el asociado al equipo técnico), **BBVA** recibirá una remuneración conforme se describe a continuación:

**Fase I:** Honorarios fijos

**Fase II:** Honorarios fijos + Comisión de Éxito (Esta última a cargo del inversionista)

- En caso de que **La Promotora** decida no realizar la Fase II únicamente se reconocerán los honorarios previstos para la Fase I, siempre y cuando el equipo **BBVA** no haya comenzado a desarrollar las actividades estipuladas para el éxito de esta Fase II las cuales serán concertadas en el cronograma de dicha Fase.
- **La Promotora** se compromete a rembolsar a **BBVA** y a sus asesores todos los gastos en que incurra para la ejecución de determinados servicios de la presente propuesta, incluidos los gastos de viaje, transporte, comidas, alojamiento y comunicaciones, entre otros, mediante la presentación de documentos que los certifiquen.
- Los valores de las tablas que se encuentran a continuación están en Pesos Colombianos COP.

**FASE I - 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-**

|  | Descripción  | Unidad | Valor Unitario | Valor Total        |
|--|--|--------|----------------|--------------------|
| 1  | Informe de Debida Diligencia   | 1      | 150.000.000    | 150.000.000        |
| 2  | Análisis del mercado asociado  | 1      | 150.000.000    | 150.000.000        |
| 3  | Modelo financiero  | 1      | 100.000.000    | 100.000.000        |
| 4  | Estructuración legal - Análisis de alternativas de asociación          | 1      | 100.000.000    | 100.000.000        |
| 5  | Diseño de alternativas de vinculación del o de los socios estratégicos | 1      | 100.000.000    | 100.000.000        |
| <b>SUBTOTAL 1</b>                              |  |        |                | <b>600.000.000</b> |
| Viáticos (Gastos reembolsables contra factura) |  |        |                | 50.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 2</b>                              |  |        |                | <b>650.000.000</b> |
| Administración y Utilidad (10%)                |  |        |                | 65.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 3</b>                              |  |        |                | <b>715.000.000</b> |
| IVA (16%)                                      |  |        |                | 114.400.000        |
| <b>TOTAL</b>                                   |  |        |                | <b>829.400.000</b> |

**FASE II – Asesoría y acompañamiento en el proceso para la vinculación de un socio estratégico para la sociedad**

|  | Descripción  | Unidad | Valor Unitario | Valor Total        |
|--|--|--------|----------------|--------------------|
| 6  | Mercadeo y Promoción   | 1      | 100.000.000    | 100.000.000        |
| 7  | Términos de Referencia para la Vinculación, Anexos y Adendas | 1      | 100.000.000    | 100.000.000        |
| <b>SUBTOTAL 1</b>                              |  |        |                | <b>200.000.000</b> |
| Viáticos (Gastos reembolsables contra factura) |  |        |                | 50.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 2</b>                              |  |        |                | <b>250.000.000</b> |
| Administración y Utilidad (10%)                |  |        |                | 25.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 3</b>                              |  |        |                | <b>275.000.000</b> |
| IVA (16%)                                      |  |        |                | 44.000.000         |
| <b>TOTAL</b>                                   |  |        |                | <b>319.000.000</b> |



**PROMOTORA DE PROYECTOS**

ANÁLISIS Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA  
GESTIÓN DE FONDOS DE CAPITAL PRIVADO

Medellín, 15 de Octubre de 2009

503-01

297-09

16 OCT. 2009

0930

Doctor

GABRIEL ALBERTO VIVEROS

Gerente

INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE PEREIRA  
Pereira

PROMOTORA DE PROYECTOS S.A. agradece la confianza que ustedes nos han depositado al permitir presentarles esta cotización para 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.

Nuestra compañía posee la experiencia, la metodología, las herramientas y el personal adecuado para proporcionar el soporte necesario en el desarrollo del estudio, de tal manera que se cuente con suficientes elementos de juicio para tomar decisiones acertadas para el futuro del negocio.

La cotización que adjuntamos con esta comunicación, refleja nuestro entendimiento del alcance del proyecto y consigna los costos estimados así como la presentación del equipo de trabajo propuesto para la ejecución de las labores.

Quedamos a su disposición para resolver cualquier inquietud al respecto y a la espera de su respuesta sobre este particular.

Cordialmente,

  
JUAN SEBASTIÁN MEJÍA OSORIO  
Gerente de Estructuración



PROMOTORA DE PROYECTOS

| PRESUPUESTO PROMOTORA DE PROYECTOS S.A. - COTIZACIÓN  |  |        |                |                       |
|---|--|--------|----------------|-----------------------|
| FASE I - 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- |  |        |                |                       |
| ITEM  | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL           |
| 1.  | INFORME DE DEBIDA DILIGENCIA   | 1      | \$ 10,000,000  | \$ 10,000,000         |
| 2.  | ANALISIS DEL MERCADO ASOCIADO  | 1      | \$ 66,950,000  | \$ 66,950,000         |
| 3.  | MODELO FINANCIERO  | 1      | \$ 55,000,000  | \$ 55,000,000         |
| 4.  | ESTRUCTURACION LEGAL- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACION           | 1      | \$ 10,000,000  | \$ 10,000,000         |
| 5.  | DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DEL O DE LOS SOCIOS ESTRATEGICOS | 1      | \$ 15,000,000  | \$ 15,000,000         |
| <b>SUBTOTAL 1</b>   |  |        |                | <b>\$ 156,950,000</b> |
| VIATICOS (GASTOS REEMBOLSABLES CONTRA FACTURA)  |  |        |                | \$ 9,120,000          |
| <b>SUBTOTAL 2</b>   |  |        |                | <b>\$ 166,070,000</b> |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (5%)*   |  |        |                | \$ 8,303,500          |
| <b>SUBTOTAL 3</b>   |  |        |                | <b>\$ 174,373,500</b> |
| IVA (16%)   |  |        |                | \$ 27,899,760         |
| <b>TOTAL</b>  |  |        |                | <b>\$ 202,273,260</b> |

| PRESUPUESTO PROMOTORA DE PROYECTOS S.A. - COTIZACIÓN   |  |        |                |                      |
|--|--|--------|----------------|----------------------|
| FASE II - ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD - |  |        |                |                      |
| ITEM   | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
| 6.   | MERCADEO Y PROMOCIÓN   | 1      | \$ 10,000,000  | \$ 10,000,000        |
| 7.   | TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA VINCULACIÓN, ANEXOS Y ADENDAS | 1      | \$ 50,000,000  | \$ 50,000,000        |
| <b>SUBTOTAL 1</b>  |  |        |                | <b>\$ 60,000,000</b> |
| VIATICOS (GASTOS REEMBOLSABLES CONTRA FACTURA)   |  |        |                | \$ 16,200,000        |
| <b>SUBTOTAL 2</b>  |  |        |                | <b>\$ 76,200,000</b> |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (5%)*  |  |        |                | \$ 3,810,000         |
| <b>SUBTOTAL 3</b>  |  |        |                | <b>\$ 80,010,000</b> |
| IVA (16%)  |  |        |                | \$ 12,801,600        |
| <b>TOTAL</b>   |  |        |                | <b>\$ 92,811,600</b> |

\* Corresponde a Imprevistos



PROMOTORA DE PROYECTOS

## COTIZACIÓN PARA 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

### DESCRIPCIÓN DE LA COTIZACIÓN

Promotora de Proyectos S.A. se permite presentar la cotización y el equipo de trabajo propuesto para 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*. Dicho equipo de trabajo estaría conformado de la siguiente manera: Promotora de Proyectos S.A. administrará y consolidará la información de la estructuración financiera y legal elaborando los informes parciales y finales requeridos para el cumplimiento de la gestión. De igual forma, será el encargado de realizar la estructuración del modelo financiero. Para el proceso de estructuración legal y elaboración de los pliegos de condiciones, Promotora de Proyectos S.A. contará con el apoyo de una firma de asesoría legal experta en el tema. Por último, Promotora de Proyectos S.A. contará con el apoyo de una firma experta en mercadeo e investigación de mercados para realizar el análisis del mercado asociado.

### PRESENTACIÓN EQUIPO DE TRABAJO PROPUESTO

#### I. PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.

##### HISTORIA

Promotora de Proyectos S.A., fundada en 1987, ha contribuido al desarrollo de país a través del acompañamiento en la creación y promoción de empresas rentables en diversos sectores de la economía. Así mismo, Promotora ha consolidado su modelo de operación durante los últimos años, convirtiéndose en un referente importante de la región, gracias a su credibilidad, rigurosidad y objetividad, en temas de inversión privada y pública, lo cual le ha permitido convertirse en una firma de finanzas corporativas y banca de inversión, reconocida por los altos beneficios en los servicios que ofrece.

Durante los últimos dos años, Promotora de Proyectos S.A. ha evolucionado su modelo de negocios, complementando las actividades de análisis y estructuración financiera, a la gestión de Fondos de Capital Privado que promueven la creación, promoción y expansión de empresas en el país.





## MISIÓN

Promotora de Proyectos presta servicios de asesoría en Finanzas Corporativas, Banca de Inversión y Gestión de Fondos de Capital Privado, suministrando apoyo eficiente a la estructuración, generación y escalamiento de inversiones rentables, utilizando la metodología y herramientas apropiadas de forma eficiente, confiable y responsable, procurando el desarrollo sostenible de la compañía, sus empleados y la generación de valor para sus clientes y accionistas.

## NUESTROS ACCIONISTAS

Grupo de Inversiones Suramericana S.A., Grupo Nacional de Chocolates S.A., Cementos ARGOS S.A. Colinversiones S.A., Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, Grupo de Inversiones Mundial S.A., Federación Nacional de Cafeteros, ANDI, PROANTIOQUIA, ACOPI y FENALCO entre otros.

## QUÉ HACEMOS

Promotora de Proyectos se ha convertido en el área de proyectos y desarrollo de nuevos negocios de muchas compañías e instituciones del país. Nuestra metodología para la formulación, evaluación, estructuración y promoción de proyectos de inversión ha probado ser eficiente, objetiva e independiente, lo que nos permite entregar a la administración de una compañía o entidad los elementos de juicio necesarios para tomar decisiones acertadas sobre las inversiones a realizar y lograr la consecución efectiva de recursos para el desarrollo de los mismos, a unos costos muy competitivos.

Los buenos resultados obtenidos con nuestros clientes, nos ha llevado a participar en negocios de banca de inversión, estructuración y acompañamiento en distintas transacciones y fusiones y adquisiciones de compañías con especial énfasis en el sector de las PYMES. Así mismo, nuestras asesorías financieras, en las que incluimos distintos elementos de análisis a la generación de valor del negocio, convierten nuestro trabajo en un estudio completo del modelo de negocio de la compañía y su estructura financiera.

Como resultado del trabajo realizado en los últimos años, Promotora de Proyectos ha evolucionado con su modelo de negocio, participando de manera más activa de las oportunidades de inversión y apoyando con una mayor efectividad la creación de nuevas empresas en nuestro país. Sus Fondos de Capital Privado ESCALA y PROGRESA se constituyen en una excelente herramienta para apalancar el desarrollo y la generación de riqueza.

### A. ANÁLISIS Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA



## Valoración de Empresas

A través de un proceso de debida diligencia, realizamos un análisis financiero de la situación actual de la Empresa. Conjuntamente con la administración de la Compañía y diversas fuentes del sector al que pertenece, desarrollamos unas premisas de proyección de las distintas variables de ingresos, costos, gastos, e inversiones que tendrá la Compañía en un horizonte de tiempo definido. De acuerdo al análisis de generación de valor de la Empresa, se establece un valor de la operación del negocio, así como del patrimonio que poseen los accionistas en la Compañía.

### Análisis Desempeño Histórico de la Empresa

- ✓ Evolución de cuentas de resultados y balances.
- ✓ Cálculo de flujos de caja generados por cada línea de negocio.
- ✓ Cálculo del capital invertido en la operación del negocio y su rentabilidad.
- ✓ Resultados de las inversiones (si aplica).
- ✓ Ponderación del riesgo del negocio.

### Proyecciones de los Flujos Futuros

#### *Financieras*

- ✓ Cuentas de resultados.
- ✓ Flujos de caja generados por cada línea de negocio.
- ✓ Capital de trabajo requerido.
- ✓ Inversiones en activos operativos.
- ✓ Financiación.
- ✓ Valores terminales.

#### *Consistencia Proyecciones Flujos de Caja*

- ✓ Consistencia Financiera.
- ✓ Comparación proyecciones con resultados históricos.
- ✓ Consistencia flujos con análisis estratégico del negocio.

### Determinación del Costo de Capital

- ✓ Costo de la deuda actual y potencial.
- ✓ Rentabilidad exigida por los socios.
- ✓ Costo ponderado recursos invertidos (WACC).



## Cálculo e Interpretación de Resultados

- ✓ Comparación de valor obtenido y valor contable.
- ✓ Benchmarking del valor obtenido: Comparación con empresas similares.
- ✓ Análisis sensibilidades del valor a cambios en parámetros fundamentales.
- ✓ Identificación de creación de valor.

## B. FONDOS DE CAPITAL

### Fondo de Capital de Riesgo

El fondo Progresá Capital es un vehículo financiero para invertir en empresas o proyectos que se encuentran en la etapa de crecimiento (*Early - Stage*) y que tienen alta expectativa de rentabilidad. Los emprendedores encuentran en Progresá Capital una herramienta eficiente para cumplir con los objetivos planteados en sus planes de negocio iniciales, así como un soporte valioso en la gestión de sus mismas empresas toda vez que se amplía la red de contactos y se recibe asesoría estratégica y financiera constantemente por parte de Promotora de Proyectos S.A.

### Fondo de Capital Privado

#### **ESCALA** FONDO DE CAPITAL PRIVADO

Promotora de Proyectos S.A. ha estructurado el Fondo de Capital Privado ESCALA CAPITAL, desarrollado para la expansión de pequeñas y medianas empresas colombianas con alto potencial de escalamiento. Este fondo se configura como una interesante oportunidad de inversión alternativa para la conformación de portafolios de inversionistas institucionales por sus atractivos retornos esperados ajustados por riesgo y sus condiciones de diversificación frente a títulos del mercado público de valores. El fondo ESCALA CAPITAL provee recursos para apalancar empresas en crecimiento vía expansión y recapitalizaciones, a través de instrumentos financieros de patrimonio y/o cuasi-patrimonio.

## EXPERIENCIA RECIENTE

El equipo de trabajo actual de Promotora de Proyectos ha participado en diferentes tipos de proyectos agrupados en las siguientes categorías:

- ✓ Formulación, evaluación y estructuración financiera de proyectos de inversión que representan inversiones superiores a los USD 600 MM.



