

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

<b>ACTA DE INTERVENTORIA No.</b>	<b>07</b>
<b>FECHA: Julio 19 de 2010</b>	
<b>CONTRATO No. CONTRATO DE CONSULTORIA No 094 del 29 DE DICIEMBRE DE 2009</b>	
<b>CONTRATISTA: COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. "CGI" Nit. 860045511-6</b>	
<b>OBJETO:</b> El CONTRATISTA se compromete a desarrollar la CONSULTORÍA para la "CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD QUE PROMOVERA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA, ASÍ COMO LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO PARA LA VINCULACIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA SOCIEDAD" de conformidad con el pliego de condiciones que rigió el correspondiente proceso de selección	
<b>PERIODO DE ACTIVIDADES: a Julio de 2010</b>	
<b>VALOR DEL CONTRATO:</b> El valor total del presente contrato, conforme a la oferta presentada por la Sociedad Compañía General de Inversiones S.A. Nit. 860.045.511-6 de Doscientos veinticinco millones quinientos sesenta y dos mil pesos moneda corriente (\$225.562.000.oo) incluido IVA de acuerdo a la propuesta económica presentada por el contratista, la cual se anexa a este contrato para que haga parte integral del mismo, así: Fase I \$132.762.000.oo y Fase II \$92.800.000.oo . Este es susceptible de aumento o disminución según las cantidades realmente ejecutadas que consten en las actas de consultoría, el acta final y el acta de liquidación del contrato. La variación no podrá ser superior, bajo ninguna circunstancia a los porcentajes fijados por la ley.	
<b>FORMA DE PAGO:</b> La Promotora pagará al CONSULTOR la suma de que trata la Cláusula tercera, sin fórmula de reajuste, de la siguiente manera: <b>Anticipo:</b> La Promotora, entregará como anticipo el valor correspondiente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor de los costos fijos del contrato adjudicado, el cual se pagará con la presentación de la certificación de la entidad bancaria sobre la apertura de una cuenta especial y separada al efecto y a nombre del contratista, indicando número y objeto del contrato. <b>Manejo del anticipo:</b> El contratista se obliga a constituir una póliza de garantía de buen manejo e inversión del anticipo y a ponerlo en un banco o corporación en la cuenta especial y separada al efecto, abierta a nombre del contratista indicando número y objeto del contrato. Así mismo, se obliga a autorizar a La Promotora para que inspeccione y vigile dicha cuenta, así como los libros de contabilidad, a través del supervisor designado. Los dineros del anticipo se entregan al contratista a título de mera tenencia y conservan su condición de Fondos Públicos hasta que sean amortizados mediante la ejecución de la consultoría. En caso de mal manejo o cambio de destinación, se hará acreedor a las acciones legales correspondientes. El contratista debe presentar a la supervisión del contrato, el programa de flujo de inversión del anticipo y, cada mes, un informe, relacionando detalladamente el estado de la inversión del anticipo e indicando las sumas invertidas y comprometidas y sus correspondientes rubros, acompañado de los soportes respectivos. El anticipo será amortizado de las cuentas parciales de la consultoría realizada. No obstante, La Promotora podrá exigir al contratista el reintegro total del anticipo	

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

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

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

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

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

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

**RELACIÓN DE ENTREGABLES:**

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

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

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

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

Con fundamento en lo anterior, en mi calidad de interventor manifiesto que el Contratista está cumpliendo con sus obligaciones. En cumplimiento de las obligaciones adquiridas como interventor del contrato, se hace recibo del **Informe N° 2 Ajustado y Definitivo** Resultados correspondientes al desarrollo de todas las actividades definidas en la Fase I del Numeral "Debida Diligencia y Análisis de mercado asociado", en relación con la evaluación del diseño..

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

Se anexa documentos entregados por el contratista.

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

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DEL PROVEEDOR DE SERVICIOS**

Marque con una X la clasificación asignada según la puntuación.

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



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

Empty box for commitments.

**Firma Contratista**

  
**JORGE ANDRÉS CELY S**  
Gerente Suplente  
Contratista.

**Firma Interventor**

  
**FABIO ERNESTO TRUJILLO GERON.**  
La Promotora

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



**ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE  
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN  
DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**PRODUCTO No. 3  
MODELO FINANCIERO**

*Estadística  
Financiera*

**19 DE JULIO DE 2010**

## I. INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula 2 del contrato para el Producto No. 3, así<sup>2</sup>:

1. *“... 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. ...” **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.***
2. *“... Desarrollar un modelo de proyecciones financieras en Excel, para la estructuración financiera del proyecto bajo diferentes escenarios y análisis de sensibilidad a variables críticas. ...” **Esta actividad y su producto se describen en el Capítulo 5 y el Anexo 3 de este documento.***
3. *“... En esta etapa deberá entregarse el Producto N° 3: Modelo financiero Este Producto N° 3 deberá incluir por lo menos: a) Un informe de supuestos y resultados, bajo los diferentes escenarios evaluación de las diferentes alternativas de asociación. **[Este se incluye en los Capítulos 1 y 2]** b) El respectivo resumen ejecutivo. **[Este se incluye en el Capítulo 4]** c) Los archivos que contengan la modelación financiera en Excel, debidamente formulados. **[Este se incluye en el Anexo 3]...**”*

---

<sup>1</sup> Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira o de los partícipes que éste haya designado, y declara de manera expresa que la opinión legal, comercial y financiera que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira puso a su disposición.

<sup>2</sup> Para darle orden coherente al presente documento, se presenta en orden diferente al establecido en el contrato

## 1. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN Y RESULTADOS

La modelación financiera del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira se realizó para un horizonte de proyección de 28 años, iniciando en el año 2010. Para esta modelación se tuvieron en cuenta supuestos de proyección y modelación que se clasifican en seis grupos: i) macroeconómicos, ii) ingresos, iii) inversiones, iv) costos y gastos de personal, v) otros costos y gastos y vi) impuestos. A continuación se presentan los supuestos utilizados para las proyecciones financieras con base en la información aportada por la Promotora, sus funcionarios y asesores, así como la obtenida por CGI de fuentes públicas aprobadas por La Promotora.

Se debe comentar que el parque está dispuesto y asumido para ser construido en 3 etapas, para de esta manera aliviar los flujos de caja y estar acordes con estrategias del sector en cuanto a captación de usuarios futuros, gracias a la inclusión progresiva de nuevas atracciones que renuevan el interés del mercado.

### 1.1. SUPUESTOS MACROECONÓMICOS

#### 1.1.1. INFLACIÓN COLOMBIANA

El supuesto para la inflación colombiana es el de la variación porcentual anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la variación porcentual anual del Índice de Precios al Consumidor (IPP), los cuales se enseñan en la tabla 1. Desde el año 2010 y hasta el año 2014 la fuente usada para estos indicadores es La Nota Económica, la cual a su vez emplea como fuentes al DANE, el DNP y Banco de la República. A partir del año 2015 se asume el mismo valor proyectado para el año 2014,

#### 1.1.2. INFLACIÓN EXTERNA

El supuesto para este indicador es la variación anual porcentual del Customer Price Index Estadounidense (CPI), el cual se enseña en la tabla 1. La fuente para los años 2010 al 2014 es el Fondo Monetario Internacional y desde el 2015 en adelante se asume el mismo valor del año inmediatamente anterior.

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

Tabla 1: Supuestos de inflación

## 1.2. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN DE INGRESOS – ESTUDIO DE MERCADO

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

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

Teniendo en cuenta que los supuestos de ingresos del proyecto están directamente relacionados a lo analizado por CICO, los resultados encontrados por esta firma son la base a usar para los supuestos de los ingresos de la modelación financiera del proyecto.

El estudio de mercado cuantificó para cada una de las variables analizadas tres escenarios, proyectando resultados a 10 años. Para los años posteriores al décimo, el estudio de mercado considera razonable que cada una de sus variables analizadas presente el mismo crecimiento anual de la población colombiana de largo plazo (1,13%). A continuación se muestran los resultados obtenidos por CICO en su estudio de mercado.

Una vez definidos los supuestos tenidos en cuenta para proyectar los ingresos del parque, el cálculo de éstos se realiza de la siguiente forma de acuerdo a lo establecido por CICO.

**a. Ingresos por entradas al parque del segmento de visitantes de turismo familiar**

Es el resultante anual de la multiplicación del número de visitantes de turistas familiares y el precio del pasaporte de entrada del público general.

**b. Ingresos por entradas al parque del segmento de adultos deportistas**

Es el resultante anual de la multiplicación del número de visitantes de adultos deportistas y el precio del pasaporte de entrada para los adultos deportistas.

**c. Ingresos atracciones culturales**

Para cada atracción cultural, su ingreso anual es el resultante de la multiplicación del número de usuarios por sus respectivos valores de entrada.

**d. Ingresos por restaurantes y cafeterías**

Para los ingresos por restaurantes y cafeterías, su ingreso anual es el resultante de la multiplicación del número de consumidores por sus respectivos consumos per cápita promedio.