- ✓ Valoración de empresas para diferentes transacciones, conceptos sobre valoraciones de terceros (fairness opinion), o análisis de generación de valor para compañías de los sectores: agroindustrial, comercial, metalmecánica, alimentos, software, textil – confección y minería entre otros.
- ✓ Estructuración de siete concesiones para el Sector Público (cuatro en funcionamiento y tres en proceso), y actualmente, acompañamiento a dos Consorcios Privados en la estructuración de sus propuestas para la operación de la concesión de Sistemas de Transporte Público Masivo.
- ✓ Operación del programa INTEGRA de PROANTIOQUIA, por medio del cual se han logrado captar más de USD 24 Millones (capital + financiación) para el sector del emprendimiento analizando más de 100 proyectos, varios de los cuales se encuentran en proceso de estructuración para la captación de inversión.

#### EQUIPO DE TRABAJO

**Francisco Mira Aguilar – Presidente:** Ingeniero Civil de la Escuela de Ingeniería de Antioquia, con especialización en Gerencia de Proyectos de la Universidad EAFIT y estudios de posgrado en Corporate Finance en Kellogg School of Management. Trabajó como Director de Proyectos e Ingeniero Residente de CONVILLA S.A, Gerente de Proyectos y Vicepresidente de Promotora de Proyectos S.A.

**Fernando Cárdenas Echeverri – Director Fondo de Capital Privado:** Ingeniero Mecánico de la Universidad Pontificia Bolivariana, con MBA de la Universidad EAFIT, Master en Economía del London School of Economics y Certificado de estudios especiales en administración de Harvard University. Trabajó como Presidente en Tracker Detector Germany- Lojack, Presidente en Tracker do Brasil- Lojack, Gerente General en SBA Consultoría Gerencial, Director Financiero para la región Andina de Kimberly Clark, Vicepresidente Financiero y de Planeación de SUFIBIC, y Líder de Proyectos de Finanzas Corporativas en CORFINSURA.

**Verónica Gómez Ospina – Gerente de Finanzas Corporativas:** Economista de la Universidad EAFIT, con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y estudios de Project Finance en la Universidad de los Andes. Trabajó como Analista de Proyectos en Promotora de Proyectos S.A., Analista Financiero de SBI – Banca de Inversión, Asistente Comercial de Segurexpo, Directora de Proyectos de Fundación Agrofuturo y Analista Financiero de EPM.

**David Esteban Melo White – Gerente de Inversiones Fondo Capital Privado:** Ingeniero Administrador de la Escuela de Ingeniería de Antioquia con Master en Finanzas en London School of Economics y estudios en Gestión de Proyectos en la Universidad EAFIT. Ha trabajado en Promotora de Proyectos S.A. como Gerente de Proyectos y Analista de Proyectos, en Bolsa & Renta S.A. como Trader y en ITW Dyantec en la implementación de un sistema ERP.



**Esteban Velasco Barrera - Gerente de Inversiones Fondo Capital de Riesgo:** Administrador de Negocios de la Universidad EAFIT, con MBA en ISM de Paris. Trabajó como Director de Inversiones de Conconcreto, Gerente de Proyectos de Promotora de Proyectos, Analista Financiero de ORBITEL, Gerente Junior Producto de MULTITEL, emprendimiento de la empresa Punto Networks, Analista Desarrollo Negocios de Geonet.

**Juan Sebastian Mejía Osorio - Gerente de Estructuración:** Ingeniero Administrador de la Escuela de Ingeniería de Antioquia con Especialización en Finanzas en la Universidad EAFIT y Especialización en Legislación Tributaria en la Universidad Pontificia Bolivariana. Actualmente se desempeña como profesor de cátedra de la Escuela de Ingeniería de Antioquia en Finanzas Corporativas y Legislación Tributaria. Ha trabajado en Districondor S.A. como Gerente Administrativo y Financiero, Distribuidora Distrihogar como Coordinador de Procesos externos y en C.I. Hermeco como Director de Programación y Corte.

**Luis Gabriel Florez Ariza - Gerente Desarrollo Nuevos Negocios:** Ingeniero Administrador de la Universidad Nacional con Especialización en Mercadeo de la Universidad EAFIT. Ha trabajado en UNE Comunicaciones como Director de Estrategia Comercial, en ORBITEL S.A. E.S.P. como Director de Mercadeo Masivo, en Cacharrería Mundial S.A. como Gerente de Comercio Electrónico y en GEONET S.A. como Director de Proyectos y Gerente de Mercadeo.

**Andrés Uribe Mejía - Gerente de Proyectos:** Ingeniero Administrador de la Escuela de Ingeniería de Antioquia, actualmente cursando la Especialización en Finanzas Corporativas en la misma universidad. Ha trabajado en Promotora de Proyectos como Analista de Proyectos por más de cuatro años. Trabajó en C.I. INDEX como asistente del Jefe de Integridad de Producto y en Siemens PLC (Inglaterra) en el área financiera.

**Daniel Lalinde Ordoñez - Gerente de Proyectos:** Ingeniero Administrador de la Escuela de Ingeniería de Antioquia, con Master in Financial Management de Erasmus University de Holanda. Ha trabajado en Promotora de Proyectos S.A. como analista de proyectos por más de cuatro años y en Kleh Holding B.V. (Holanda) como analista junior.

**Felipe Toro Valencia - Analista de Inversiones:** Negociador Internacional de la Universidad EAFIT, con especialización en Finanzas de la misma Universidad. Ha trabajado como Analista de Proyectos de Promotora de Proyectos, Asistente Comercial de Banca Privada Internacional del Lloyds TSB Bank (Miami, EEUU) y Coordinador Programa Expo-Pyme para CI Fénix.

**Andrea Martinez - Analista de Inversiones:** Administradora de Negocios de la Universidad EAFIT, Especialista en Finanzas de la misma Universidad. Ha trabajado



PROMOTORA DE PROYECTOS

como Analista de Crédito en BANCAFÉ, Asistente de Banca Corporativa en Bancolombia y Analista de Proyectos en Promotora de Proyectos.

**Juan Carlos Velásquez Alviar – Analista de Proyectos:** Ingeniero Administrador de la ESCUELA DE INGENIERÍA DE ANTIOQUIA, actualmente cursando la Especialización en Finanzas Corporativas en la misma universidad. Ha trabajado en Promotora de Proyectos S.A. como analista de proyectos y en Bancolombia como analista de productos durante más de dos años.

**Diana Cristina Jaramillo Blum – Analista de Proyectos:** Negociador Internacional de la Universidad EAFIT, con Maestría en Finanzas de la misma universidad. Ha trabajado en Promotora de Proyectos S.A. como analista de proyectos, en Grupo Mundial como analista de desarrollo de negocios y analista de costos por más de dos años.

**Luisa Fernanda Cobos Mejía – Analista de Inversiones:** Administradora de Negocios de la Universidad EAFIT, con especialización en Finanzas de la misma Universidad. Ha trabajado como Analista de Proyectos de Promotora de Proyectos y Analista Financiera del Sistema de Transporte Metroplús.



## II. SUMA LEGAL S.A.S.

### QUIENES SOMOS

SUMA LEGAL S.A.S. es una firma resultante de la integración de abogados de reconocida trayectoria en el campo de la asesoría legal, cuya sede está ubicada en la ciudad de Medellín, pero que desarrolla sus servicios igualmente en la ciudad de Bogotá.

### ASESORIA INTEGRAL

Nuestra firma se encuentra en capacidad de ofrecer servicios jurídicos especializados en las áreas del Derecho Comercial, Societario, Financiero, Cambiario, Administrativo, Tributario, Ambiental, Médico, Responsabilidad Civil, Seguros y Procesal.

SUMA LEGAL y los socios que la integran tienen amplia experiencia en la estructuración de transacciones nacionales e internacionales en diversos sectores de la economía.

De manera particular merece importancia citar estructuraciones y clientes que vinculan los sectores públicos y privados:

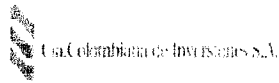
### PRINCIPALES CLIENTES

- ✓ Cristalería Peldar S.A. sociedad del grupo Owens Illinois.
- ✓ Grupo Kaltex, compañía a la cual acompañamos en el la compra de Coltejer S.A., y continuamos asesorando en sus temas corporativos y de inversión extranjera.
- ✓ Compañía Siderúrgica Nacional, compañía brasilera que acompañamos en el proceso de due diligence de la sociedad Acerías Paz del Río S.A.
- ✓ Valores Simesa S.A., filial de Bancolombia, cuyos ingresos provienen fundamentalmente de regalías de carbón y negocios inmobiliarios.
- ✓ Estructuración de Tribeca Fund I, FCP, fondo de capital privado de propiedad de los fondos de pensiones colombianos.
- ✓ H-MV LTDA. Compañía de servicios de ingeniería.
- ✓ Grupo Emi S.A. empresa prestadora de servicios de salud
- ✓ Metro de Medellín Ltda.
- ✓ Suramericana de Seguros S.A.
- ✓ Gran Cadena de Almacenes Colombianos S.A. CADENALCO S.A.
- ✓ Almacenes Éxito S.A.
- ✓ Alpina Productos Alimenticios S.A.
- ✓ Cementos Argos S.A.

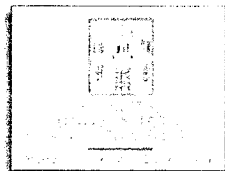


PROMOTORA DE PROYECTOS

### CLIENTES PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.



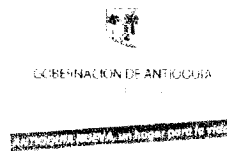
CARULLA VIVERO S.A.



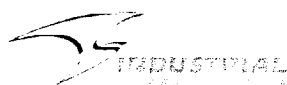
Con el mejor servicio



Alcaldía de Medellín



UNIBAN S.A







- ✓ Colmédica Medicina Prepagada S.A.
- ✓ La Previsora S.A. Compañía de Seguros
- ✓ Protección S.A.

## EQUIPO DE TRABAJO

### **Mauricio Ortega Jaramillo**

Abogado de la Universidad Pontificia Bolivariana, con especializaciones en Derecho Tributario y Derecho Administrativo de la misma Universidad.

Con experiencia en el campo legal por más de 30 años, de las siguientes sociedades, entre otras: Secretario Jurídico de Cristalería Peldar S.A. y abogado externo de varias empresas públicas y privadas.

### **María Carolina Uribe Arango**

Abogada de la Universidad Pontificia Bolivariana, con especializaciones en Derecho Tributario y Derecho de los Negocios de la misma Universidad y de la Universidad Externado de Colombia. Con experiencia en el campo legal por más de 15 años como Jefe de Contratación y Asesoría Legal de Cadenalco S.A., Asistente de Presidencia, Secretaria General y Gerente Jurídica de Carulla Vivero S.A. y de Almacenes Éxito S.A.

### **Mateo Peláez García**

Abogado de la Universidad Pontificia Bolivariana, con especializaciones en Responsabilidad Civil y Seguros y en Arbitraje. Actualmente es miembro del Instituto Antioqueño de Responsabilidad Civil y del Estado y Profesor titular de la cátedra de seguros en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Pontificia Bolivariana.

### **Carmela Rodríguez Jaramillo**

Abogada de la Universidad Pontificia Bolivariana, con especializaciones en Derecho Tributario de la misma Universidad y un LL.M Candidate (Candidata a Maestría en Leyes) de la Universidad de California en Berkeley. Con experiencia en el campo legal por más de 9 años.

### **Candelaria Rodríguez Jaramillo**

Abogada de la Universidad Pontificia Bolivariana, con especialización en Legislación Ambiental de la Universidad Externado de Colombia. Con experiencia en el campo legal por más de 6 años.

### **Clara Patricia Botero Restrepo**

Abogada de la Universidad EAFIT con Especialización en Responsabilidad Civil y Seguros en la misma universidad.



### III. MERCADEO ESTRATÉGICO S.A.

#### QUIENES SOMOS

Mercadeo Estratégico S.A. es una compañía consultora y de investigación de mercados en algunas compañías con experiencia específica en el sector de parques de diversión, sector público y grandes corporaciones.

#### EXPERIENCIA CONSULTORES EN MERCADEO E INVESTIGACIÓN DE MERCADOS

##### Parques de Diversión

###### A. Parque Nacional del Café:

- ✓ Consultoría en mercadeo (elaboración del plan de mercadeo y seguimiento a su ejecución).
- ✓ Diseño de la estructura de precios.
- ✓ Investigaciones de mercados (cliente incógnito, satisfacción, expectativas y lealtad de clientes).
- ✓ Consultoría en el proceso de Branding.
- ✓ Comercialización de espacios publicitarios y diseño de la estructura de tarifas.

###### B. METROPARQUES<sup>1</sup> (Parque Norte, Aeroparque Juan Pablo II y Pista de Ciclismo):

- ✓ Diseño de la estructura de precios para el Parque Norte.
- ✓ Investigación de mercados (satisfacción, necesidades y expectativas de las unidades estratégicas de alimentos de todos los parques).
- ✓ Comercialización de los espacios publicitarios de todos los parques y diseño de la estructura de tarifas.

###### C. Parque ARVÍ<sup>2</sup>:

- ✓ Investigación de mercados (determinación del potencial de demanda, necesidades y expectativas).
- ✓ Estudio de referenciación competitiva de parques nacionales e internacionales.

###### D. Ecoparque Los Yarumos:

- ✓ Consultoría en mercadeo (elaboración del plan de mercadeo).

<sup>1</sup> METROPARQUES, Empresa Industrial y Comercial de Estado del nivel Municipal con 22 años de experiencia en la administración de parques recreativos del Municipio de Medellín.

<sup>2</sup> Parque Regional Ecoturístico ARVÍ, Medellín. <http://www.parquearvi.org/HTML/index.php>



## Empresas del Sector Público

### A. ETB:

- ✓ Consultoría en CRM.

### B. Empresa de Energía del Quindío -EDEQ:

- ✓ Consultoría en CRM.
- ✓ Investigaciones de mercados (satisfacción de clientes).

## Grandes Corporaciones

### A. CEMENTOS ARGOS S.A.:

- ✓ Consultoría en mercadeo.
- ✓ Consultoría en CRM.
- ✓ Capacitación.
- ✓ Investigaciones de mercados (satisfacción de clientes internacionales y Brand Tracking).
- ✓ Implementación nueva imagen Cementos ARGOS.
- ✓ Proceso de manualización / normatización de la marca.
- ✓ Elaboración del Caso Argos.

### B. BANCOLOMBIA:

- ✓ Investigaciones de mercados (potencial de demanda, valores de compra, satisfacción y lealtad de clientes, pre-test y pos-test de campañas, entre otras).

### C. COMPAÑÍA NACIONAL DE CHOCOLATES:

- ✓ Consultoría en mercadeo al Grupo Cárnico (análisis de competitividad de las marcas).
- ✓ Investigación de mercados a Compañía de Galletas Noel (estimación de la tasa de consumo de un nuevo producto).
- ✓ Diseño de los manuales de las marcas del Grupo.
- ✓ Diseños y re-diseños de imagen de marcas.
- ✓ Diseños de imagen de empaques.

### D. COMPAÑÍA DE INVERSIONES SURAMERICANA



PROMOTORA DE PROYECTOS

- ✓ Consultoría en mercadeo, innovación, CRM y Branding.
- ✓ Investigaciones de mercados (satisfacción, necesidades y expectativas).

**E. C.I. BANACOL CORPORATION:**

- ✓ Consultoría en mercadeo.
- ✓ Investigaciones de mercados (páneos de degustación, chequeos de precios, estimaciones de tasas de consumo y estimación de potenciales de demanda).

**F. GRUPO CRYSTAL:**

- ✓ Consultoría en mercadeo (análisis de competitividad de marcas, diseño de la estructura de mercadeo).
- ✓ Investigación de mercados (determinación del tamaño del mercado de algunos segmentos).

Bogotá, Diciembre 15 de 2009  
CIP-201-09

Señores:  
**PROCURADURIA DELEGADA PARA LA VIGILANCIA DE LA FUNCION PÚBLICA.**  
Atn.: Dra. María Eugenia Carreño Gómez.  
Procuradora Delegada.  
Bogotá.

Ref.: Solicitud de acompañamiento y vigilancia al proceso CMI 01 de 2009

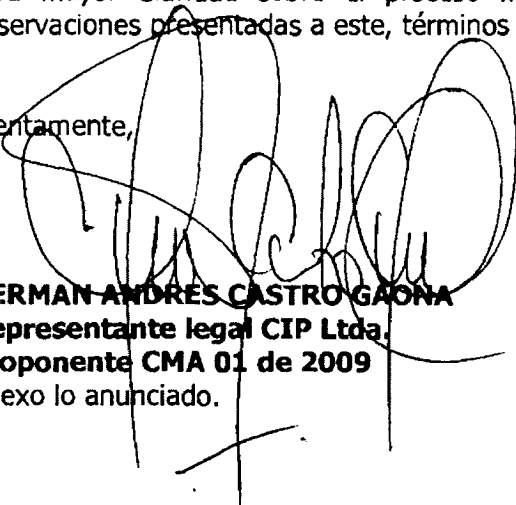
Respetados Señores:

Por medio de la presente solicitamos formalmente el acompañamiento y vigilancia al proceso ordenado por el **INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE PEREIRA** en el CONCURSO DE MERITO Concurso de Méritos Abierto No. 01 del 2009 cuyo objeto es 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.**

Nuestra solicitud se fundamenta en un posible favorecimiento a la firma CGI S.A, bajo estas condiciones no se garantiza una selección objetiva ni la imparcialidad y objetividad debidas en este proceso precontractual que se analiza, por lo que en la fecha solicitamos el acompañamiento y vigilancia de la Procuraduría General de la Nación para que se garanticen y protejan los derechos de los participantes y no se vulnere el principio de selección objetiva.

Para mayor Claridad sobre el proceso me permito adjuntar informe de evaluación, observaciones presentadas a este, términos de referencia del proceso.

Atentamente,

  
**GERMAN ANDRES CASTRO GAONA**  
Representante legal CIP Ltda.  
Proponente CMA 01 de 2009  
Anexo lo anunciado.





La Promotora

09853

Pereira, 17 de diciembre de 2009

Doctora  
**MARIA EUGENIA CARREÑO GÓMEZ**  
Procuradora Delegada para la Vigilancia de la Función Pública  
Bogotá

Asunto: Solicitud de Acompañamiento y Vigilancia al Proceso CMA 001 de 2009

Cordial Saludo:

En aras de la transparencia e imparcialidad y conservando el principio de selección objetiva en el Concurso de Méritos CMA 001 de 2009, el Instituto de fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "La Promotora" presenta ante usted una total disposición para que se haga el acompañamiento y la vigilancia en el proceso de selección referido para que confirme su despacho que esta Entidad Sí se encuentra garantizando y protegiendo los derechos de todos los participantes y la selección objetiva en los términos establecidos en la contratación, la ley los pliegos de condiciones.

Por consiguiente, presentamos una invitación formal para que participen de las siguientes actividades consignadas en el cronograma del proceso:

| ACTIVIDAD   | FECHAS                         | LUGAR   |
|---|--------------------------------|---|
| Respuesta a las observaciones presentadas al informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia   | El 21 de diciembre de 2009     | SECOF- Portal Único de Contratación   |
| <b>DEFINICIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN</b>  |                                |   |
| Audiencia pública de presentación del informe final de valuación 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 día 23 de diciembre de 2009 | La hora de la audiencia será a las 10 a.m. En LA PROMOTORA, Calle 19 No. 9-50 Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22 |



ALCALDIA DE PEREIRA



Este documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. El contenido de este documento es el mismo que el del original. La Promotora se reserva el derecho de modificar el contenido de este documento sin previo aviso. La Promotora no se responsabiliza por los errores de transcripción de este documento. La Promotora no se responsabiliza por los errores de transcripción de este documento.

09853



La Promotora

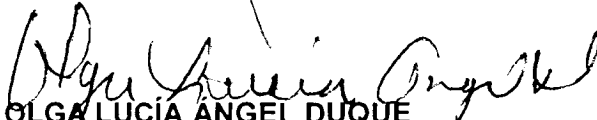
| SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Suscripción del contrato | Dentro de los tres días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia de adjudicación | Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira<br>LA PROMOTORA,<br>Calle 19 No. 9-50<br>Complejo Urbano Diario del Otún Piso 22 |

La presente solicitud ya había sido realizada por el señor Germán Andrés Castro Gaona, Representa Legal de CIP Ltda, proponente del CMA 001 de 2009.

Atentamente,

  
**GABRIEL ALBERTO VIVEROS NARANJO**  
 Gerente General

  
**LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA**  
 Director Administrativo y Financiero

  
**OLGA LUCÍA ÁNGEL DUQUE**  
 Secretaria General

  
**CLAUDIA PATRICIA RONCANCIO RESTREPO**  
 Asesora Control Interno

  
**GERARDO RAMÍREZ ARREDONDO**  
 Asesor Externo

  
**ANDRÉS FELIPE BLANCO OSPINA**  
 Profesional Universitario Grado 3

  
**JUAN DAVID GÓMEZ SÁNCHEZ**  
 Profesional Universitario Grado 2



ALCALDIA DE PEREIRA





No. Radicación: 98704 Fecha: 18-12-2009 COL  
INSTITUTO DE FOMENTO  
CORPORATIVAS

RISARALDA

PEREIRA

18 DIC. 2009  
1046

**PROCURADURÍA DELEGADA PARA LA VIGILANCIA PREVENTIVA DE LA  
FUNCIÓN PÚBLICA**

Bogotá, D.C.,

Señores:

**COMITÉ EVALUADOR CM 01-2009**

**INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION DE DESARROLLO ECONOMICO Y  
SOCIAL DE PEREIRA**

Pereira

Departamento de Risaralda

*Ref.- Concurso de Méritos 01 de 2009 para contratar 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.*

Apreciados Señores

De la manera más atenta me permito comunicarles que con el fin de atender la petición presentada por el señor GERMÁN A. CASTRO GAONA, en su condición de Representante Legal de la firma Consultorias Inversiones y Proyectos Ltda y proponente dentro del proceso precontractual citado en la referencia, para garantizar la protección de los derechos de todos los participantes y velar porque se respeten los principios de responsabilidad y selección objetiva del contratista, me permito comunicarles que esta Procuraduría Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública con fundamento en lo dispuesto por el artículo 24-3 del Decreto 262 de 2000 que la faculta para ejercer control preventivo a la contratación estatal que adelantan las entidades públicas, ha decidido llevar a cabo un acompañamiento y vigilancia al Concurso de Meritos citado en la referencia.

Por tal razón, y como quiera que de conformidad con lo señalado en la Adenda 3 publicada el 17 de diciembre de 2009 en el Portal Único de Contratación prorrogando para el 23 de diciembre del presente año la audiencia para presentar el informe final de la evaluación técnica de las propuestas, determinar el orden de elegibilidad, proceder a la apertura del sobre económico del primer elegible y adjudicar el contrato si la propuesta económica es consistente, o en su defecto declarar desierto el concurso, de





18 DIC. 2009

1046

la manera más atenta me permito recomendarles que previamente a llevar a cabo dicha diligencias se examinen cuidadosamente una a una las observaciones presentadas al informe de evaluación, y se revisen nuevamente los documentos aportados por los participantes para que el puntaje o calificación asignada sea el que realmente corresponda sin incurrir en favorecimientos o apreciaciones subjetivas; vale decir, que se seleccione al proponente que mejores condiciones ofrezca para la entidad sin tener en consideración otros factores ni cualquier clase de motivación subjetiva distintos a los señalados en la Ley.

Motiva lo anterior, los hechos puestos en conocimiento por el proponente GERMÁN A. CASTRO GAONA y relacionados con las certificaciones aportadas por el proponente COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. para acreditar su experiencia específica en procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos: la realización de procesos de venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas, de cuyo contenido se desprende que no cumplen con las exigencias señaladas en el numeral 3.2.4 del Pliego de Condiciones, así:

- 1) El objeto del Contrato de Prestación de servicios de apoyo para la implementación del proceso de cruce de cuentas EBSA - FEN Nación y Capitalización de CENSA, con fecha de inicio 18 de enero del 2005 y fecha de terminación 18 de marzo del 2005 ( 2 meses), no acredita experiencia en contratos de Banca de Inversión o Estructuración Financiera y Legal, la capitalización se materializó siete meses después de la terminación del contrato, por lo que no se puede presumir que el proceso culminó con éxito.
- 2) El objeto del Contrato suscrito con CORELCA comprende actividades de asesoría financiera y no de Banca de Inversión, las cuales terminaron con la presentación de un informe; por lo que tampoco puede presumirse que culminó con éxito porque la creación de GECELCA S.A. ESP no estuvo acompañada del proponente.
- 3) El objeto del Contrato suscrito con FONADE comprende 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...*", pero al mencionarse que "*Hasta la fecha de terminación del contrato 2070659 no se concreto la negociación de la acciones de la Nación en las empresas CHEC v EDEC con los socios de carácter público*", se omite el monto de la transacción como lo exige el Pliego de



18 DIC. 2009

1046

Condiciones; el documento suscrito el 23 de diciembre de 2008 por un Asesor Financiero del Ministerio de Hacienda en donde se informa que la Nación enajenó sus participaciones accionarias en el mes de diciembre de 2008, no puede ser tenido en cuenta porque no es una certificación propiamente dicha y lo suscribe una persona que no corresponde al contratante como lo exige el Pliego de Condiciones, por lo que no debe tenerse en cuenta como un proceso exitoso.

Por las razones anteriores, esta Procuraduría Delegada ruega a ustedes verificar y analizar cada una de las situaciones antes expuestas, en aras a garantizar plenamente la selección objetiva del contratista y de antemano les comunica que en representación de la *Procuraduría General de la Nación* asistirá un funcionario a la audiencia prevista para el próximo día miércoles 23 de diciembre de 2009, que en caso de ser prorrogada solicito a ustedes dar aviso oportuno a esta Delegada.

Atentamente,



MARIA EUGENIA CARREÑO GÓMEZ

Procuradora Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública



18 DIC. 2009

1047

**PROCURADURÍA DELEGADA PARA LA VIGILANCIA PREVENTIVA DE LA  
FUNCIÓN PÚBLICA**

Bogotá, D.C.,

Doctora  
**NIDYA RODRÍGUEZ MUÑOZ**  
Procuradora Regional de Risaralda  
Fax 096 - 3359133  
Pereira

*Ref.- Concurso de Méritos 01 de 2009 para contratar 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.*

Apreciada Señora Procuradora:

De la manera más atenta me permito comunicarle que esta Procuraduría Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública con fundamento en lo dispuesto por el artículo 24-3 del Decreto 262 de 2000 dispuso llevar a cabo un acompañamiento y vigilancia al Concurso de Méritos citado en la referencia y que adelanta el Instituto de Fomento y Promoción de Desarrollo Económico y Social de Pereira.

Por tal razón, y como quiera que dentro del citado proceso precontractual se tiene prevista una diligencia para presentar el informe final de la evaluación técnica de las propuestas, determinar el orden de elegibilidad, proceder a la apertura del sobre económico del primer elegible y adjudicar el contrato si la propuesta económica es consistente, o en su defecto declarar desierto el concurso, para el próximo miércoles 23 de diciembre de 2009, de la manera más atenta solicito su colaboración en el sentido de designar a un funcionario adscrito a la Regional a su cargo para que asista a dicha diligencia en representación de esta Procuraduría Delegada, y esté atento a las recomendaciones que esta Dependencia elevó al Comité Evaluador a través de la comunicación No 98704 del día de hoy, y que se remite con esta petición para ser entregada al funcionario comisionado por su Despacho

Se le ruega finalmente al Señor Procurador estar atento a la diligencia y comunicar lo acontecido a esta Procuraduría Delegada en el termino de la distancia.

Atentamente,

**MARIA EUGENIA CARREÑO GÓMEZ**  
Procuradora Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública



La Promotora

**RESPUESTA OBSERVACIONES**  
**INFORME DE EVALUACIÓN**  
**CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO**  
**CMA N° 01 DE 2009**

**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.

**I. Observaciones presentadas por la sociedad Compañía General de Inversiones CGI S.A.**

**PRIMERA OBSERVACIÓN: Experiencia específica del proponente CIP Ltda.**

Se afirma que las certificaciones que aparecen a folios: 60,66,72,75, 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.

**RESPUESTA:**

El objeto del concurso es: "Contratación de los servicios y estructuración financiera y legal para la constitución de la sociedad que promoverá la



ALCALDIA DE PEREIRA





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.”