**e. Ingresos por atracciones extremas**

Para cada atracción extrema, su ingreso anual es el resultante de la multiplicación del número de usuarios por sus respectivos valores de entrada.

**f. Ingresos por otras fuentes de ingreso (suvenires, parqueaderos, comida para animales)**

Para cada atracción extrema, su ingreso anual es el resultante de la multiplicación del número de usuarios por sus respectivos valores de entrada.

**g. Ingresos asociados a visitantes por colegios**

Es el resultante anual de la multiplicación del número de visitantes de colegios y el consumo per cápita promedio en el parque para esta clase de visitantes.

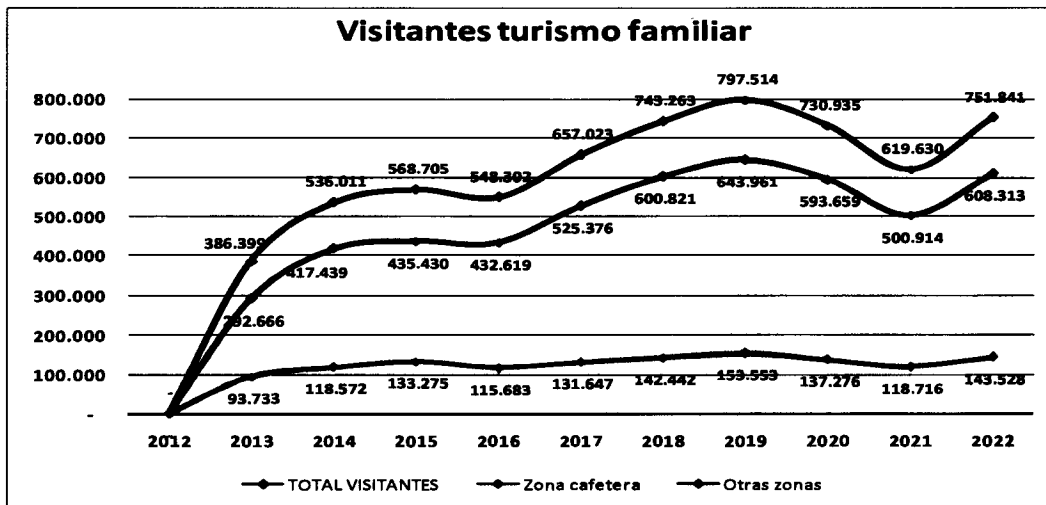
**h. Ingresos asociados a visitantes de empresas**

Es el resultante anual de la multiplicación del número de visitantes de empresas y el consumo per cápita promedio en el parque para esta clase de visitantes.

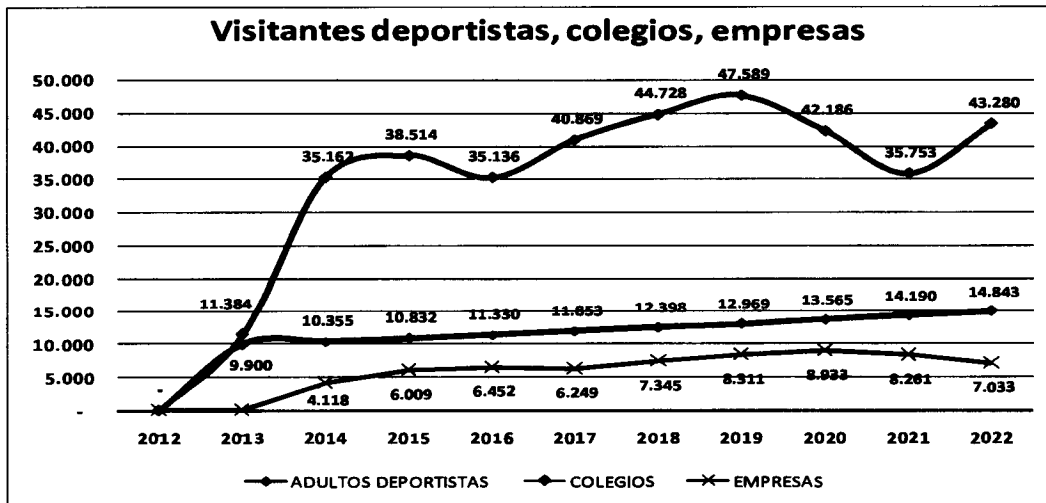
## 1.2.1. ESCENARIO BAJO

### 1.2.1.1. VISITANTES, USUARIOS Y CONSUMIDORES

Los siguientes son los resultados de la evolución de visitantes para los diez (10) primeros años de operación del parque.

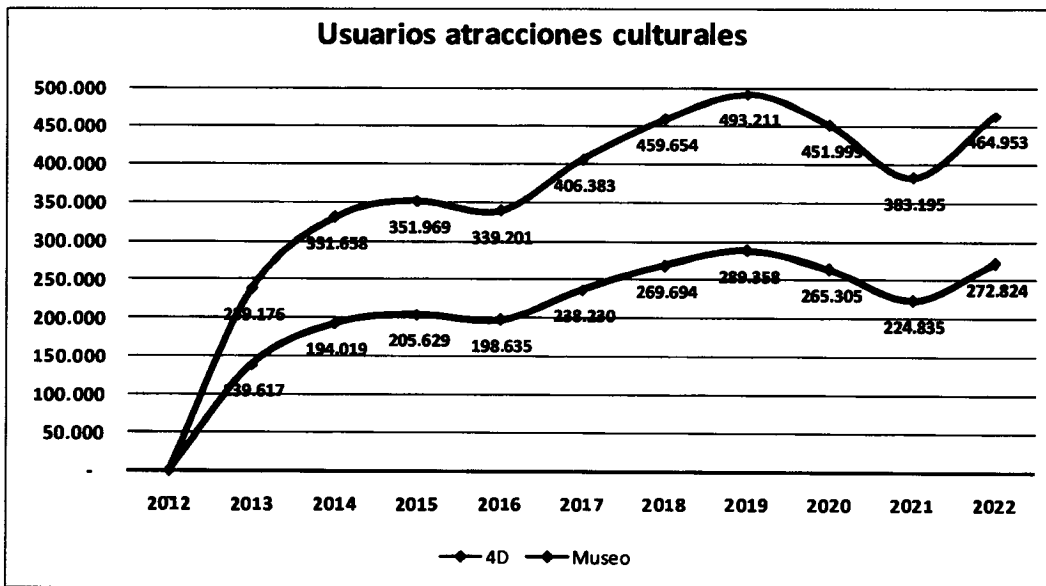


Gráfica 1: Visitantes del segmento de turismo familiar para el escenario bajo

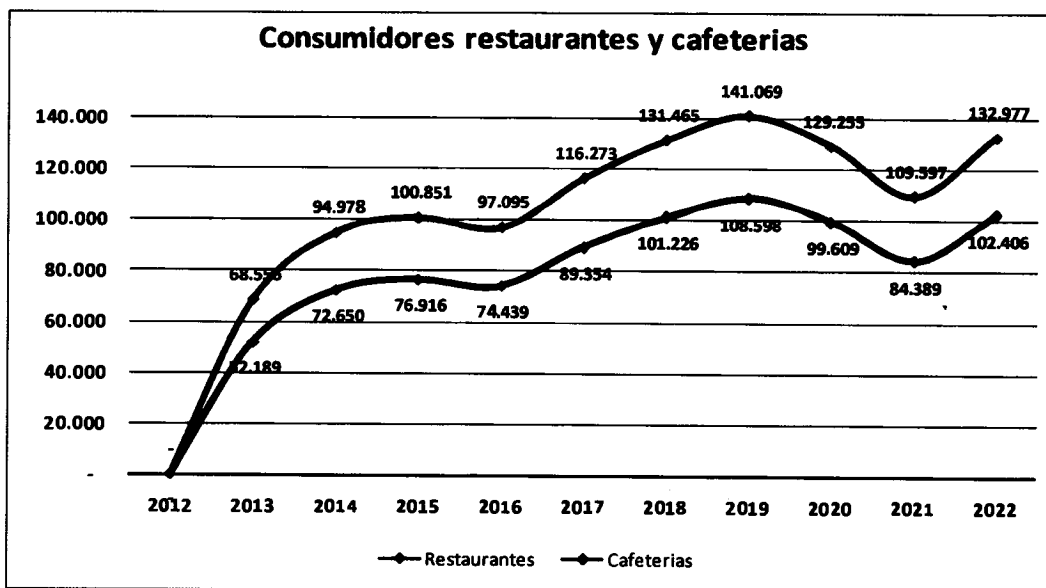


Gráfica 2: Visitantes de los segmentos de adultos deportistas, colegios y empresas para el escenario bajo

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



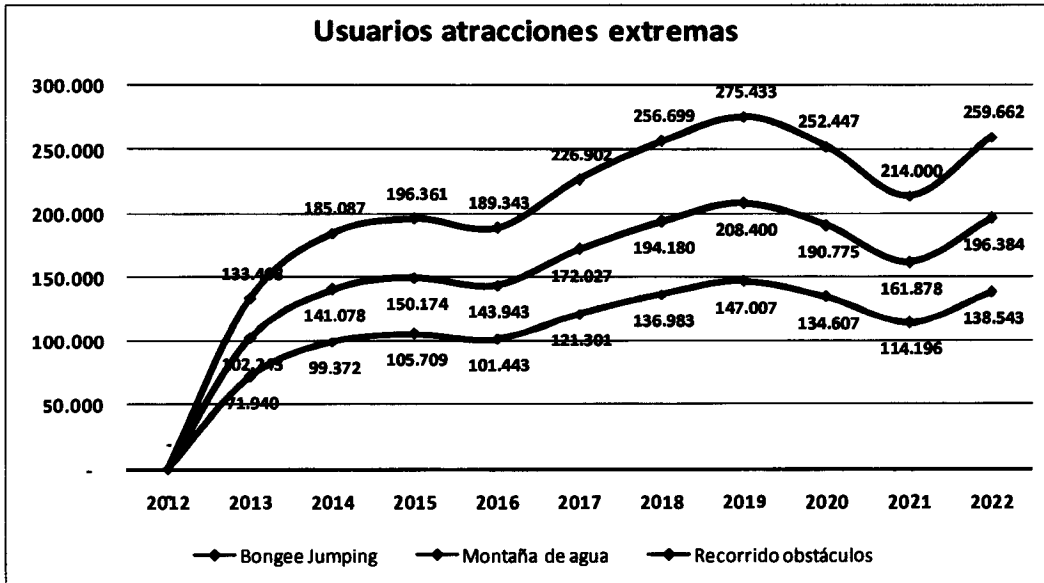
Gráfica 3: Usuarios de atracciones culturales: Teatros 4D y Museo para el escenario bajo



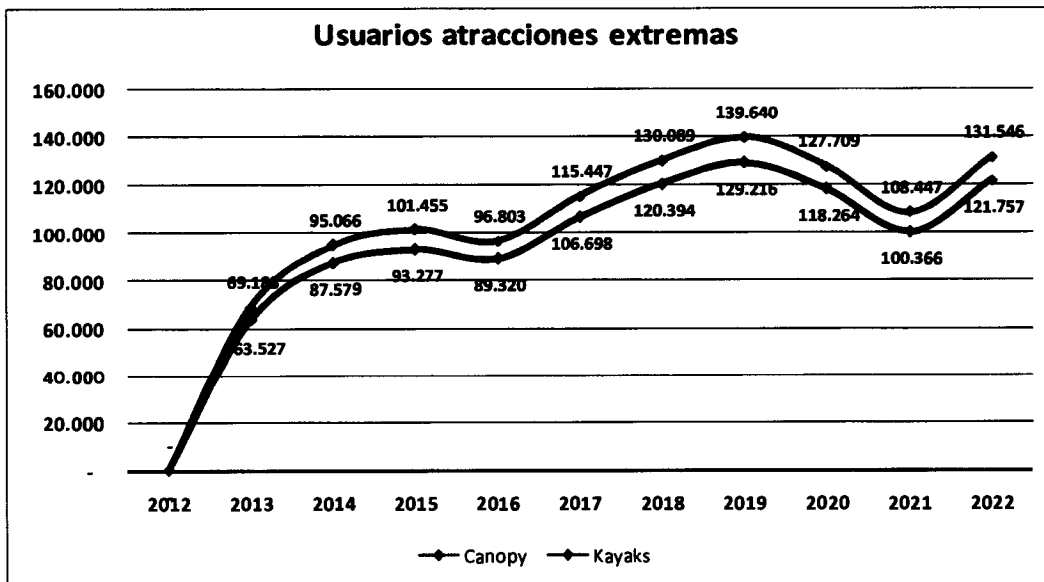
Gráfica 4: Consumidores de restaurantes y cafeterías para el escenario bajo



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



Gráfica 5: Usuarios Bungee Jumping, Montaña de agua splash y Recorrido de obstáculos para el escenario bajo

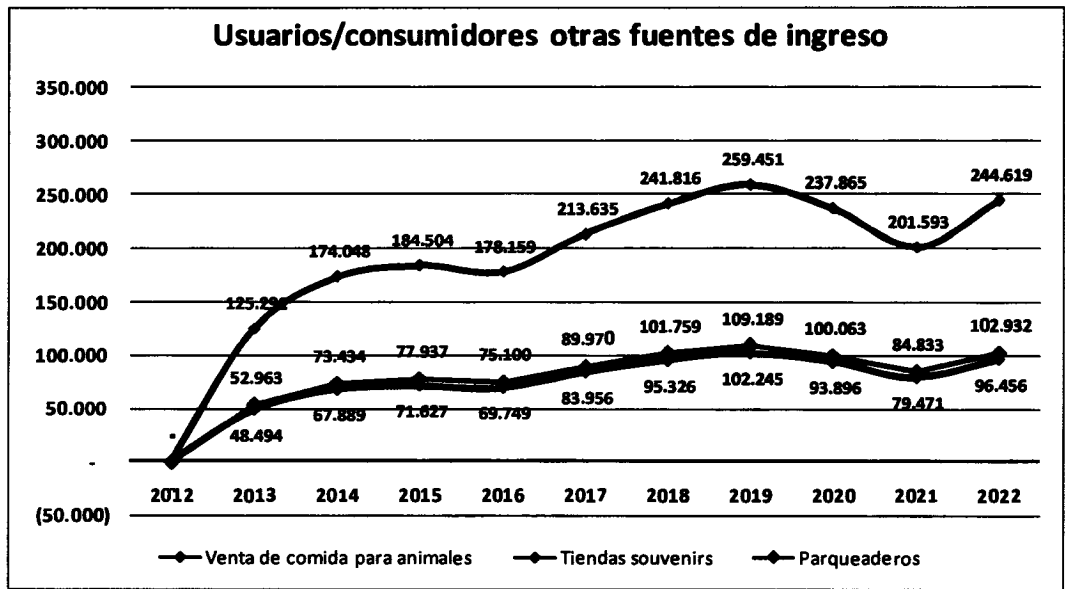


Gráfica 6: Usuarios Canopy y Kayaks para el escenario bajo

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



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



Gráfica 7: Usuarios o consumidores de otras fuentes de ingreso para el escenario bajo

1.2.1.2. PRECIOS DE ENTRADA AL PARQUE Y ATRACCIONES

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

ATRACCIÓN, PRODUCTO O SERVICIO	PRECIO EN PESOS	UNIDADES DE COBRO
Pasaporte de entrada público general		
Pasaporte de entrada adultos deportistas	30.000	\$/pasaporte
Consumo deportistas otras zonas		
Consumo deportistas zona cafetera	8.000	\$/consumo per cápita promedio
Consumo colegios otras zonas		

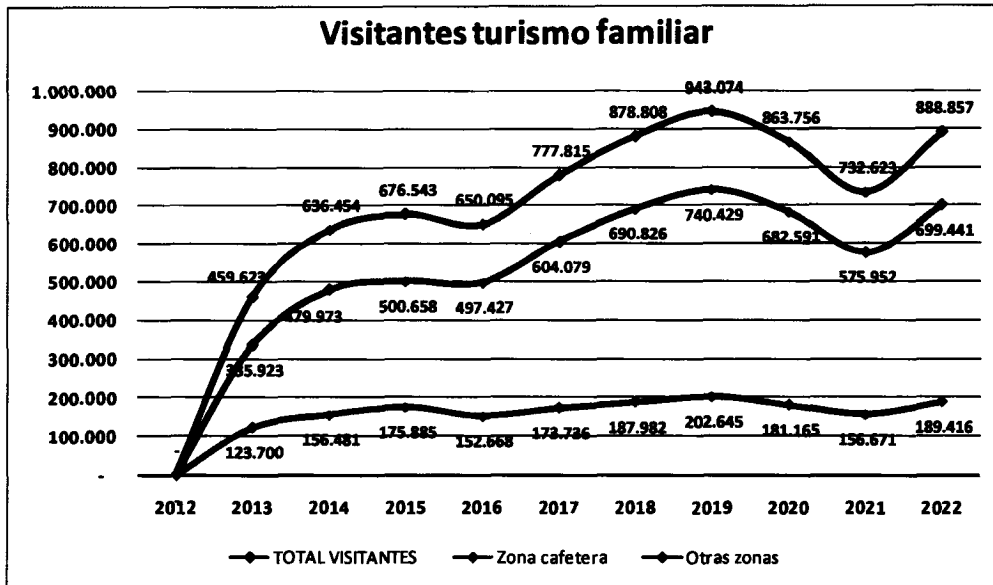
Consumo colegios zona cafetera	24.226	\$/consumo per cápita promedio
Consumo empresas otras zonas		
Consumo empresas zona cafetera	125.000	\$/consumo per cápita promedio
Teatros 4D		
Museo	5.000	\$/boleata
Canopy		
Kayaks	9.500	\$/boleata
Bongee Jumping		
Montaña de agua splash	8.000	\$/boleata
Recorrido de obstáculos		
Cafeterías	10.000	\$/consumo per cápita promedio
Restaurantes		
Comida para animales	5.000	\$/bolsa de comida
Souveniers		
Parqueadero	7.000	\$/carro