El pliego de condiciones en el punto 3.2.4 experiencia específica certificada del proponente expresa:

*“El proponente debe haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores de la fecha de recepción de las propuestas y cuyo valor individual sea superior a cien mil millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 (calculados con el IPC reportado por el DANE).*

*Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, la realización de procesos de venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas.*

*No se tendrán en cuenta transacciones de crédito y/o financiamiento, reestructuraciones de deuda, emisión de bonos, ni contratos de operación así estos hubieran implicado inversión o participación en el capital de la sociedad.*

*La anterior experiencia deberá cumplir con lo siguiente:*

- *Todos los procesos o transacciones presentados para acreditar la experiencia, debieron culminar exitosamente, entendiéndose como exitosos aquellos que hayan concluido con la compra, venta, capitalización o inversión efectiva de recursos por parte de uno o varios inversionistas.*
- *Al menos tres (3) procesos o transacciones presentados para acreditar la experiencia debieron realizarse para empresas en Colombia.*

*El Proponente podrá presentar procesos o transacciones en los cuales haya participado en forma de asociación, o hayan sido realizados por su casa matriz o una de sus filiales, siempre y cuando su participación directa o a través de su casa matriz o filial haya sido igual o superior al 50% de la Asesoría.*





*En el evento que la filial presente la experiencia de su casa matriz, esta última deberá manifestar que conoce y avala la propuesta presentada por su filial.”*

## **RESPUESTA**

El Comité evaluador una vez dio lectura y analizó las disposiciones del pliego transcritas, y analizó cada uno de los documentos referidos y las observaciones a los mismos, manifiesta lo siguiente:

Aunque si bien es cierto, la Banca de Inversión, es un nombre genérico que por costumbre se le da a las firmas de asesoría y consultoría financiera dedicadas a realizar actividades relacionadas con la modelación financiera, proyecciones, valoraciones, estructuraciones financieras y demás actividades de asesoría y apoyo financiero y que dentro de dichas actividades se encuentra la estructuración de procesos de concesiones, ya que los mismos requieren que las firmas brinden apoyo y asesoría en la elaboración de modelos y proyecciones para lograr vincular inversionistas en dichos procesos, no es menos cierto que son claros los objetivos y fines buscados con el proceso y por ende son claras las definiciones, prohibiciones, limitaciones y requisitos establecidos para acreditar la experiencia específica del proponente, y estas se justifican en razón a que la PROMOTORA no está buscando nada diferente a un experto que preste los servicios para la estructuración financiera y legal pero, de manera específica y concreta, para lograr la constitución de una sociedad y vincular un socio estratégico, es decir no es suficiente el que se acredite certificación en estructuración financiera y legal sino que responda al objetivo específico determinado en los pliegos

Las certificaciones con las que CIP pretende acreditar la experiencia específica certificada del proponente, tienen las siguientes características:

### **A. Certificación Folio 60**

Se Trata de la Estructuración Técnica Legal y Financiera del proyecto de concesión vial Girardot –Ibagué- Cajamarca.

### **B. Certificación Folio 66**

Se trata de la Estructuración Técnica Legal y Financiera del proyecto de concesión vial ZONA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA - ZMG.



ALCALDÍA DE PEREIRA  
Calle 100 No. 100-100





La Promotora

C. Certificación Folio 72

Se trata de la Estructuración Técnica Legal y Financiera del proyecto de concesión vial ZONA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y GIRARDOT- IBAGUE-CAJAMARCA.

D. Certificación Folio 75

Se trata de Consultoría para la estructuración Financiera y legal de la malla Vial de la Corporación por el sistema de Concesión

Es de resaltar que las cuatro certificaciones corresponden a concesiones viales adelantadas por el proponente.

A continuación y con la finalidad de darle mayor claridad al proceso haremos referencia a lo que debe entenderse por concesión desde el punto de vista legal y Jurisprudencial:

Art. 32 de la ley 80 de 1993.

*“Son contratos de concesión los que celebren las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial de una obra o bien destinados al servicio o uso 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 modalidad de contraprestación que las partes acuerden”.*

La Corte Constitucional, Sentencia C-250, junio 6/96 M.P. Hernando Herrera Vergara establece:

*“CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.*

- a. *Implica una convención entre un ente estatal concedente y otra persona concesionario.*



ALCALDIA DE PEREIRA





- b. *Se refiere a un servicio público o a una obra destinada al servicio o uso público.*
- c. *Puede tener por objeto la construcción, explotación o conservación total o parcial de una obra destinada al servicio o uso público.*
- d. *En dicho contrato existe la permanente vigilancia del ente estatal, lo cual se justifica por cuanto se trata de prestar un servicio público o construir o explotar un bien de uso público. Según la Ley, se actúa bajo el control del ente concedente, lo que implica que siempre existirá la facultad del ente público de dar instrucciones en torno a la forma como se explota el bien o se presta el servicio.*

*Esta facultad es de origen constitucional, por cuanto según el art. 365 de la carta, el estado tendrá siempre el control y la regulación de los servicios públicos. Esto implica que en el contrato de concesión deben distinguirse los aspectos puramente contractuales (que son objeto de acuerdo de las partes, de los normativos del servicio (que corresponden siempre a la entidad pública).*

- e. *El concesionario debe asumir, así sea parcialmente los riesgos de éxito o fracaso de su gestión, y por ello obra por su cuenta y riesgo. Al respecto Vgr la ley 105 de 1993 dispone que para recuperar la inversión en un contrato de concesión se podrán establecer peajes o valorización.*
- f. *En los contratos de concesión, deben pactarse las cláusulas excepcionales al derecho común, como son los de terminación, interpretación y modificación unilaterales, de sometimiento a las leyes nacionales y caducidad.*
- g. *Dada la Naturaleza especial del contrato de concesión, existen cláusulas que son de la esencia del contrato, como la de reversión, que aunque no se pacten en forma expresa deben entenderse ínsitas en el mismo contrato”.*

En ese orden de ideas es claro que si bien es cierto los contratos de concesión cuyas certificaciones aportó el proponente CIP desarrollaron estructuraciones legales y financieras, es igualmente cierto que no cumplen con ninguno de los dos requisitos que de manera concreta se determinan en el numeral 3.2.4 en su inciso segundo del pliego de condiciones que es del siguiente tenor “ Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos la realización de procesos de **VENTA ACCIONARIA Y/O VINCULACIÓN DE**







**CAPITAL DE EMPRESAS**” (Mayúscula y negrilla fuera de texto original), por cuanto las certificaciones no determinan ni lo uno ni lo otro, pues se reitera no existe venta accionaria de la sociedad, ni menos aun vinculación de capital accionario

Por las razones expuestas se aceptan las observaciones presentadas y se replantea el puntaje en la evaluación.

### **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 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.

### **RESPUESTA**

Las certificaciones aportadas tienen las siguientes características:





La Promotora

a. Folio 76

Estructuración legal y financiera para la licitación - INCO – SEA – L – 006 – 2006 cuyo objeto es ESTUDIO Y DISEÑOS DEFINITIVOS, GESTION PREDIAL, GESTION AMBIENTAL, FINANCIACIÓN, CONSTRUCCION, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO VIAL CORDOBA-SUCRE para promesa de sociedad futura autopistas de la sabana S. A., que resulto adjudicatario . Dicha reestructuración incluyó las actividades descritas a continuación:

- Cálculo de cantidades de obra, análisis de precios unitarios y estimación del presupuesto de obra.
- Estructuración financiera de acuerdo a las condiciones del contrato.
- Estimación del trafico actual y las proyecciones para el contrato mediante la medición del TPD.
- Todo dentro del marco contractual publicado durante el proceso de licitación.

b. Folio 77

Estructuración legal y financiera para la licitación - INCO – SEA – L – 008 – 2006 cuyo objeto es ESTUDIO Y DISEÑOS DEFINITIVOS, GESTION PREDIAL, GESTION SOCIAL, GESTION AMBIENTAL, FINANCIACIÓN, CONSTRUCCION, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL RUTA CARIBE para promesa de sociedad futura autopistas del Sol S. A..., que resulto adjudicatario . – Dicha estructuración incluyó las actividades descritas a continuación:

- Cálculo de cantidades de obras, análisis de precios unitarios y estimación del presupuesto de obra
- Estructuración financiera de acuerdo a las condiciones del contrato.



ALCALDIA DE PEREIRA  
Calle 19 N. 9-50



Instituto de fomento y promoción del desarrollo económico y social de Pereira  
Calle 19 N. 9-50 - Corregimiento Centro Ciudad del Quindío - Piso 22 - Teléfono: (57) (31) 515 1017 - Pereira - Risaralda - Colombia  
[info@lapromotora.gov.co](mailto:info@lapromotora.gov.co)  
[www.lapromotora.gov.co](http://www.lapromotora.gov.co)



La Promotora

- Estimación del tráfico actual y las proyecciones para el contrato mediante la medición del TPD.
- Todo dentro del marco contractual publicado durante el proceso de licitación.

Ambas certificaciones hacen relación a proyectos de concesión vial; sin embargo, es importante resaltar que una cosa es la estructuración legal y financiera realizada para el INCO para poder realizar los procesos para las licitaciones, y otras son las estructuraciones realizadas por el proponente CIP Ltda. a Autopistas de la Sabana S.A. y a Autopistas del Sol S.A. para presentarse a dichos procesos.

En ambos casos se requiere la conformación de sociedades futuras, en el evento de ser adjudicatarios de cada proceso, y es en este punto donde se da la vinculación de socios y capital a nuevas sociedades, pero las certificaciones no contienen información que permita precisar el monto del capital aportado a las nuevas sociedades, que no puede ser inferior a Cien Mil Millones de pesos (COP 100,000,000,000) de agosto de 2009, tal como aparece determinado en el numeral 3.2.4. del pliego de condiciones; por lo tanto, el Comité Evaluador consideró que no se debieron tener en cuenta estas certificaciones, para cuyo efecto se harán los ajustes correspondientes en la evaluación final.

### **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”*



ALCALDIA DE PEREIRA



Instituto de fomento (8) promoción del desarrollo económico y social de Pereira

Chilva 11 N. 5-16 Cor. Centro Alfonso Biano del Oto - Piso 20 - info@lapromotora.gov.co

Teléfono: (57) (6) 315 1617 - Pereira - Risaralda - Colombia - www.lapromotora.gov.co



La Promotora

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

**RESPUESTA:**

La certificación no reunió los requisitos del pliego de condiciones, por lo tanto, no se tuvo en cuenta para la evaluación, en razón a que se encontraba en ejecución, tal como aparece consignado en el formato No. 03 (Folio 59) diligenciado y aportado por el proponente, lo que no permite determinar que la operación haya culminado con éxito.

**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”*

**RESPUESTA:**

Las certificaciones a que se refieren los folios 113 a 136 no reunieron los requisitos del pliego de condiciones, por lo tanto, no se tuvieron en cuenta para la evaluación, en razón a que se encontraban en ejecución, tal como aparece consignado en el formato No. 03 (Folio 59) diligenciado y aportado por el proponente, lo que no permite determinar que la operación haya culminado con éxito.



ALCALDIA DE PEREIRA





## QUINTA OBSERVACIÓN. FORMACIÓN ACADÉMICA DEL PROMOTORA 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...”*

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

### RESPUESTA

#### a. Certificado folio 208

No debe olvidarse que al analista financiero conforme al numeral 3.3.1.2.2. puntaje del equipo de trabajo, que serán objeto de calificación, establece para el analista sénior puntajes alternativos para la especialización o posgrados 35 puntos, estudios en maestría 50 puntos, puntaje este que le fue asignado por cuanto la certificación contenida en el folio 211 hace referencia a maestría, tal como aparece consignado en la copia del diploma que se anexó y que era el documento requerido en los pliegos de condiciones. Por tal razón se mantiene la evaluación es este punto.



ALCALDÍA DE PEREIRA  
MUNICIPALIDAD DE PEREIRA





La Promotora

**b. Certificado Folio 219**

No tiene referencia alguna con el señor Germán Castro Gaona, sino con el señor Víctor Eduardo Quiroga.

**c. Certificado folio 211**

Fue tenido en cuenta por el Comité Evaluador, en razón a que el mismo señala que es un programa Avanzado de Dirección Empresarial M.B.A., entendido como Magister Business Administration y en el Pliego de Condiciones solo se establece como requisito la copia del diploma; por lo tanto, se mantiene la calificación.

**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”.*

**RESPUESTA**

El comité evaluador no asignó puntaje por la especialización que se pretendió demostrar con el diploma aportado a folio 232., que en su texto



ALCALDIA DE PEREIRA





no aparece manifestación alguna que determine que se trata de una especialización por tal razón se mantiene la calificación establecida.

Respecto a la última observación según la cual el Director Legal debía tener no sólo el título de abogado sino por lo menos una especialización, consideremos lo siguiente:

Los pliegos de condiciones en el ítem 3.3.1.2.2 - puntaje del equipo, que serán objeto de la calificación, haciendo referencia a la experiencia del director legal, estableció:

El director legal deberá contar con una experiencia profesional general superior a diez (10) e inferior a quince (15) años como abogado. Esta información deberá acreditarse con la fotocopia simple de los diplomas respectivos o de las actas de grado, para cuyo efecto asigna un puntaje de 35 puntos, y en caso de ser superior a los 15 años le asigna un puntaje de 50 puntos. Además, si tiene la especialización sería 35 puntos adicionales y si se trata de maestría 50 puntos.

Por lo expuesto se mantiene la evaluación establecida.

### **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.”*





La Promotora

## RESPUESTA

Este no es requisito habilitante, por cuanto como lo establece el numeral 3.2.6. del Pliego de Condiciones, titulado “Estructura y organización del interesado” que es del siguiente tenor: “El interesado deberá adjuntar a su expresión de interés un documento o portafolio que contenga la información relacionada con la estructura organizacional del interesado, en donde se discriminen los recursos humanos, técnicos y físicos con que se dispone para la ejecución de su actividad. La estructura deberá contar, por lo menos, con una oficina dotada de suficientes elementos tecnológicos, de comunicación y de trabajo, y una planta de personal”, documento que se aporta a Folio 173. Lo que debe quedar claro es que el numeral 3.3.1.1 hace referencia al equipo de trabajo que será objeto de calificación, como efectivamente aparece contenido en la tabla de descripción del recurso humano objeto de calificación y en el numeral 3.3.1.2.1. puntaje y experiencia específica del proponente, en donde aparece referenciada la experiencia del abogado especialista, con puntajes diferentes conforme al número de años como abogado y, así mismo, con puntajes alternativos dependiendo de estudios de especialización o postgrados o estudios de maestría en áreas específicamente determinadas.

No se otorgó puntaje al momento de hacer la evaluación, por no cumplir con ninguna de las condiciones alternativas en relación con la formación académica de especialización o maestría en derecho tributario o aduanero o M.B.A.

## 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”.



ALCALDÍA DE PEREIRA







La Promotora

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”.

#### RESPUESTA:

A diferencia de la experiencia específica del proponente, donde se exigía en los pliegos, numeral 3.2.4: “El proponente debe haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores de la fecha de recepción de las propuestas y cuyo valor individual sea superior a cien mil millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 (calculados con el IPC reportado por el DANE). Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, la realización de **procesos de venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas. No se tendrán en cuenta transacciones de crédito y/o financiamiento, reestructuraciones de deuda, emisión de bonos, ni contratos de operación así estos hubieran implicado inversión o participación en el capital de la sociedad**”,

En el caso del Director del Proyecto, la experiencia específica requerida para obtener 70 puntos era acreditar más de 5 certificados en los que se **desempeñó como director o líder** de asesorías para la estructuración de procesos de compra o venta de empresas o activos o proyectos de



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

vinculación de capital y/o vinculación de inversionistas. En este último caso se admite que las operaciones se hayan dado por la vía de vinculación de inversionistas, independientemente de su modalidad; es decir, no se plantean las restricciones, requisitos y condiciones del Proponente. Para el caso del Director del proyecto, lo importante es tener la experiencia en el liderazgo de procesos de estructuración financiera y legal, así como su capacidad para la dirección y coordinación de grupos multidisciplinarios.

Es por lo anterior que se mantiene el puntaje asignado.

#### **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)”*

*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



ALCALDIA DE PEREIRA





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(…)*”.