**Tabla 2: Precios de productos y servicios del parque para el escenario bajo**

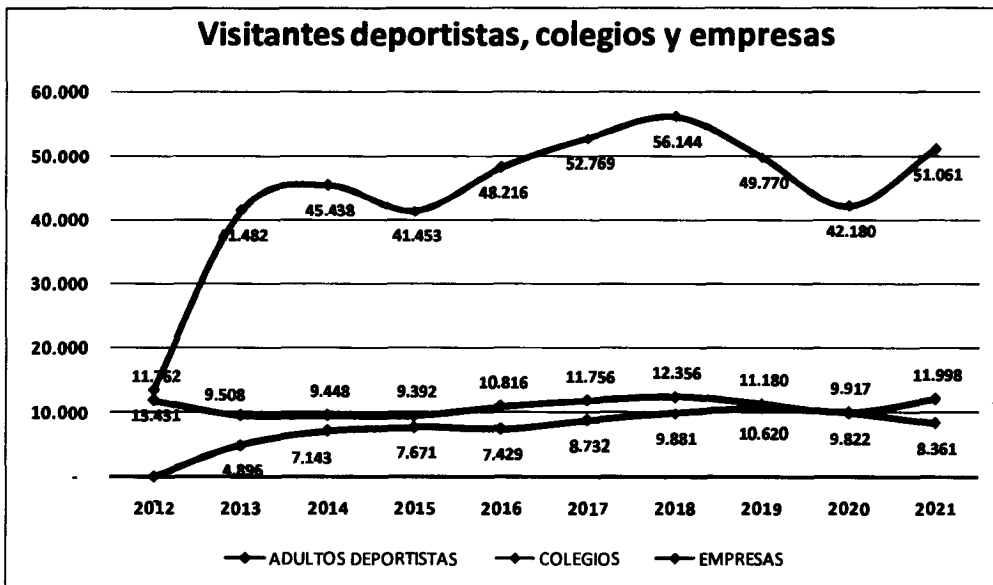
## 1.2.2. ESCENARIO MEDIO

### 1.2.2.1. VISITANTES, USUARIOS Y CONSUMIDORES

De acuerdo con los resultados del escenario medio del estudio de mercado realizado por CICO, a continuación se presenta el número de visitantes anual para los segmentos de mercado de turistas familiares, adultos deportistas, colegios y empresas. Los datos mostrados contemplan un horizonte de 10 años y en adelante se estima una evolución anual para todos los mercados equivalente al crecimiento demográfico de largo plazo para Colombia.

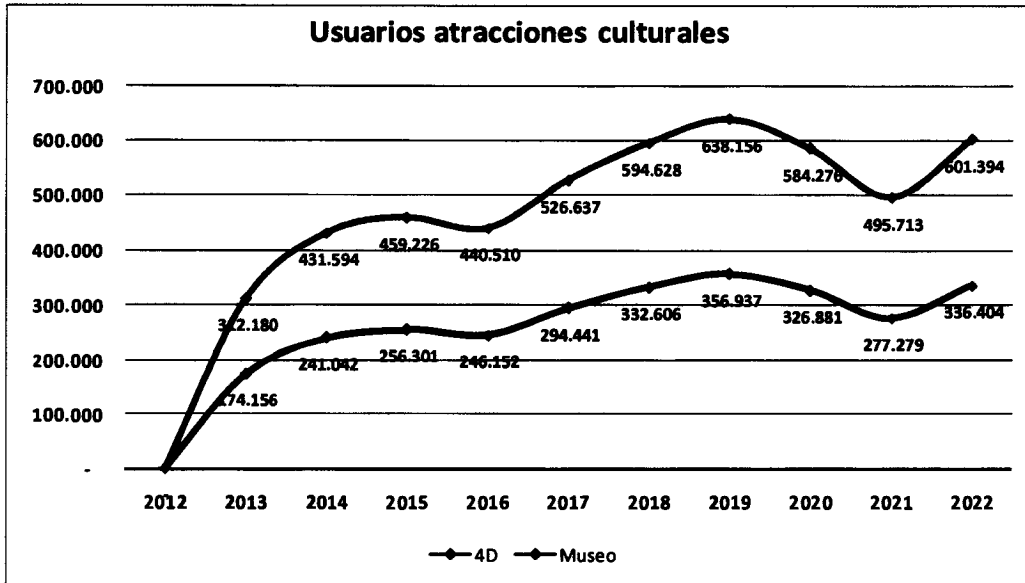


Gráfica 8: Visitantes del segmento de turismo familiar para el escenario medio

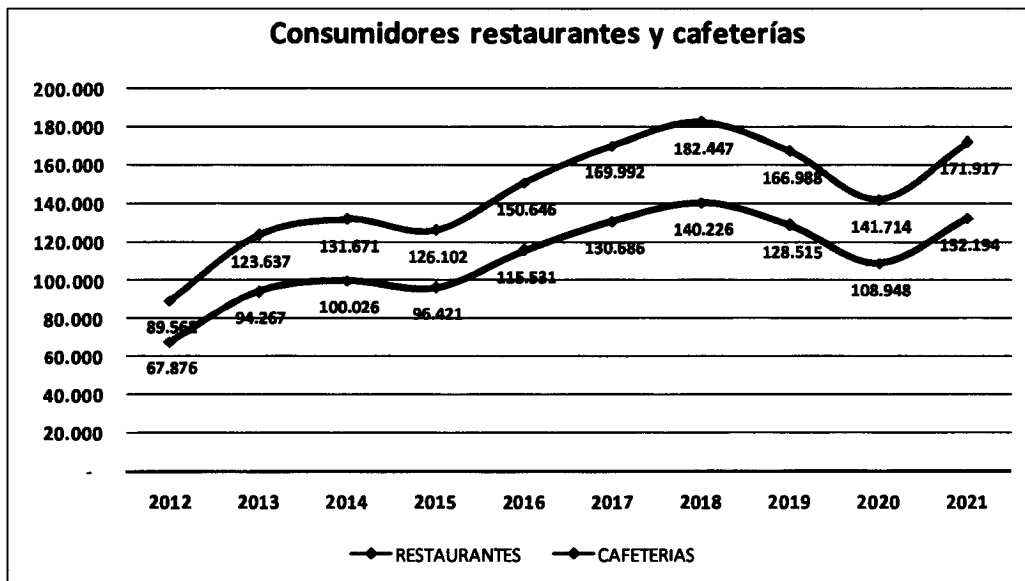


Gráfica 9: Visitantes de los segmentos de adultos deportistas, colegios y empresas para el escenario medio

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



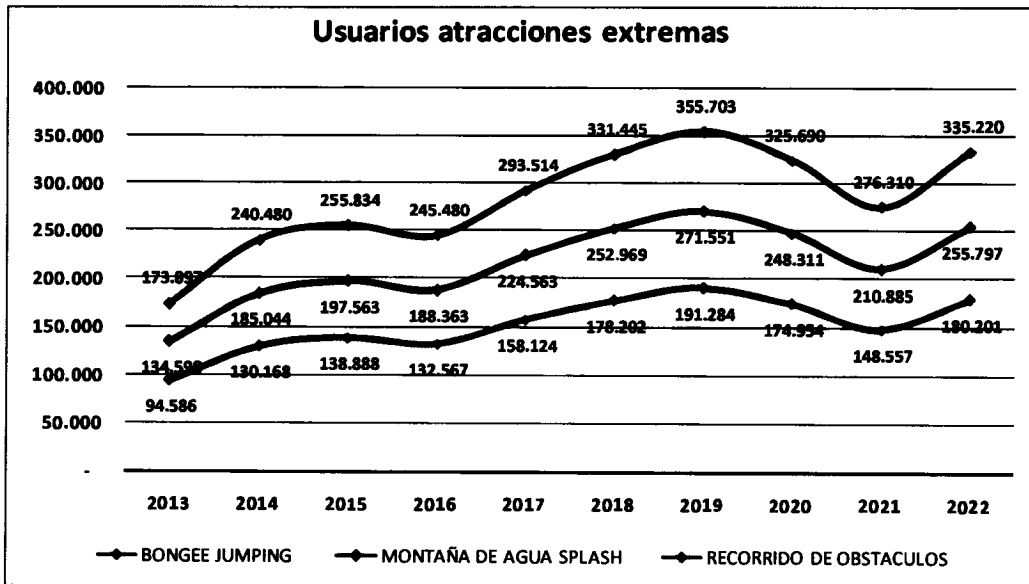
Gráfica 10: Usuarios de atracciones culturales: Teatros 4D y Museo para el escenario medio



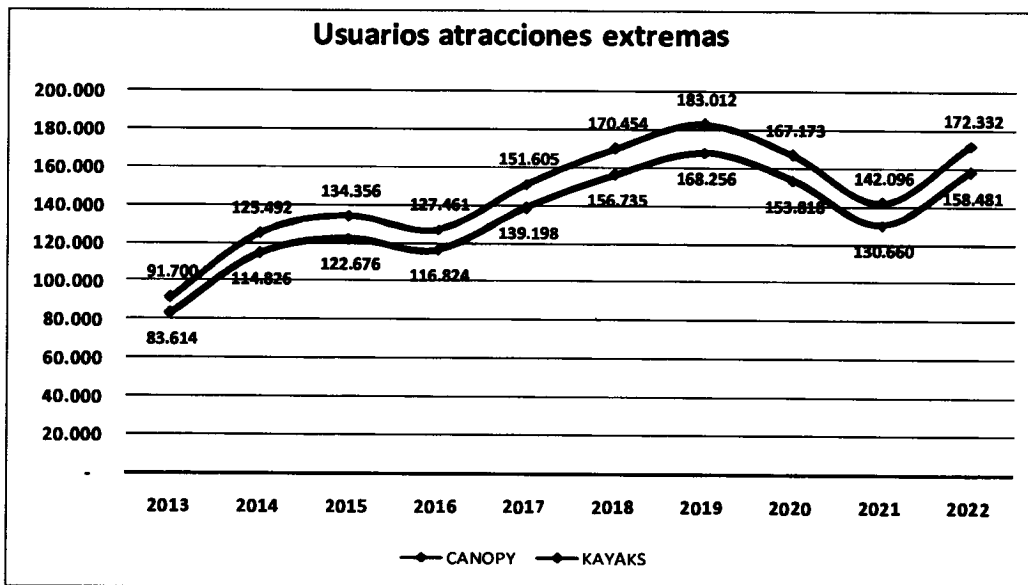
Gráfica 11: Consumidores de restaurantes y cafeterías para el escenario medio

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

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

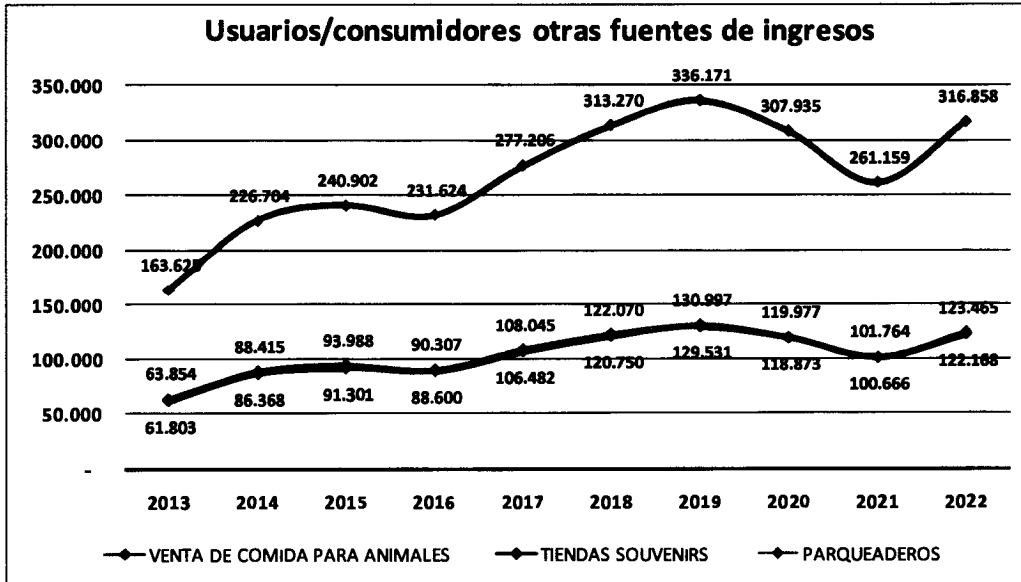


Gráfica 12: Usuarios Bungee Jumping, Montaña de agua splash y Recorrido de obstáculos para el escenario medio



Gráfica 13: Usuarios Canopy y Kayaks para el escenario medio

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



Gráfica 14: Usuarios o consumidores de otras fuentes de ingreso para el escenario medio

### 1.2.2.2. PRECIOS DE ENTRADA AL PARQUE Y ATRACCIONES

La tabla siguiente relaciona los precios de entrada al parque, así como los de sus atracciones, productos y servicios. Los valores aquí mostrados están a precios de enero de 2010 y corresponden al escenario medio del estudio de mercado.

ATRACCIÓN, PRODUCTO O SERVICIO	PRECIO EN PESOS	UNIDADES DE COBRO
Pasaporte de entrada público general		
Pasaporte de entrada adultos deportistas	30.000	\$/pasaporte
Consumo deportistas otras zonas		
Consumo deportistas zona cafetera	8.000	\$/consumo per cápita promedio
Consumo colegios otras zonas		

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



Consumo colegios zona cafetera	24.226	\$/consumo per cápita promedio
Consumo empresas otras zonas		
Consumo empresas zona cafetera	125.000	\$/consumo per cápita promedio
Teatros 4D		
Museo	5.000	\$/boleta
Canopy		
Kayaks	9.500	\$/boleta
Bungee Jumping		
Montaña de agua splash	8.000	\$/boleta
Recorrido de obstáculos		
Cafeterías	10.000	\$/consumo per cápita promedio
Restaurantes		
Comida para animales	5.000	\$/bolsa de comida
Souvenirs		
Parqueadero	7.000	\$/carro

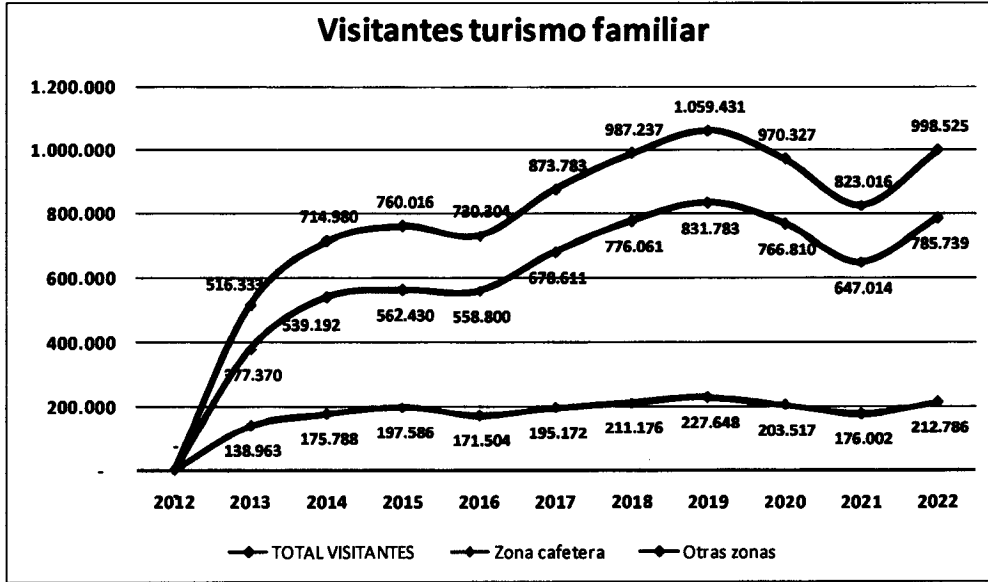
**Tabla 3: Precios de productos y servicios del parque para el escenario medio**

### 1.2.3. ESCENARIO ALTO

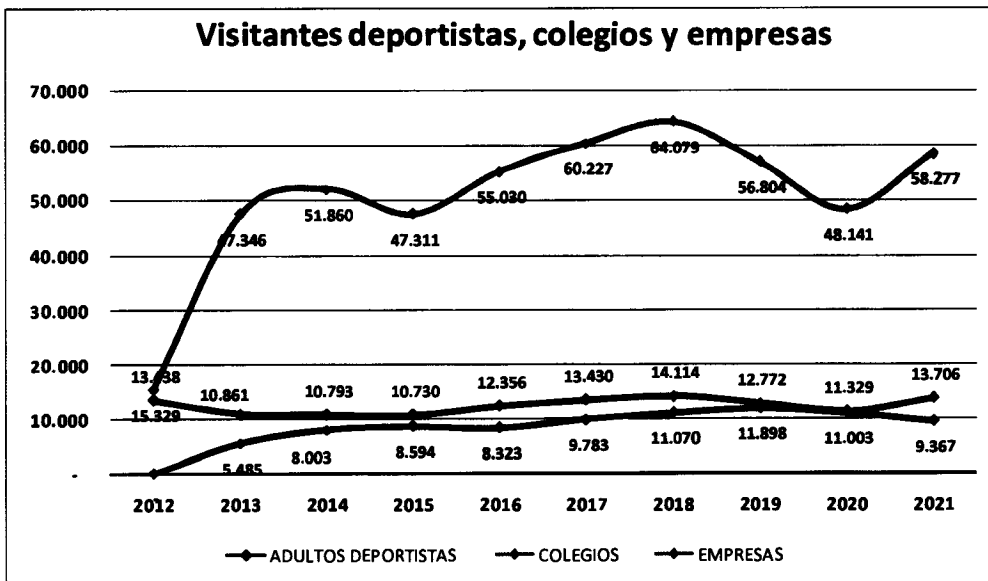
#### 1.2.3.1. VISITANTES, USUARIOS Y CONSUMIDORES

Usando como fuente el estudio de mercado de CICO, a continuación se presentan los resultados del escenario alto con relación al número de visitantes anual para los segmentos de mercado de turistas familiares, adultos deportistas, colegios y empresas. Los datos mostrados contemplan un horizonte de 10 años y en adelante se estima una evolución anual para todos los mercados equivalente al crecimiento demográfico de largo plazo para Colombia.