### **RESPUESTA:**

Para responder esta observación es necesario, tener en cuenta lo siguiente:

Si bien es cierto que en la definición de la palabra “propuesta” de los pliegos se consignó lo afirmado por el proponente CGI , no es menos cierto que se trata de una definición y una definición no tiene el alcance de suplir las condiciones y requisitos plasmados como normas posteriores dentro el pliego de condiciones.

Atendiendo la facultad que otorga la ley, el artículo 8º del Decreto 4828 de 2009, La Promotora se abstuvo de exigir garantía de seriedad de la oferta para participar en el concurso de méritos. Es así como dentro de los requisitos establecidos en los pliegos en el capítulo tercero numerales 3; 3.1, 3.1.1., 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7; 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.9.1, 3.2.10, 3.3 y siguientes, no se plasmó la exigencia de la garantía ni su monto y vigencia, que es una facultad de la entidad dentro de las reglas establecidas en el artículo 7 del Decreto 4828 de 2008 que fue modificado por el artículo 1º del Decreto 2493 de 2009.

Esta condición no puede ser suplida por el proponente y si la Entidad no la exigió no era obligatorio aportarla.

La Entidad frente a la garantía aportada por el proponente CGI S.A., no tenía elementos para verificar si era suficiente o no, puesto que no los fijó en los pliegos de condiciones, razón por la cual no fue tomada en cuenta.

Por lo anterior no se accede a despachar favorablemente la solicitud.





## II. Observaciones presentadas por el proponente CIP Ltda., respecto a su propia propuesta.

### 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 |
|--|---------|
| 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.

### RESPUESTA:

La respuesta ya se dio a la Observación Séptima de la firma C.G.I. S.A.

### 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”





La Promotora

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.

**RESPUESTA:**

Se acepta la solicitud de CPI Ltda. y se considera para la evaluación final.

**III. Observaciones presentadas por el proponente CIP Ltda., respecto a la propuesta C.G.I. S.A.**

**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



ALCALDIA DE PEREIRA





inversión del proponente CGI y reafirma la tesis que el contrato esta de una asesoría Promotora

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.

## RESPUESTA

El Numeral 3.2.4. del Pliego de Condiciones señala:

*“El Proponente debe haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de recepción de las propuestas y cuyo valor individual sea superior a cien mil millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 (calculados con el IPC reportado por el DANE).”*

*Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, la realización de procesos de venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas (...).”*

*“(...) La anterior experiencia deberá cumplir con lo siguiente: Todos los procesos o transacciones presentados para acreditar la experiencia, debieron culminar exitosamente, entendiéndose como exitosos aquellos que hayan concluido con la compra, venta, capitalización o inversión efectiva de recursos por parte de uno o varios inversionistas (...).”*

Todos los contratos aportados por CGI corresponden a procesos relacionados con banca de inversión o estructuración financiera.

Los pliegos señalan que los procesos debieron culminar exitosamente pero no se refieren a que dicho cierre o terminación debió darse durante la ejecución de la asesoría lo cual implica que la culminación exitosa se debió dar por la asesoría pero no necesariamente durante la asesoría.





La Promotora

Si bien los pliegos señalan que los procesos debieron culminar exitosamente, no significa ello que el cierre o terminación debió darse durante la ejecución de la asesoría, lo importante es que exista una relación de medio a fin entre la asesoría y la culminación exitosa del proceso, esto es que la asesoría haya sido determinante para el éxito del proceso, no importando si el proceso se culminó exitosamente durante o mediando un plazo razonable posterior a la asesoría, pues esto dependerá de la naturaleza de cada uno de los procesos y del manejo en la implementación que hubiera querido darle el Contratante.

El contrato No. 1 “cruce de cuentas EBSA – FEN y Capitalización de Gensa” se refiere a un proceso de capitalización de GENSA y el objeto señala “llevar a cabo el proceso de capitalización de GENSA...”.

En la certificación del 5 de diciembre de 2005, se señala que la capitalización de GENSA se materializó y por ende se concluye que el proceso fue exitoso.

Por lo anterior se mantiene la calificación en este punto.

### **3.3. 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 culminó exitosamente entregado el estudio para lo cual fue contratado CGI.

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.



ALCALDÍA DE PEREIRA





La Promotora

## RESPUESTA

La certificación del contrato No. 5, de fecha 2 de diciembre de 2009, señala que CGI prestó los servicios de consultoría para apoyar financieramente a CORELCA en la elaboración de un estudio tendiente a la constitución y capitalización de GECELCA, en la misma certificación en el párrafo tercero se señala que a partir de lo anterior se realizó y perfeccionó de manera exitosa la capitalización de GECELCA. No importa el nombre de los contratos sino las actividades realizadas, ya que los contratos de Banca de Inversión pueden ser consultorías y asesorías financieras.

La Banca de Inversión es un nombre genérico que por costumbre se le da a las firmas de asesoría y consultoría financiera dedicadas a realizar actividades relacionadas con la modelación financiera, proyecciones, valoraciones, estructuraciones financieras y demás actividades de asesoría financiera. Esta actividad no se encuentra reglamentada y por esta razón en los Pliegos Definitivos se exigió que la inscripción en el RUP fuera en Consultoría y Gestión de Proyectos, toda vez que la categoría Banca de Inversión no existe como actividad. El mismo raciocinio le aplica a los contratos suscritos por estas firmas, por lo cual es válido aceptar los contratos en los que se prestan servicios o apoyo en labores de asesoría o consultoría financiera, estructuración financiera, valoraciones, proyecciones, etc., sin que los mismos tengan en su objeto la banca de inversión como tal.

### **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:



ALCALDÍA DE PEREIRA







1. A la fecha de terminación del contrato ejecutado por el proponente Promotora (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?

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.

## **RESPUESTA**

El objeto del Contrato No. 6 se refiere a la valoración de la participación y acompañamiento de la Nación en la venta de su participación, es decir asesoría financiera y de banca de inversión.

La certificación aportada por Manuel Rincón es válida puesto que el ejercía dicho cargo (Asesor Financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión) al momento en que fue expedida, tal como se puede observar de la certificación expedidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y firmada a los 22 días del mes de diciembre de 2008 en la ciudad de Bogotá por Luz Elena Paternina Mora, Subdirectora de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, donde consta que él






participó como asesor financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el proceso de enajenación de la participación accionaria de la Nación en la Energía en la Empresa de Energía del Quindío S.A. E.S.P. – EDEQ adelantada por la nación en el año 2008 y cuya transacción fue de \$40,345,058,007.90; así mismo, anexo certificación expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y firmada a los 22 días del mes de diciembre de 2008 en la ciudad de Bogotá por Luz Elena Paternina Mora, Subdirectora de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, donde consta que él participo como asesor financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el proceso de enajenación de la participación accionaria de la Nación en la Central Hidroeléctrica de Caldas S.A. E.S.P. – CHEC adelantada por la nación en el año 2008 y cuya transacción fue de \$261,874,930,998.57.


El hecho de que no se pactara comisión de éxito no significa que el proceso de enajenación de las acciones de la Nación en CHEC y EDEQ no se haya dado gracias a la asesoría de CGI; simplemente la licitación por parte del FONADE se estructuró solamente con una remuneración fija. Además en ningún aparte de los pliegos se califica o requiere que los procesos de Banca de Inversión fueran remunerados bajo uno u otro esquema (con o sin comisión de éxito), sólo que fueran exitosos.

Cordialmente.

  
LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA  
Director Administrativo y Financiero

  
OLGA LUCIA ANGEL DUQUE  
Secretaria General

  
ANDRES FELIPE BLANCO OSPINA  
Profesional Universitario Grado 3

  
GERARDO A. RAMIREZ ARREDONDO  
Asesor Jurídico Externo.



ALCALDIA DE PEREIRA



Bogotá, Diciembre 11 de 2009

Señores:  
**INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DEL  
 DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE PEREIRA.**  
 Atn. COMITÉ EVALUADOR CMA 01 DE 2009  
 CALLE 19 NO. 9 – 50 PISO 22 – COMPLEJO DIARIO DEL OTÚN.  
 Pereira, Colombia.

**REF: Concurso de Méritos Abierto CMA No. 01 de 2009**

Respetados Doctores:

Como proponentes al concurso de méritos CMA No. 01 de 2009 queremos hacer las siguientes precisiones al informe de evaluación publicado el día de ayer:

**1. EXPERIENCIA DEL DIRECTOR LEGAL:**

En el informe de evaluación la experiencia del director legal fue evaluada con 100 puntos, desconociendo el puntaje por especialización de este profesional:

| <b>ESTUDIOS</b>  | <b>PUNTAJE</b> |
|--|----------------|
| <i>"Estudios de especialización o posgrados en alguna de las siguientes áreas: derecho económico, derecho comercial, derecho financiero, derecho administrativo o derecho de empresa."</i> | <b>35</b>      |

El profesional propuesto Dr. Víctor Quiroga, curso la especialización en derecho de empresa como se acredita en el folio 232 de nuestra propuesta, es por esto que solicitamos adicionar los 35 puntos correspondientes; para un total de 135 puntos para este profesional.

**2. EXPERIENCIA DEL ABOGADO ESPECIALISTA**

El informe de evaluación para este profesional no tiene en cuenta la experiencia específica No. 2 "presentar 2 o mas certificados en asesoría legal en contratación estatal, para un máximo puntaje de 20 puntos"






## CONCURSO DE MÉRITOS N° 01 del 2009



AUDIENCIA PÚBLICA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME FINAL DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS TÉCNICAS, DETERMINACIÓN DEL ORDEN DE ELEGIBILIDAD, APERTURA DEL SOBRE ECONÓMICO Y ADJUDICACIÓN, Del Concurso de Méritos Abierto No. 01 del 2009, cuyo objeto es **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.**

En el Municipio de Pereira, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre de dos mil nueve (2009), siendo las 10:00 a.m. en la Sala de Juntas del Instituto de fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "La Promotora" se da inicio a la audiencia pública del Concurso de Méritos CMA N° 01 de 2009, cuyo objeto es: **"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"**, se hacen presentes por parte de la administración: Doctor Gabriel Viveros Naranjo, Gerente General; Luis Fernando Collazos Quintana, Director Administrativo y Financiero; Andrés Felipe Blanco Ospina, Profesional Universitario Grado 3, Olga Lucía Ángel Duque, Secretaria General; Gerardo Antonio Ramírez Arredondo, Asesor Externo; por parte de los oferentes Consultorías Inversiones y Proyectos Ltda. CIP, el Señor **Dr. Germán Andrés Castro Gaona (Representante Legal)** con cédula de ciudadanía N° 8.422.738, la Doctora Carolina Correa Zapata, con la C. C. No. 32.295.932 de Envigado y el Dr. Jorge Andrés Cely Santos con C. C. No. 80.242.309 de Bogotá, quienes aportaron Poder conferido por el Gerente y Representante Legal de la Compañía General de Inversiones CGI S.A. otorgado ante la notaria 65 de Bogotá, ( documento que se anexa y forma parte integral de la presente acta) y la Dra. Yolanda Cifuentes García en representación de la Procuraduría Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública.

Acto Seguido se dio lectura al orden del día a Desarrollar.

### ORDEN DEL DÍA

1. Apertura de la Audiencia por parte del Gerente General
2. Lectura y respuesta a las observaciones presentadas al informe de evaluación.



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

3. Intervención de los oferentes sobre las respuestas dadas por la Entidad a las observaciones presentadas respecto de los informes de evaluación.
4. Informe Final de Evaluación
5. Apertura del sobre Económico
6. Adjudicación del Concurso de Méritos CMA N° 001 de 2009

Desarrollo del orden del día

### **1. Apertura de la Audiencia**

El Gerente de la Promotora Doctor GABRIEL VIVEROS NARANJO hace apertura de la audiencia de presentación del informe final de evaluación de las propuestas técnicas, determinación del orden de elegibilidad, apertura del sobre económico y adjudicación del Concurso de Méritos N° 01 – 2009, y concede el uso de la palabra al Abogado Gerardo Antonio Ramírez Arredondo para hacer la presentación de la forma como se adelantará la audiencia, para cuyo efecto, este último procedió a dar lectura al ítem 2.5.3.6 del pliego de condiciones, explico que esta audiencia se debe desarrollar dentro de los cánones elementales del respeto y cabal cumplimiento de los principios que orientan la contratación estatal especialmente el de transparencia y la selección objetiva que siempre se han cumplido por parte de La Promotora.

Se le informo al gerente general que el gerente y representante legal de CIP, radico documento que contiene observaciones a las respuestas proferidas por la Promotora.

### **2. Lectura y respuesta a las observaciones presentadas al informe de evaluación.**

El representante legal de Cip. Solicita que como todos conocen el informe de evaluación no se de lectura, señalando inmediatamente el Doctor Viveros que es deber legal dar lectura íntegra a las respuestas a las observaciones formuladas, adicionalmente para que la representante de la Procuraduría conozca íntegramente el proceso adelantado por la entidad.



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

I. **Observaciones presentadas por la sociedad Compañía General de Inversiones CGI S.A.**

**PRIMERA OBSERVACIÓN: Experiencia específica del proponente CIP Ltda.**

Se afirma que las certificaciones que aparecen a folios: 60,66,72,75, 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.

**RESPUESTA:**

El objeto del concurso es: "Contratación de los servicios y 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."

El pliego de condiciones en el punto 3.2.4 experiencia específica certificada del proponente expresa:

*"El proponente debe haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores de la fecha de recepción de las propuestas y cuyo valor individual sea superior a cien mil millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 (calculados con el IPC reportado por el DANE).*

*Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, la realización de procesos de compra y venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas.*



ALCALDÍA DE PEREIRA





Promotora

*No se tendrán en cuenta transacciones de crédito y/o financiamiento, reestructuraciones de deuda, emisión de bonos, ni contratos de operación así estos hubieran implicado inversión o participación en el capital de la sociedad.*

*La anterior experiencia deberá cumplir con lo siguiente:*

- *Todos los procesos o transacciones presentados para acreditar la experiencia, debieron culminar exitosamente, entendiéndose como exitosos aquellos que hayan concluido con la compra, venta, capitalización o inversión efectiva de recursos por parte de uno o varios inversionistas.*
- *Al menos tres (3) procesos o transacciones presentados para acreditar la experiencia debieron realizarse para empresas en Colombia.*

*El Proponente podrá presentar procesos o transacciones en los cuales haya participado en forma de asociación, o hayan sido realizados por su casa matriz o una de sus filiales, siempre y cuando su participación directa o a través de su casa matriz o filial haya sido igual o superior al 50% de la Asesoría.*

*En el evento que la filial presente la experiencia de su casa matriz, esta última deberá manifestar que conoce y avala la propuesta presentada por su filial."*

### **RESPUESTA**

El Comité evaluador una vez dio lectura y analizó las disposiciones del pliego transcritas, y analizó cada uno de los documentos referidos y las observaciones a los mismos, manifiesta lo siguiente:

Aunque si bien es cierto, la Banca de Inversión, es un nombre genérico que por costumbre se le da a las firmas de asesoría y consultoría financiera dedicadas a realizar actividades relacionadas con la modelación financiera, proyecciones, valoraciones, estructuraciones financieras y demás actividades de asesoría y apoyo financiero y que dentro de dichas actividades se encuentra la estructuración de procesos de concesiones, ya que los mismos requieren que las firmas brinden apoyo y asesoría en la elaboración de modelos y proyecciones para lograr vincular inversionistas en dichos procesos, no es menos cierto que son claros los objetivos y fines buscados con el proceso y por ende son claras las definiciones, prohibiciones, limitaciones y requisitos establecidos para acreditar la experiencia específica del proponente, y estas se justifican en que la PROMOTORA no está buscando nada diferente a un que preste los servicios para la estructuración financiera y legal



ALCALDIA DE PEREIRA







Promotora

pero, de manera específica y concreta, para lograr la constitución de una sociedad y vincular un socio estratégico, es decir no es suficiente el que se acredite certificación en estructuración financiera y legal sino que responda al objetivo específico determinado en los pliegos

Las certificaciones con las que CIP pretende acreditar la experiencia específica certificada del proponente, tienen las siguientes características:

A. Certificación Folio 60

Se Trata de la Estructuración Técnica Legal y Financiera del proyecto de concesión vial Girardot –Ibagué- Cajamarca.