**Gráfica 15: Visitantes del segmento de turismo familiar para el escenario alto**

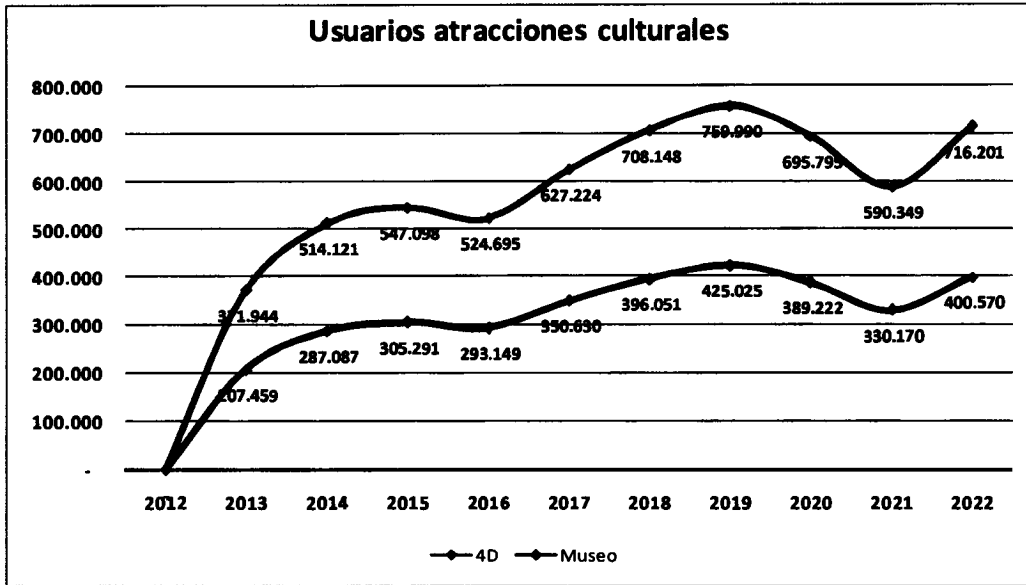


**Gráfica 16: Visitantes de los segmentos de adultos deportistas, colegios y empresas para el escenario alto**

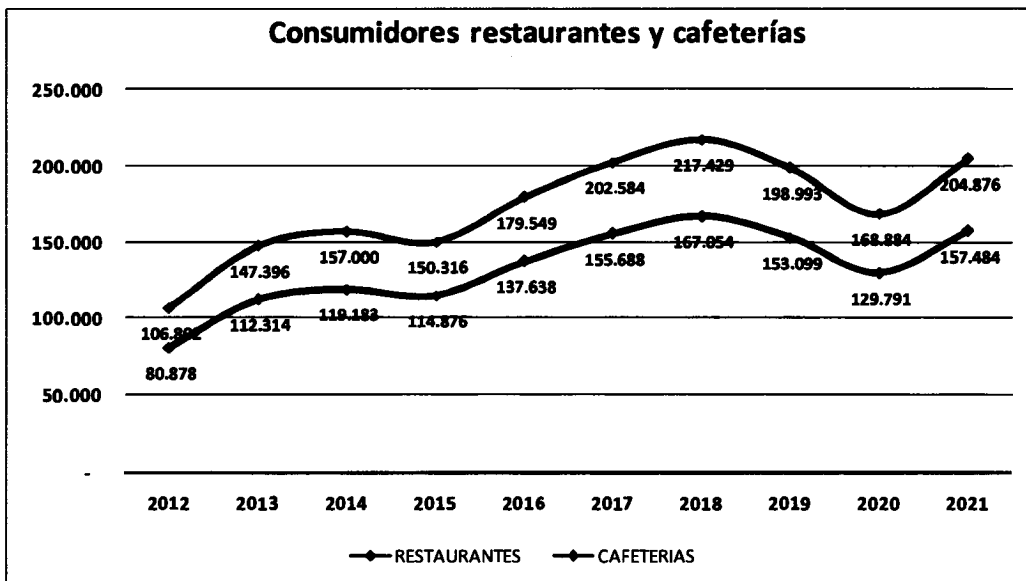
Compañía General de Inversiones S.A.  
 Carrera 10 A No. 67 – 89  
 PBX: (571) 3177037  
 Fax: (571) 3177017  
 Apartado Aéreo 5545  
 Bogotá D.C. - Colombia



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

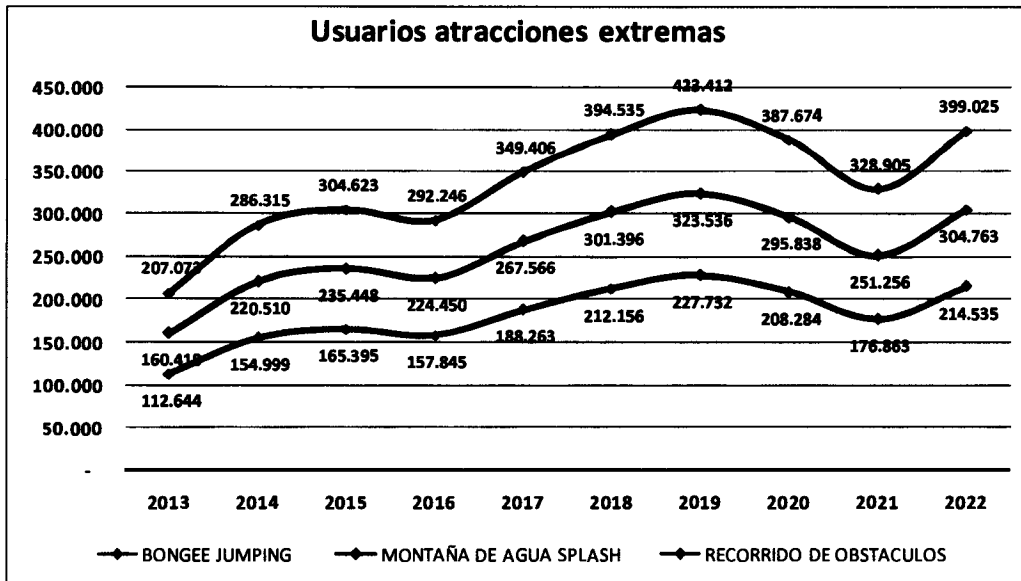


Gráfica 17: Usuarios de atracciones culturales: Teatros 4D y Museo para el escenario alto

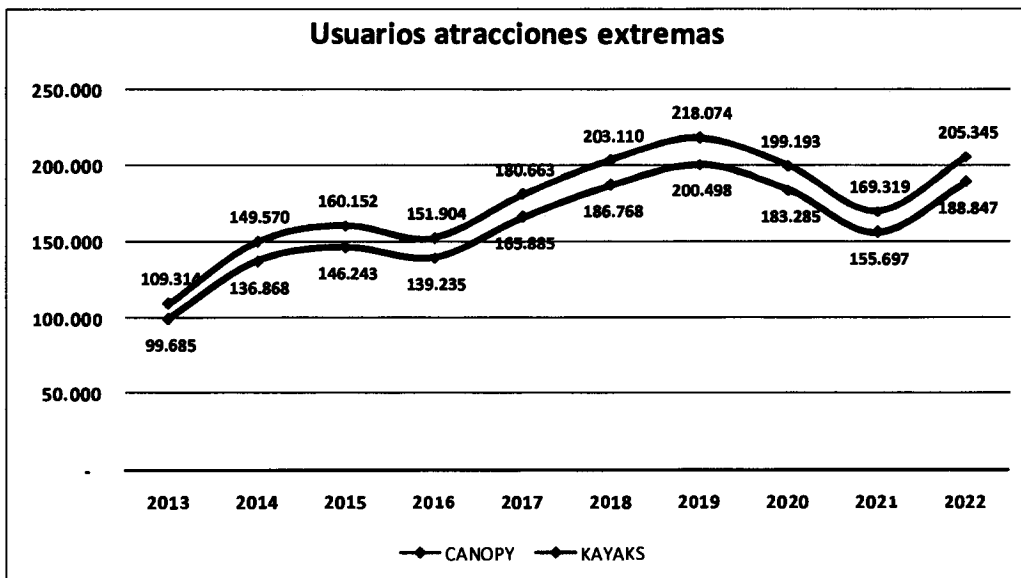


Gráfica 18: Consumidores de restaurantes y cafeterías para el escenario alto

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



Gráfica 19: Usuarios Bungee Jumping, Montaña de agua splash y Recorrido de obstáculos para el escenario alto

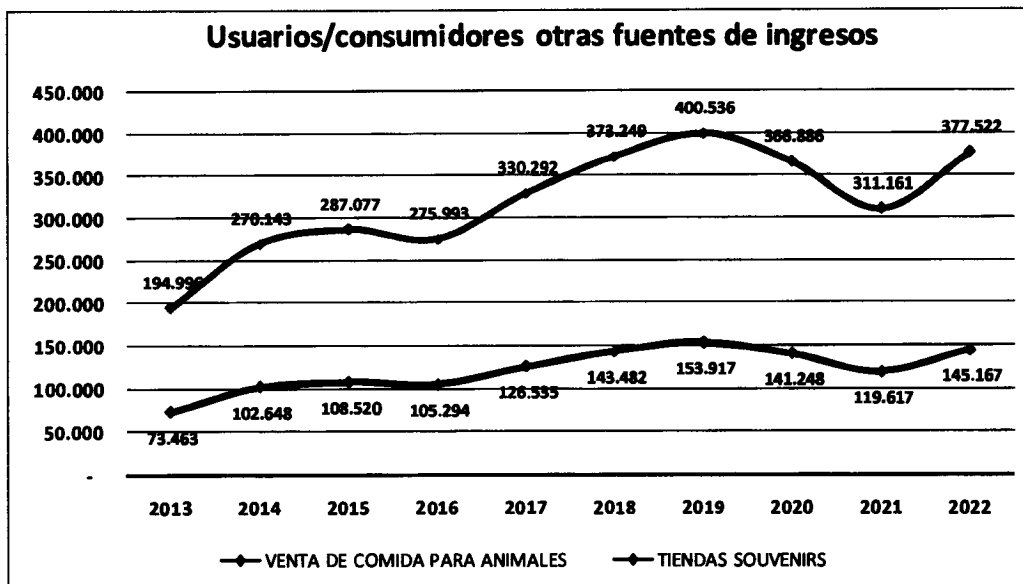


Gráfica 20: Usuarios Canopy y Kayaks para el escenario alto

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



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



Gráfica 21: Usuarios o consumidores de otras fuentes de ingreso para el escenario alto

### 1.2.3.2. PRECIOS DE ENTRADA AL PARQUE Y ATRACCIONES

La tabla siguiente relaciona los precios de entrada al parque, así como los de sus atracciones, productos y servicios. Los valores aquí mostrados están a precios de enero de 2010 y corresponden al escenario alto del estudio de mercado.

ATRACCIÓN, PRODUCTO O SERVICIO	PRECIO EN PESOS	UNIDADES DE COBRO
Pasaporte de entrada público general		
Pasaporte de entrada adultos deportistas	30.000	\$/pasaporte
Consumo deportistas otras zonas		
Consumo deportistas zona cafetera	8.000	\$/consumo per cápita promedio
Consumo colegios otras zonas		

Consumo colegios zona cafetera	24.226	\$/consumo per cápita promedio
Consumo empresas otras zonas		
Consumo empresas zona cafetera	125.000	\$/consumo per cápita promedio
Teatros 4D		
Museo	5.000	\$/boleta
Canopy		
Kayaks	9.500	\$/boleta
Bongee Jumping		
Montaña de agua splash	8.000	\$/boleta
Recorrido de obstáculos		
Cafeterías	10.000	\$/consumo per cápita promedio
Restaurantes		
Comida para animales	5.000	\$/bolsa de comida
Souvenirs		
Parqueadero	7.000	\$/carro

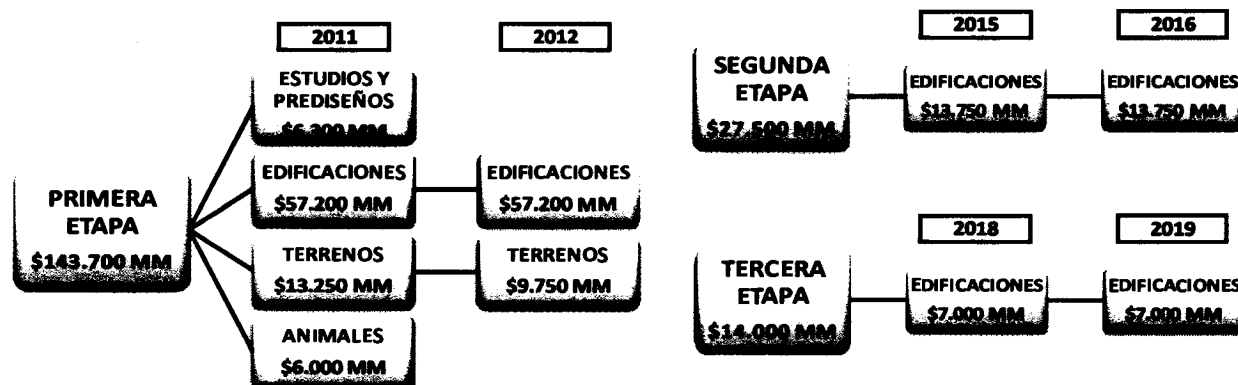
**Tabla 4: Precios de productos y servicios del parque para el escenario alto**

### 1.3. INVERSIONES

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

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

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



**Gráfica 22: Programa de inversiones general y por etapas**

Si bien las inversiones en estudios, prediseños y terrenos iniciaron en el año 2010, estas se tienen en cuenta para facilidad de la modelación financieras desde el año 2011. Se debe mencionar que las inversiones en terrenos tienen en cuenta la compra de lotes y los movimientos para la adecuación de los terrenos.

Las inversiones en edificaciones para la primera etapa se distribuyen de la siguiente manera:

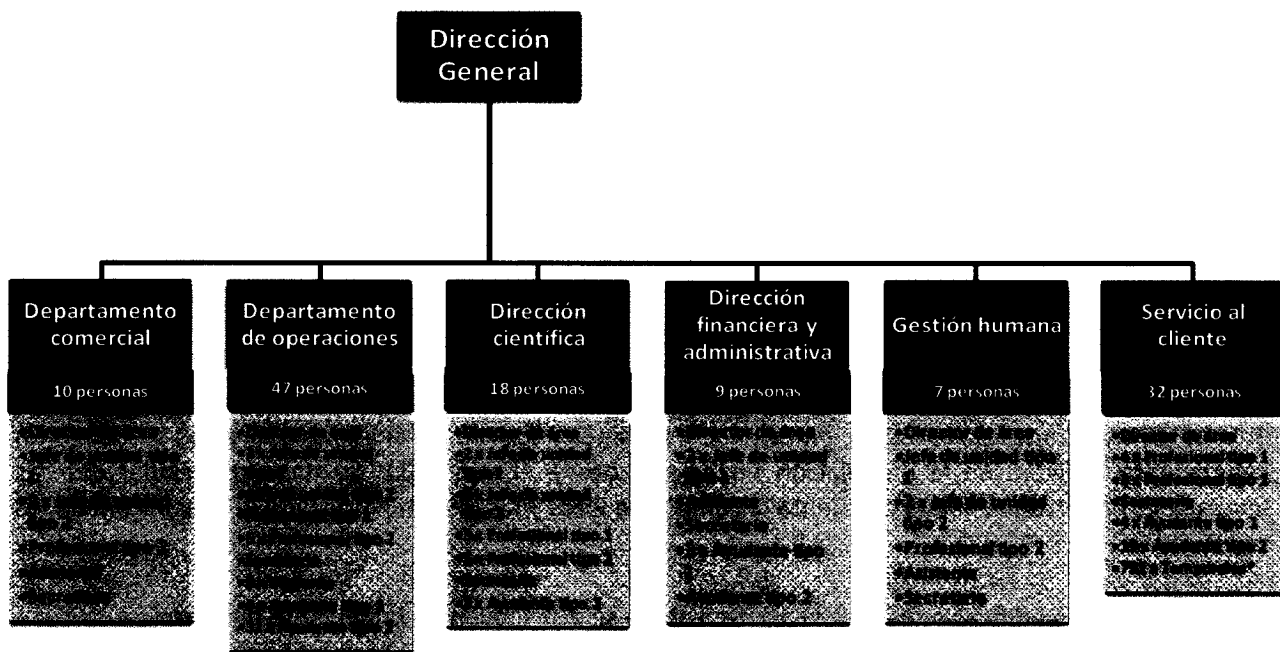
- Para 2011 y 2012 inversiones anuales por \$16.500 millones en edificaciones de administración y servicios.
- Para 2011 y 2012 inversiones anuales por \$8.250 millones en edificaciones en plazas, taquillas y zonas de esparcimiento.
- Para 2011 y 2012 inversiones anuales por \$8.250 millones en edificaciones de atracciones tecnológicas y de adrenalina.
- Para 2011 y 2012 inversiones anuales por \$24.200 millones en exhibidores de animales.