B. Certificación Folio 66

Se trata de la Estructuración Técnica Legal y Financiera del proyecto de concesión vial ZONA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA -ZMG.

C. Certificación Folio 72

Se trata de la Estructuración Técnica Legal y Financiera del proyecto de concesión vial ZONA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y GIRARDOT- IBAGUE-CAJAMARCA.

D. Certificación Folio 75

Se trata de Consultoría para la estructuración Financiera y legal de la malla Vial de la Corporación por el sistema de Concesión

Es de resaltar que las cuatro certificaciones corresponden a concesiones viales adelantadas por el proponente.

A continuación y con la finalidad de darle mayor claridad al proceso haremos referencia a lo que debe entenderse por concesión desde el punto de vista legal y Jurisprudencial:

Art. 32 de la ley 80 de 1993.

*“Son contratos de concesión los que celebren las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial de una obra o bien destinados al servicio o uso 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,*



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

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 modalidad de contraprestación que las partes acuerden”.

La Corte Constitucional, Sentencia C-250, junio 6/96 M.P. Hernando Herrera Vergara establece:

**“CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.**

- a. *Implica una convención entre un ente estatal concedente y otra persona concesionario.*
- b. *Se refiere a un servicio público o a una obra destinada al servicio o uso público.*
- c. *Puede tener por objeto la construcción, explotación o conservación total o parcial de una obra destinada al servicio o uso público.*
- d. *En dicho contrato existe la permanente vigilancia del ente estatal, lo cual se justifica por cuanto se trata de prestar un servicio publico o construir o explotar un bien de uso público. Según la Ley, se actúa bajo el control del ente concedente, lo que implica que siempre existirá la facultad del ente público de dar insrucciones en torno a la forma como se explota el bien o se presta el servicio.*

*Esta facultad es de origen constitucional, por cuanto según el art. 365 de la carta, el estado tendrá siempre el control y la regulación de los servicios públicos. Esto implica que en el contrato de concesión deben distinguirse los aspectos puramente contractuales (que son objeto de acuerdo de las partes, de los normativos del servicio (que corresponden siempre a la entidad publica).*

- e. *El concesionario debe asumir, así sea parcialmente los riesgos de éxito o fracaso de su gestión, y por ello obra por su cuenta y riesgo. Al respecto Vgr la ley 105 de 1993 dispone que para recuperar la inversión en un contrato de concesión se podrán establecer peajes o valorización.*
- f. *En los contratos de concesión, deben pactarse las cláusulas excepcionales al derecho común, como son los de terminación, interpretación y modificación unilaterales, de sometimiento a las leyes nacionales y caducidad.*
- g. *Dada la Naturaleza especial del contrato de concesión, existen cláusulas que son de la esencia del contrato, como la de reversión, que aunque no se pacten en forma expresa deben entenderse ínsitas en el mismo contrato”.*



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

En ese orden de ideas es claro que si bien es cierto los contratos de concesión cuyas certificaciones aportó el proponente CIP desarrollaron estructuraciones legales y financieras, es igualmente cierto que no cumplen con ninguno de los dos requisitos que de manera concreta se determinan en el numeral 3.2.4 en su inciso segundo del pliego de condiciones que es del siguiente tenor " Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos la realización de procesos de **VENTA ACCIONARIA Y/O VINCULACIÓN DE CAPITAL DE EMPRESAS**" (Mayúscula y negrilla fuera de texto original), por cuanto las certificaciones no determinan ni lo uno ni lo otro, pues se reitera no existe venta accionaria de la sociedad, ni menos aun vinculación de capital accionario

Por las razones expuestas se aceptan las observaciones presentadas y se replantea el puntaje en la evaluación.

#### **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 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.

#### **RESPUESTA**

Las certificaciones aportadas tienen las siguientes características:



ALCALDIA DE PEREIRA



a. Folio 76

Estructuración legal y financiera para la licitación - INCO – SEA – L – 006 – 2006 cuyo objeto es ESTUDIO Y DISEÑOS DEFINITIVOS, GESTION PREDIAL, GESTION AMBIENTAL, FINANCIACIÓN, CONSTRUCCION, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO VIAL CORDOBA-SUCRE para promesa de sociedad futura autopistas de la sabana S. A., que resulto adjudicatario . Dicha reestructuración incluyó las actividades descritas a continuación:

- Cálculo de cantidades de obra, análisis de precios unitarios y estimación del presupuesto de obra.
- Estructuración financiera de acuerdo a las condiciones del contrato.
- Estimación del trafico actual y las proyecciones para el contrato mediante la medición del TPD.
- Todo dentro del marco contractual publicado durante el proceso de licitación.

b. Folio 77

Estructuración legal y financiera para la licitación - INCO – SEA – L – 008 – 2006 cuyo objeto es ESTUDIO Y DISEÑOS DEFINITIVOS, GESTION PREDIAL, GESTION SOCIAL, GESTION AMBIENTAL, FINANCIACIÓN, CONSTRUCCION, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL RUTA CARIBE para promesa de sociedad futura autopistas del Sol S. A..., que resulto adjudicatario . -Dicha estructuración incluyó las actividades descritas a continuación:

- Cálculo de cantidades de obras, análisis de precios unitarios y estimación del presupuesto de obra
- Estructuración financiera de acuerdo a las condiciones del contrato.
- Estimación del tráfico actual y las proyecciones para el contrato mediante la medición del TPD.
- Todo dentro del marco contractual publicado durante el proceso de licitación.





Promotora

Ambas certificaciones hacen relación a proyectos de concesión vial; sin embargo, es importante resaltar que una cosa es la estructuración legal y financiera realizada para el INCO para poder realizar los procesos para las licitaciones, y otras son las estructuraciones realizadas por el proponente CIP Ltda. a Autopistas de la Sabana S.A. y a Autopistas del Sol S.A. para presentarse a dichos procesos.

En ambos casos se requiere la conformación de sociedades futuras, en el evento de ser adjudicatarios de cada proceso, y es en este punto donde se da la vinculación de socios y capital a nuevas sociedades, pero las certificaciones no contienen información que permita precisar el monto del capital aportado a las nuevas sociedades, que no puede ser inferior a Cien Mil Millones de pesos (COP 100,000,000,000) de agosto de 2009, tal como aparece determinado en el numeral 3.2.4. del pliego de condiciones; por lo tanto, el Comité Evaluador consideró que no se debieron tener en cuenta estas certificaciones, para cuyo efecto se harán los ajustes correspondientes en la evaluación final.

Interviene el Gerente General, e informa a los asistentes que el comité evaluador solicitó a la Cámara de Comercio certificaciones de la existencia y representación legal de las dos sociedades: Autopistas de la Sabana y Autopistas del Sol, comprobando que contaban con un capital inicial de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) lo que no cumple con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones.

### **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.



ALCALDÍA DE PEREIRA





## RESPUESTA:

La certificación no reunió los requisitos del pliego de condiciones, por lo tanto, no se tuvo en cuenta para la evaluación, en razón a que se encontraba en ejecución, tal como aparece consignado en el formato No. 03 (Folio 59) diligenciado y aportado por el proponente, lo que no permite determinar que la operación haya culminado con éxito.

## 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 otros 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 tomada 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"*

## RESPUESTA:

Las certificaciones a que se refieren los folios 113 a 136 no reunieron los requisitos del pliego de condiciones, por lo tanto, no se tuvieron en cuenta para la evaluación, en razón a que se encontraban en ejecución, tal como aparece consignado en el formato No. 03 (Folio 59) diligenciado y aportado por el proponente, lo que no permite determinar que la operación haya culminado con éxito.

## 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:



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

*“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...”*

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

## **RESPUESTA**

### **a. Certificado folio 208**

No debe olvidarse que al analista financiero conforme al numeral 3.3.1.2.2. puntaje del equipo de trabajo, que serán objeto de calificación, establece para el analista sénior puntajes alternativos para la especialización o posgrados 35 puntos, estudios en maestría 50 puntos, puntaje este que le fue asignado por cuanto la certificación contenida en el folio 211 hace referencia a maestría, tal como aparece consignado en la copia del diploma que se anexó y que era el documento requerido en los pliegos de condiciones. Por tal razón se mantiene la evaluación es este punto.

### **b. Certificado Folio 219**

No tiene referencia alguna con el señor Germán Castro Gaona, sino con el señor Víctor Eduardo Quiroga.

### **c. Certificado folio 211**

Fue tenido en cuenta por el Comité Evaluador, en razón a que el mismo señala que es un programa Avanzado de Dirección Empresarial M.B.A., certificado como Magister Business Administration y en el Pliego de



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

Condiciones solo se establece como requisito la copia del diploma; por lo tanto, se mantiene la calificación.

facultades conferidas por los pliegos de condiciones procedió a verificar ante la universidad de los andes la calidad del cursos

### **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".*

### **RESPUESTA**

El comité evaluador no asignó puntaje por la especialización que se pretendió demostrar con el diploma aportado a folio 232., que en su texto no aparece manifestación alguna que determine que se trata de una especialización por tal razón se mantiene la calificación establecida.

Gerardo Ramírez Informó que La Promotora conforme a los pliegos de condiciones procedió a verificar con la Universidad de los Andes el alcance del diploma aportado, desafortunadamente para la fecha de evaluación no se pudo obtener la certificación solicitada, pero al día siguiente fue remitida procediéndose a su lectura, confirmándose que no se trataba de especialización. (se anexa al expediente).

Respecto a la última observación según la cual el Director Legal debía no sólo el título de abogado sino por lo menos una especialización, responderemos lo siguiente:



ALCALDIA DE PEREIRA







Promotora

Los pliegos de condiciones en el ítem 3.3.1.2.2 - puntaje del equipo, que serán objeto de la calificación, haciendo referencia a la experiencia del director legal, estableció:

El director legal deberá contar con una experiencia profesional general superior a diez (10) e inferior a quince (15) años como abogado. Esta información deberá acreditarse con la fotocopia simple de los diplomas respectivos o de las actas de grado, para cuyo efecto asigna un puntaje de 35 puntos, y en caso de ser superior a los 15 años le asigna un puntaje de 50 puntos. Además, si tiene la especialización sería 35 puntos adicionales y si se trata de maestría 50 puntos.

Por lo expuesto se mantiene la evaluación establecida.

#### **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."*

#### **RESPUESTA**

Este no es requisito habilitante, por cuanto como lo establece el numeral 3.2.6. del Pliego de Condiciones, titulado "Estructura y organización del interesado" que es del siguiente tenor: "El interesado deberá adjuntar a su expresión de interés un documento o portafolio que contenga la información relacionada con la estructura organizacional del interesado, en donde se discriminen los recursos humanos, técnicos y físicos con que se dispone para la ejecución de su actividad. La estructura deberá contar, por lo menos, con una oficina dotada de suficientes elementos tecnológicos, de comunicación y de trabajo, y una planta de personal", documento que se aporta a Folio 173. Lo que debe quedar claro es que el numeral 3.3.1.1 hace referencia al equipo de trabajo que será objeto



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

de calificación, como efectivamente aparece contenido en la tabla de descripción del recurso humano objeto de calificación y en el numeral 3.3.1.2.1. puntaje y experiencia específica del proponente, en donde aparece referenciada la experiencia del abogado especialista, con puntajes diferentes conforme al número de años como abogado y, así mismo, con puntajes alternativos dependiendo de estudios de especialización o postgrados o estudios de maestría en áreas específicamente determinadas.

No se otorgó puntaje al momento de hacer la evaluación, por no cumplir con ninguna de las condiciones alternativas en relación con la formación académica de especialización o maestría en derecho tributario o aduanero o M.B.A.

#### **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 y no con 70 como se hizo".



ALCALDÍA DE PEREIRA





Promotora

## RESPUESTA:

A diferencia de la experiencia específica del proponente, donde se exigía en los pliegos, numeral 3.2.4: *“El proponente debe haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores de la fecha de recepción de las propuestas y cuyo valor individual sea superior a cien mil millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 (calculados con el IPC reportado por el DANE). Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, la realización de **procesos de venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas. No se tendrán en cuenta transacciones de crédito y/o financiamiento, reestructuraciones de deuda, emisión de bonos, ni contratos de operación así estos hubieran implicado inversión o participación en el capital de la sociedad**”*,

En el caso del Director del Proyecto, la experiencia específica requerida para obtener 70 puntos era acreditar más de 5 certificados en los que se **desempeñó como director o líder** de asesorías para la estructuración de procesos de compra o venta de empresas o activos o proyectos de vinculación de capital **y/o vinculación de inversionistas**. En este último caso se admite que las operaciones se hayan dado por la vía de vinculación de inversionistas, independientemente de su modalidad; es decir, no se plantean las restricciones, requisitos y condiciones del Proponente. Para el caso del Director del proyecto, lo importante es tener la experiencia en el liderazgo de procesos de estructuración financiera y legal, así como su capacidad para la dirección y coordinación de grupos multidisciplinarios.

Es por lo anterior que se mantiene el puntaje asignado.

## 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)”*



ALCALDÍA DE PEREIRA





Promotora

*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(…)”*.

#### **RESPUESTA:**

Para responder esta observación es necesario, tener en cuenta lo siguiente:

Si bien es cierto que en la definición de la palabra “propuesta” de los pliegos se consignó lo afirmado por el proponente CGI, no es menos cierto que se trata de una definición y una definición no tiene el alcance de suplir las condiciones y requisitos plasmados como normas posteriores dentro del pliego de condiciones.

Atendiendo la facultad que otorga la ley, el artículo 8º del Decreto 4828 de 2009, La Promotora se abstuvo de exigir garantía de seriedad de la oferta para participar en el concurso de méritos. Es así como dentro de los requisitos establecidos en los pliegos en el capítulo tercero tales 3; 3.1, 3.1.1., 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7; 3.2, 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.9.1, 3.2.10, 3.3 y



ALCALDIA DE PEREIRA





siguientes, no se plasmó la exigencia de la garantía ni su monto y vigencia, que es una facultad de la entidad dentro de las reglas establecidas en el artículo 7 del Decreto 4828 de 2008 que fue modificado por el artículo 1º del Decreto 2493 de 2009.

Esta condición no puede ser suplida por el proponente y si la Entidad no la exigió no era obligatorio aportarla.

La Entidad frente a la garantía aportada por el proponente CGI S.A., no tenía elementos para verificar si era suficiente o no, puesto que no los fijó en los pliegos de condiciones, razón por la cual no fue tomada en cuenta.

Por lo anterior no se accede a despachar favorablemente la solicitud.

**II. Observaciones presentadas por el proponente CIP Ltda., respecto a su propia propuesta.**

**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 |
|--|---------|
| 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.





Promotora

**RESPUESTA:**

La respuesta ya se dio a la Observación Séptima de la firma C.G.I. S.A.,

**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.

**RESPUESTA:**

Se acepta la solicitud de CPI Ltda. y se considera para la evaluación final.

**III. Observaciones presentadas por el proponente CIP Ltda.,  
respecto a la propuesta C.G.I. S.A.**

**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 2005 (2 meses).



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

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.

## RESPUESTA

El Numeral 3.2.4. del Pliego de Condiciones señala:

*“El Proponente debe haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de recepción de las propuestas y cuyo valor individual sea superior a cien mil millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 (calculados con el IPC reportado por el DANE).*

*Se define como procesos o transacciones en banca de inversión o estructuración financiera y legal de procesos, la realización de procesos de venta accionaria y/o vinculación de capital en empresas (...).*

*“(...) La anterior experiencia deberá cumplir con lo siguiente: Todos los procesos o transacciones presentados para acreditar la experiencia, debieron culminar exitosamente, entendiéndose como exitosos aquellos que hayan concluido con la compra, venta, capitalización o inversión efectiva de recursos por parte de uno o varios inversionistas (...).*

Todos los contratos aportados por CGI corresponden a procesos relacionados con banca de inversión o estructuración financiera.

Los pliegos señalan que los procesos debieron culminar exitosamente pero no se refieren a que dicho cierre o terminación debió darse durante la ejecución de la asesoría lo cual implica que la culminación exitosa se dar por la asesoría pero no necesariamente durante la asesoría.



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

Si bien los pliegos señalan que los procesos debieron culminar exitosamente, no significa ello que el cierre o terminación debió darse durante la ejecución de la asesoría, lo importante es que exista una relación de medio a fin entre la asesoría y la culminación exitosa del proceso, esto es que la asesoría haya sido determinante para el éxito del proceso, no importando si el proceso se culminó exitosamente durante o mediando un plazo razonable posterior a la asesoría, pues esto dependerá de la naturaleza de cada uno de los procesos y del manejo en la implementación que hubiera querido darle el Contratante.

El contrato No. 1 "cruce de cuentas EBSA – FEN y Capitalización de Gensa" se refiere a un proceso de capitalización de GENSA y el objeto señala "llevar a cabo el proceso de capitalización de GENSA...".

En la certificación del 5 de diciembre de 2005, se señala que la capitalización de GENSA se materializó y por ende se concluye que el proceso fue exitoso.

Por lo anterior se mantiene la calificación en este punto.

### **3.3. 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 culminó exitosamente entregado el estudio para lo cual fue contratado CGI.

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.



ALCALDÍA DE PEREIRA



PROMOTORA





Promotora

La certificación del contrato No. 5, de fecha 2 de diciembre de 2009, señala que CGI prestó los servicios de consultoría para apoyar financieramente a CORELCA en la elaboración de un estudio tendiente a la constitución y capitalización de GECELCA, en la misma certificación en el párrafo tercero se señala que a partir de lo anterior se realizó y perfeccionó de manera exitosa la capitalización de GECELCA. No importa el nombre de los contratos sino las actividades realizadas, ya que los contratos de Banca de Inversión pueden ser consultorías y asesorías financieras.

La Banca de Inversión es un nombre genérico que por costumbre se le da a las firmas de asesoría y consultoría financiera dedicadas a realizar actividades relacionadas con la modelación financiera, proyecciones, valoraciones, estructuraciones financieras y demás actividades de asesoría financiera. Esta actividad no se encuentra reglamentada y por esta razón en los Pliegos Definitivos se exigió que la inscripción en el RUP fuera en Consultoría y Gestión de Proyectos, toda vez que la categoría Banca de Inversión no existe como actividad. El mismo raciocinio le aplica a los contratos suscritos por estas firmas, por lo cual es válido aceptar los contratos en los que se prestan servicios o apoyo en labores de asesoría o consultoría financiera, estructuración financiera, valoraciones, proyecciones, etc., sin que los mismos tengan en su objeto la banca de inversión como tal.

#### **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



ALCALDIA DE PEREIRA



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?

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.

## RESPUESTA

El objeto del Contrato No. 6 se refiere a la valoración de la participación y acompañamiento de la Nación en la venta de su participación, es decir asesoría financiera y de banca de inversión.

La certificación aportada por Manuel Rincón es válida puesto que el ejercía dicho cargo (Asesor Financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión) al momento en que fue expedida, tal como se puede observar de la certificación expedidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y firmada a los 22 días del mes de diciembre de 2008 en la ciudad de Bogotá por Luz Elena Paternina Mora, Subdirectora de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, donde consta que él participó como asesor financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el proceso de enajenación de la participación accionaria de la Nación en la Energía en la Empresa de Energía del Quindío S.A. E.S.P. – EDEQ adelantada por la nación en el año 2008 y cuya transacción fue de \$40,345,058,007.90; así mismo, anexo certificación expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y firmada a los 22 días del mes de diciembre de 2008 en la ciudad de Bogotá por Luz Elena Paternina Mora, Subdirectora de Operaciones con Banca de Inversión del





Promotora

Ministerio de Hacienda y Crédito Público, donde consta que él participo como asesor financiero de la Subdirección de Operaciones con Banca de Inversión del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el proceso de enajenación de la participación accionaria de la Nación en la Central Hidroeléctrica de Caldas S.A. E.S.P. – CHEC adelantada por la nación en el año 2008 y cuya transacción fue de \$261,874,930,998.57.

El hecho de que no se pactara comisión de éxito no significa que el proceso de enajenación de las acciones de la Nación en CHEC y EDEQ no se haya dado gracias a la asesoría de CGI; simplemente la licitación por parte del FONADE se estructuró solamente con una remuneración fija. Además en ningún aparte de los pliegos se califica o requiere que los procesos de Banca de Inversión fueran remunerados bajo uno u otro esquema (con o sin comisión de éxito), sólo que fueran exitosos.

Se deja expresa constancia que la representante de la procuraduría se retiró a las 10:50 Am, por cuanto tenía múltiples compromisos y que presentaba excusas por su retiro.

### **3. Oportunidad para pronunciarse a los proponentes frente a las respuestas dadas a las observaciones formuladas.**

#### **INTERVENCION DE LA FIRMA: CONSULTORIAS INVERSIONES Y PROYECTOS Ltda. (CIP).**

El Dr. Viveros solicita al representante legal de CIP Ltda. que clarifique si el documento que radicó en la fecha, forma parte de las observaciones que se van a formular a las respuestas realizadas por La Promotora, para que se proceda a dar lectura, a lo cual manifestó que simplemente le serviría de apoyo a su exposición, la cual realizó en los siguientes términos:

Siendo las 11:10 de la mañana inicia la intervención del Dr. Germán Andrés Castro Gaona, manifestando que har'a tres precisiones:

1. Agradecimiento profundo a La Promotora por el alto nivel de evaluación que le han dado a este proceso, primero que todo no tenía ni idea que el Dr. Quiroga no tenía especialización en derecho de empresa, que venía con mucho ímpetu después de las reuniones con sus abogados, pero después de haber escuchado la lectura integral de las respuestas a las observaciones por parte de La Promotora tenía que reconocer que se había realizado de manera muy juiciosa, y que por tal razón hacía el reconocimiento al comité de evaluación.
2. Hace referencia a los Modelos de concesión desde 1991 por el gobierno nacional, utilizado como vinculación de capital a proyectos que terminan en empresas (casi siempre obras de infraestructura). Todos conocen las concesiones. Los contratos presentados por CIP guardan



ALCALDIA DE PEREIRA



este mismo esquema. Se certifica el éxito con la firma de los contratos de concesión. Los montos de los contratos cumplen con los requisitos exigidos en los pliegos. En la totalidad hubo vinculación de capital privado en empresas. Además hubo cierre financiero y CIP participó en la totalidad de los cierres, que en los contratos de concesión con promesas de constituir una empresa dependían de la capacidad presupuestal del Estado..

3. Respecto a los contratos presentados por CGI SA, manifiesta que no tiene nada contra esta empresa que es simple competencia y que la temporalidad del éxito por fuera del plazo contractual indica que la consultoría no tuvo éxito y máxime cuando no se configura prima de éxito.

Finalmente solicita y sin animo de criticar a los que elaboraron los pliegos de condiciones que sean mucho más precisos, por cuanto en estos procesos se invierte mucho tiempo y mucho trabajo.

A continuación el Doctor Gabriel Viveros toma la palabra y manifiesta que como representante legal agradece la gallardía de las expresiones del representante legal de CIP al reconocer que la evaluación de la Promotora se realizó juiciosamente

Complacido como representante legal de la entidad de que se hayan presentado dos grandes empresas en este proceso, y le hubiera gustado participación en este proceso de mas empresas con similares condiciones de calidad y experiencia..

En cuanto a la experiencia, se tenía claro por La promotora que en este proceso no se pretende una concesión, como mecanismo para financiar el proyecto del Bioparque, sino un socio estratégico. Señala que el Municipio de Pereira no tiene capacidad de endeudamiento y necesita vinculación de un socio que sea parte de la sociedad que se vaya a constituir por la vía de vinculación directa o por vía de capitalización, en razón a que o que se requiere es contar con un socio que aporte tecnología, experiencia y capital, además debe permanecer en la Empresa o sociedad que se constituya, lo que le permitirá a la ciudad consolidar una nueva industria como lo es el turismo.

Precisa el Dr. Viveros que de ninguna manera se desconocen o atacan las concesiones, lo que sucede es que esta figura no es la que le interesa a la Promotora ni al Municipio; siempre fuimos muy claros en lo que queríamos y así se plasmo en los pliegos de condiciones, necesitamos un socio estrategico. Finalmente agradece la gallardía de las palabras del Dr. German Castro.

El Representante legal de la firma CIP Ltda. manifiesta que retira el oficio, el cual fue radicado en la fecha, para cuyo efecto, el Gerente general de La Promotora le hace entrega del mismo. De este hecho se dejo expresa constancia en el libro de radicación de La Promotora.



## **INTERVENCION DE LA COMPANIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. (C.G.I.)**



Promotora

Los Doctores Carolina Correa Zapata y Jorge Andrés Cely Santos dejan expresa constancia que la empresa que representan en esta diligencia no hizo nada diferente a ajustarse al contenido y el alcance de los pliegos de condiciones.

Siendo las 11:45 AM, el Dr. Gabriel Viveros Naranjo suspende la audiencia, con el fin de elaborar el informe final de evaluación.

Siendo la 1:30 PM del mismo día, se reanuda la Audiencia, precisando que el Representante legal de la firma C.I.P. Ltda. manifestó al Gerente General su necesidad de desplazarse a la ciudad de Bogotá, por lo que requería retirarse de la Audiencia.

### **4. Presentación del informe final de evaluación de las propuestas técnicas y Determinación del orden de elegibilidad.**

#### **4.1. Verificación de los requisitos habilitantes.**

De la Evaluación de los requisitos habilitantes realizada a los proponentes COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A – CGI S.A y CONSULTORIAS INVERSIONES Y PROYECTOS LIMITADA se determinó que ambos proponentes reúnen los requisitos habilitantes para participar en el presente proceso.

#### **4.2 Evaluación de los Factores Técnicos de Escogencia:**

Experiencia específica del proponente:



ALCALDIA DE PEREIRA





Promotora

### Evaluación Experiencia Especifica

| # | Proponente  | Asociados | FORMATO 06 para Experiencia Especifica | Experiencia Especifica  |   | PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA | REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES |
|---|-------------|-----------|--|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   |             |           |  | Haber participado en mínimo cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera legal de procesos cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de recepción de las propuestas. | Haber participado en más de cinco (5) transacciones o procesos exitosos en banca de inversión o estructuración financiera legal de procesos cuya fecha de terminación se encuentre dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de recepción de las propuestas. |                                |                                |
|   |             |           |  | El valor individual sea superior a cien millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 calculados con el IPC reportado por el DANE.   | El valor individual sea superior a cien millones de pesos (COP 100.000.000.000) de agosto 2009 calculados con el IPC reportado por el DANE.   |                                |                                |
|   |             |           |  | Puntaje   |   |                                |                                |
|   |             |           |  | 200   | 300   |                                |                                |
| 1 | C.G.I. S.A. |           | Si                                     |   | 300   | 300                            |                                |
| 2 | C.I.P. Ltda |           | Si                                     |   | 0   | 0                              |                                |
|   |             |           |  |   |   | 0                              |                                |

NA No Aplica  
NP No Presenta

Es importante señalar que las observaciones formuladas por el representante legal de CONSULTORIAS INVERSIONES Y PROYECTOS Ltda., no cambian las respuestas dadas a las observaciones por parte de la promotora, por que como se reiteran, no cumplen con las condiciones que de manera específica y concreta se establecieron en el ítem 3.2.4 de los pliegos de condiciones, inciso segundo que hace referencia a la realización de "procesos de Venta Accionaria y/o vinculación de capital", tal como se desprende de las diferentes certificaciones aportadas que siguen presentando los defectos señalados en el respectivo informe, que se constituyen en el soporte para no asignar puntaje alguno a la experiencia específica.

Es de resaltar que de conformidad con el contenido del ítem 3.3.1.2 del pliego de condiciones intitulado cuadro general de puntaje, no cumple el proponente Consultorias Inversiones y Proyectos Ltda. con el puntaje mínimo que para la experiencia específica del proponente se estableció en 200 puntos lo que da lugar al rechazo de la propuesta conforme al Numeral 2.5.3.7 intitulado causales de rechazo, literal b) que es del siguiente tenor "Cuando la propuesta técnica, en su conjunto o en alguno de los factores objeto de evaluación no obtenga el puntaje mínimo establecido en el pliego de condiciones".



ALCALDIA DE BOGOTÁ



BOGOTÁ, D.C. 2010



Promotora

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

PROCESO DE CONTRATACION: CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO CIA N.º 01 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 TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA, ASÍ COMO LA ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA MANIPULACION DE JUNTO SOCIO ESTRATEGICO PARA LA SOCIEDAD"

Evaluación Equipo de Trabajo Principal

| # | Proponente | FORMATO 06 para Equipo de Trabajo | Experiencia General Máxima  | Experiencia General Mínima  | Formacion Academica Máxima  | Formacion Academica Mínima  | Experiencia Especifica Máxima #1   | Experiencia Especifica Mínima #1   | Experiencia Especifica Máxima #2 | Experiencia Especifica Mínima #2 | Puntaje | Diploma o Acta de Grado | FORMATO 07 Carta de Compromiso | REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES |
|---|------------|-----------------------------------|---|---|---|---|--|--|----------------------------------|----------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|   |            | Director del Proyecto             | El Director del proyecto deberá contar con una experiencia profesional general superior a quince (15) años en áreas de Ingeniería, Ciencias económicas o administrativas. Esta información deberá adjuntarse con la fotocopia simple de los diplomas respectivos o de los actas de grado. | El Director del proyecto deberá contar con una experiencia profesional general superior a quince (15) años en áreas de Ingeniería, Ciencias económicas o administrativas. Esta información deberá adjuntarse con la fotocopia simple de los diplomas respectivos o de los actas de grado. | Estudios de maestría en alguna de las siguientes áreas: mercados capitales, economía, finanzas, LIB-UDS, especializaciones serán equivalentes a una maestría. | Estudios de especialización posgrados en alguna de las siguientes áreas: mercado de capitales, economía o finanzas. | Debe presentar un (1) certificado en el que se desempeñó como asesor/a para la estructuración de procesos de control de empresas y actas o proyectos de manipulación de capital, o como asesor/a de inversionistas. Se entenderá como Director o líder personal responsable por los resultados logrados del proyecto de inversión. | Debe presentar un (1) certificado en el que se desempeñó como asesor/a para la estructuración de procesos de control de empresas y actas o proyectos de manipulación de capital, o como asesor/a de inversionistas. Se entenderá como Director o líder personal responsable por los resultados logrados del proyecto de inversión. |                                  |                                  |         |                         |                                |                                |
|   |            |                                   | 60  | 40  | 70  | 50  | 70   | 50   |                                  |                                  |         |                         |                                |                                |
| 1 | CGI S.A    | S                                 | 60  |   |   | 50  | 70   |  |                                  |                                  | 180     | S                       | S                              |                                |
| 2 | C.P Ltda   | S                                 | 60  |   |   | 50  | 70   |  |                                  |                                  | 200     | S                       | S                              |                                |
|   |            |                                   |   |   |   |   |  |  |                                  |                                  | 0       |                         |                                |                                |



| Experiencia del Analista Financiero Senior |             | El Analista Financiero Senior deberá contar con una experiencia profesional general igual o superior a diez (10) años en áreas de Ciencias económicas o de Ciencias administrativas. Esta información deberá acreditarse con fotocopia simple de los diplomas respectivos o de los actas de resección o de los actas de grado. | El Analista Financiero Senior deberá contar con una experiencia profesional general superior a diez (10) años en áreas de Ciencias económicas o de Ciencias administrativas. Esta información deberá acreditarse con fotocopia simple de los diplomas respectivos o de los actas de resección o de los actas de grado. | Estudios de maestría en alguna de las siguientes áreas: administración de empresas, economía, evaluación de proyectos, mercado de capitales, finanzas corporativas, banca de inversión. | Estudios de especialización posgrados en alguna de las siguientes áreas: administración de empresas, economía, evaluación de proyectos, mercado de capitales, finanzas corporativas, banca de inversión. | Debe presentar más de cinco certificaciones en los que desempeñó como analista financiero en transacciones de compra o venta de empresas o acciones o proyectos de inversión de capital o participación estratégica en empresas. | Debe presentar mínimo tres (3) certificaciones en los que se desempeñó como analista financiero en transacciones o procesos de compra o venta de empresas o acciones o proyectos de inversión de capital o participación estratégica en empresas. |  |  |  |  |     |   |   |
|--|-------------|--|--|---|--|--|---|--|--|--|--|-----|---|---|
|  |             | 50   | 35   | 50  | 35   | 50   | 35  |  |  |  |  |     |   |   |
| 1  | CGI, S.A    | S  | _____  | EE  |  | EE   |   |  |  |  |  | 150 | S | S |
| 2  | C.I.P. Ltda | S  | _____  | EE  |  | EE   |   |  |  |  |  | 150 | S | S |
|  |             |  | _____  |   |  |  |   |  |  |  |  | 0   |   |   |







Promotora

| Experiencia del Abogado Especialista |             | El Abogado Especialista deberá contar con una experiencia profesional general igual o superior a diez (10) años como abogado. Esta información deberá acreditarse con fotocopia simple de los diplomas respectivos o de los actas de grado. | El Abogado Especialista deberá contar con una experiencia profesional general superior a diez (10) años como abogado. Esta información deberá acreditarse con fotocopia simple de los diplomas respectivos o de los actas de grado. | Estudios de maestría en alguna de las siguientes áreas derecho tributario o aduanero o NIEA | Estudios de especialización posgrados en alguna de las siguientes áreas derecho tributario o aduanero | Debe presentar dos (2) o más certificados en asesoría legal para proyectos de creación de zonas francas o dos (2) o más certificados en asesoría a usuarios de zona franca | Debe presentar mínimo un (1) certificado en asesoría legal para proyectos de creación de zonas francas o mínimo un (1) certificado en asesoría a usuarios de zona franca | Debe presentar dos (2) o más certificados en asesoría legal en contratación estatal | Debe presentar mínimo un (1) certificado en asesoría legal en contratación estatal |    |   |   |
|--------------------------------------|-------------|---|---|---|---|--|--|---|--|----|---|---|
| 1                                    | C.G.I.S.A   | 30  | 20  | 30  | 20  | 20   | 15   | 20  | 15   | 85 | S | S |
| 2                                    | C.I.P. Ltda | 30  |   |   |   | 20   |  | 20  |  | 70 | S | S |
|                                      |             |   |   |   |   |  |  |   |  | 0  |   |   |

| TOTALES |             | Director del Proyecto | Experiencia del Analista Financiero Senior | Experiencia del Director Legal | Experiencia del Abogado Especialista | Puntaje Total |
|---------|-------------|-----------------------|--|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| 1       | C.G.I.S.A.  | 100                   | 150  | 150                            | 85                                   | 565           |
| 2       | C.I.P. Ltda | 200                   | 150  | 100                            | 70                                   | 520           |

NA No Aplica  
NP No Presenta



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

PROCESO DE CONTRATACIÓN - CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO CMA N° 01 DE 2009 -  
 "CONTRATACION 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. ASI COMO LA ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA  
 LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD"

**Evaluación Proveedor Nacional**

| # | Proponente  | Cargo                      | Nombre                          | Cedula     | Nacionalidad | Porcentaje Nacionalidad Colombiana | Puntaje Proveedor Nacional | REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES |
|---|-------------|----------------------------|---------------------------------|------------|--------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | C.G.J. S.A. | Director del Proyecto      | Andres Tamaro Betancur          | 71 662 161 | Colombiano   |                                    | 100                        |                                |
|   |             | Analista Financiero Senior | Manuel Alberto Rincon Latona    | 79 621 859 | Colombiano   |                                    |                            |                                |
|   |             | Director Legal             | Juan Jose Arango Garcia         | 70 558 277 | Colombiano   |                                    |                            |                                |
|   |             | Abogado Especialista       | Maria Adelaida Mannez Isaza     | 62 646 291 | Colombiano   |                                    |                            |                                |
|   |             | Porcentaje                 |                                 |            |              | 100.0%                             |                            |                                |
| 2 | C.I.P. Ltda | Director del Proyecto      | Ricardo Ivan Rave Inmedio       | 79 533 253 | Colombiano   |                                    | 100                        |                                |
|   |             | Analista Financiero Senior | German Andres Castro Gacha      | 60 422 736 | Colombiano   |                                    |                            |                                |
|   |             | Director Legal             | Victor Eduardo Quiroga Cardenas | 79 327 150 | Colombiano   |                                    |                            |                                |
|   |             | Abogado Especialista       | Alejandro Silva Ferreira        | 16 671 867 | Colombiano   |                                    |                            |                                |
|   |             | Porcentaje                 |                                 |            |              | 100.0%                             |                            |                                |
|   |             | Director del Proyecto      |                                 |            |              |                                    |                            |                                |
|   |             | Analista Financiero Senior |                                 |            |              |                                    |                            |                                |
|   |             | Director Legal             |                                 |            |              |                                    |                            |                                |
|   |             | Abogado Especialista       |                                 |            |              |                                    |                            |                                |
|   |             | Porcentaje                 |                                 |            |              |                                    |                            |                                |

NA No Aplica  
 NP No Presenta



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

PROCESO DE CONTRATACIÓN - CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO CMA N° 01 DE  
2009 -

"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"

EVALUACIÓN PUNTAJE TOTAL

| # | Proponente   | Experiencia Especifica del Proponente | Equipo de Trabajo Principal | Proveedor Nacional | Puntaje Total | REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES |
|---|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|
| 1 | C.G.I. S.A.  | 300                                   | 565                         | 100                | 965           |                                |
| 2 | C.I.P. Ltda. | 0                                     | 520                         | 100                | 620           |                                |
|   |              |                                       |                             |                    |               |                                |

NA No Aplica

NP No Presenta



ALCALDIA DE PEREIRA





Conforme a lo referenciado oportunamente en el cuadro de evaluación de experiencia específica del proponente y confirmado igualmente por el puntaje final se rechaza la propuesta presentada por CONSULTORIAS INVERSIONES Y PROYECTOS LTDA. (CIP)

## 5. RECOMENDACIONES

De los anterior, se determina que la propuesta presentada por la firma COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. – CGI S. A. es elegible y tiene el un puntaje mayor al mínimo exigido en las condiciones técnicas y corresponde a 965 puntos; es por ello que el Comité de Evaluación recomienda que en la audiencia pública de presentación del informe final de evaluación de las propuestas técnicas, determinación del orden de elegibilidad, apertura del sobre económico y adjudicación, se realice la adjudicación a este proponente teniendo en cuenta los criterios anteriores.

## 6. Apertura del sobre económico

Se hace la apertura del sobre económico del proponente elegible a fin de verificar su consistencia con la propuesta técnica. El valor de la propuesta es 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, suma esta inferior al presupuesto oficial, dejándose constancia que no se encuentra inconsistencia alguna.

En consecuencia, el Comité Asesor y Evaluador recomienda al Dr. Gabriel Alberto Viveros Naranjo, Gerente de la Promotora, la adjudicación al proponente: COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S. A. – CGI S. A. del Concurso de Meritos 01 de 2009, cuyo objeto es: **“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”**.

## 7. Lectura del Proyecto de Resolución de Adjudicación

Se hace lectura del proyecto de Resolución de Adjudicación del concurso de méritos N° 01 del 2009 cuyo objeto es **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**





Promotora

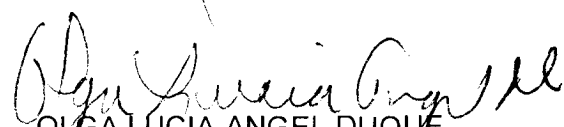
fauna de Pereira, Así como la Asesoría y acompañamiento en el proceso para la vinculación de un socio estratégico para la sociedad.


En este punto Del Doctor Gabriel Alberto Viveros Naranjo Gerente de la Promotora hace uso de la palabra y adopta la decisión de adjudicar el concurso de méritos N° 01 del 2009 cuyo objeto es "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" a la Compañía General de Inversiones S.A. – CGI.

No siendo otro el objeto de la presente, se firma por quienes intervinieron en la audiencia pública, a los Veintitrés (23) días del mes de Diciembre de 2009.


  
GABRIEL A. VIVEROS NARANJO  
Gerente General

  
LUIS F. COLLAZOS QUINTANA  
Director Administrativo y Financiero

  
OLGA LUCÍA ANGEL DUQUE  
Secretaria General

  
GERARDO A. RAMÍREZ ARREDONDO  
Asesor Externo.

  
ANDRES FELIPE BLANCO OSPINA  
Profesional Universitario Grado 3

  
JORGE ANDRÉS CELY SANTOS  
Compañía General de Inversiones

  
CAROLINA CORREA ZAPATA  
Compañía General de Inversiones



ALCALDIA DE PEREIRA



FORMATO 08

Presupuesto Oficial (\$133.400.000)

| FASE I: ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA |  |        |                |                       |
|---|--|--------|----------------|-----------------------|
| ITEM  | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL           |
| 1.  | INFORME DEBIDA DILIGENCIA  | 1      | \$ -           | \$ 25.000.000         |
| 2.  | ANALISIS DEL MERCADO ASOCIADO  | 1      | \$ -           | \$ 15.000.000         |
| 3.  | MODELO FINANCIERO  | 1      | \$ -           | \$ 20.727.273         |
| 4.  | ESTRUCTURACION LEGAL- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ASOCIACION           | 1      | \$ -           | \$ 13.818.182         |
| 5.  | DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DEL O DE LOS SOCIOS ESTRATEGICOS | 1      | \$ -           | \$ 14.500.000         |
| <b>SUBTOTAL 1</b>   |  |        |                | <b>\$ 89.045.455</b>  |
| VIATICOS (GASTOS REEMBOLSABLES)   |  |        |                | \$ 15.000.000         |
| <b>SUBTOTAL 2</b>   |  |        |                | <b>\$ 104.045.455</b> |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%)   |  |        |                | \$ 10.404.545         |
| <b>SUBTOTAL 3</b>   |  |        |                | <b>\$ 114.450.000</b> |
| IVA (16%)   |  |        |                | \$ 18.312.000         |
| <b>TOTAL</b>  |  |        |                | <b>\$ 132.762.000</b> |

Presupuesto Oficial (\$ 92.800.000)

| FASE II - ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD - |  |        |                |                      |
|--|--|--------|----------------|----------------------|
| ITEM   | DESCRIPCION  | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
| 6.   | MERCADEO Y PROMOCIÓN   | 1      | \$ -           | \$ 13.863.636        |
| 7.   | TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA VINCULACIÓN, ANEXOS Y ADENDAS | 1      | \$ -           | \$ 13.863.636        |
| <b>SUBTOTAL 1</b>  |  |        |                | <b>\$ 27.727.273</b> |
| VIATICOS (GASTOS REEMBOLSABLES)  |  |        |                | \$ 45.000.000        |
| <b>SUBTOTAL 2</b>  |  |        |                | <b>\$ 72.727.273</b> |
| ADMINISTRACION Y UTILIDAD (10%)  |  |        |                | \$ 7.272.727         |
| <b>SUBTOTAL 3</b>  |  |        |                | <b>\$ 80.000.000</b> |
| IVA (16%)  |  |        |                | \$ 12.800.000        |
| <b>TOTAL</b>   |  |        |                | <b>\$ 92.800.000</b> |

\$ 225.562.000