La siguiente es la distribución de las inversiones en edificaciones para la segunda y tercera etapa:

- Para 2015 y 2016 inversiones anuales por \$13.750 millones en exhibidores para animales.
- Para 2018 y 2019 inversiones anuales por \$7.000 millones en exhibidores para animales.

## 1.4. COSTOS Y GASTOS DE PERSONAL

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



Gráfica 23: Organigrama organizacional

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

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

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

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



CARGO	TIPO DE CONTRATO	SALARIO BÁSICO	PARAFISCALES	SALARIO TOTAL
Gerente general				
Director de área	<b>Término indefinido</b>	<b>5'800.000</b>	<b>3'480.000</b>	<b>9'280.000</b>
Jefe de unidad tipo 1				
Jefe de unidad tipo 2	<b>Término indefinido</b>	<b>2'750.000</b>	<b>1'650.000</b>	<b>4'400.000</b>
Profesional tipo 1				
Profesional tipo 2	<b>Término indefinido</b>	<b>1'750.000</b>	<b>1'050.000</b>	<b>2'800.000</b>
Asistente				
Secretaria	<b>Término indefinido</b>	<b>1'000.000</b>	<b>600.000</b>	<b>1'600.000</b>
Vigilante				
Ayudante tipo 1	<b>Término indefinido</b>	<b>850.000</b>	<b>510.000</b>	<b>1'360.000</b>
Ayudante tipo 2				
* Temporal	<b>Prestación de servicios</b>	<b>30.000</b>	<b>-</b>	<b>30.000</b>

\*Costos diarios

Tabla 5: Costos mensuales por categoría de empleado

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

## 1.5. OTROS COSTOS Y GASTOS

### 1.5.1. IMPRESIÓN DE BOLETERIA

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

### 1.5.2. COSTOS Y GASTOS ASOCIADOS A RESTAURANTES Y CAFETERÍAS, VENTA DE COMIDA PARA ANIMALES Y TIENDAS DE SOUVENIERS

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



### **1.5.3. PUBLICIDAD Y PROPAGANDA**

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

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

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

### **1.5.5. COMISIONES DE VENTA**

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

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

### **1.5.6. MANTENIMIENTO DE LOS HÁBITATS DE LOS ANIMALES**

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

### **1.5.7. MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES Y OTRAS INSTALACIONES**

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

### **1.5.8. MANTENIMIENTO DE ATRACCIONES**

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

### **1.5.9. GASTOS DE OPERACIÓN DE LA PLANTA DE AGUA**

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

### **1.5.10. SERVICIO ELÉCTRICO**

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

### **1.5.11. VIGILANCIA**

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

### **1.5.12. SERVICIO DE LIMPIEZA**

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

### **1.5.13. GENERALES**

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

### **1.6. IMPUESTOS**

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

#### **1.6.1. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO<sup>3</sup>**

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

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

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

Según lo establecido anteriormente por el acuerdo número 51 de 2009 de Pereira, se exonera el 100% de este impuesto al Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira por un periodo de 10 años desde el inicio de su construcción, la cual arrancó en el año 2010. Después de estos 10 años se asume que el impuesto predial se calcula como el 1% del avalúo comercial del inmueble (Fuente: Equipo técnico PTFFP de La Promotora y Acuerdo Municipal 51 de 2009 de Pereira).

---

<sup>3</sup> Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

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



### 1.6.2. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN<sup>4</sup>

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

### 1.6.3. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO, AVISOS Y TABLEROS<sup>5</sup>

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

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

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

<sup>4</sup> Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

<sup>5</sup> Fuente: Acuerdo número Cincuenta Y Uno (51) de 2009.

## 2. RESULTADOS DE LA MODELACIÓN FINANCIERA

### 2.1. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La metodología empleada para analizar la viabilidad financiera para las alternativas de vinculación de un inversionista al proyecto PTFFP es la de comparar la TIR (Tasa Interna de Retorno) resultante para cada una de las alternativas teniendo en cuenta la totalidad de sus flujos de caja libres (incluyendo el flujo a perpetuidad) con una tasa de retorno teórica del mercado para proyectos de similares características.

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

### 2.2. ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

A continuación se presentan las proyecciones de los estados financieros que resultan para cada una de los escenarios del estudio de mercado.

#### 2.2.1. ESCENARIO BAJO

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	-	-	-	25.787	38.033	41.950	41.846	51.311	59.826	66.292
<b>POR BOLETERIA</b>	-	-	-	21.264	30.299	33.188	33.022	40.754	47.522	52.611
<b>OTROS INGRESOS OPERACIONALES</b>	-	-	-	4.523	7.734	8.762	8.824	10.557	12.304	13.681
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	-	-	2.112	8.531	10.854	11.719	11.936	13.333	14.728	15.871
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	-	-	(2.112)	17.255	27.180	30.232	29.910	37.977	45.098	50.421
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	-	-	802	4.087	4.385	4.551	4.693	4.993	5.278	5.813
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	-	-	-	2.399	2.399	2.399	2.399	3.058	3.058	3.058
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	-	-	(2.915)	10.770	20.396	23.281	22.818	29.927	36.762	41.550
<b>OTROS EGRESOS</b>	-	2.390	11.721	11.721	11.721	11.522	10.545	9.568	8.591	7.615
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	(2.390)	(14.635)	(951)	8.675	11.760	12.273	20.359	28.171	33.936
<b>IMPUESTOS</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	1.449	10.272
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	-	(2.390)	(14.635)	(951)	8.675	11.760	12.273	20.359	26.721	23.663

Gráfica 24: Estado de resultados 2010 – 2019 para el escenario bajo

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



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>63.052</b>	<b>55.538</b>	<b>68.695</b>	<b>71.691</b>	<b>74.819</b>	<b>78.082</b>	<b>81.488</b>	<b>85.043</b>	<b>88.752</b>	<b>92.624</b>
POR BOLETERIA	49.822	43.708	54.625	57.008	59.495	62.090	64.798	67.625	70.574	73.653
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	13.231	11.829	14.070	14.684	15.324	15.992	16.690	17.418	18.178	18.971
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	<b>15.751</b>	<b>14.991</b>	<b>16.789</b>	<b>17.439</b>	<b>18.114</b>	<b>18.816</b>	<b>19.546</b>	<b>20.305</b>	<b>21.094</b>	<b>21.914</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>47.301</b>	<b>40.547</b>	<b>51.906</b>	<b>54.253</b>	<b>56.704</b>	<b>59.266</b>	<b>61.942</b>	<b>64.738</b>	<b>67.658</b>	<b>70.710</b>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	5.887	7.710	8.212	8.491	8.781	9.080	9.390	9.710	10.042	10.385
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>37.988</b>	<b>29.411</b>	<b>40.268</b>	<b>42.335</b>	<b>44.498</b>	<b>46.760</b>	<b>49.126</b>	<b>51.602</b>	<b>54.191</b>	<b>56.899</b>
OTROS EGRESOS	6.638	5.661	4.684	3.708	2.731	1.754	778	0	0	0
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>31.351</b>	<b>23.750</b>	<b>35.584</b>	<b>38.628</b>	<b>41.767</b>	<b>45.006</b>	<b>48.349</b>	<b>51.602</b>	<b>54.191</b>	<b>56.899</b>
IMPUESTOS	10.346	7.837	11.743	12.747	13.783	14.852	15.955	17.029	17.883	18.777
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	<b>21.005</b>	<b>15.912</b>	<b>23.841</b>	<b>25.880</b>	<b>27.984</b>	<b>30.154</b>	<b>32.394</b>	<b>34.573</b>	<b>36.308</b>	<b>38.122</b>

Gráfica 25: Estado de resultados 2020 – 2029 para el escenario bajo

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>96.664</b>	<b>100.880</b>	<b>105.281</b>	<b>109.873</b>	<b>114.666</b>	<b>119.668</b>	<b>124.888</b>	<b>130.335</b>	<b>136.021</b>
POR BOLETERIA	76.866	80.219	83.718	87.370	91.181	95.158	99.309	103.641	108.162
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	19.798	20.662	21.563	22.504	23.485	24.510	25.579	26.695	27.859
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	<b>22.767</b>	<b>23.654</b>	<b>24.576</b>	<b>25.534</b>	<b>26.531</b>	<b>27.568</b>	<b>28.646</b>	<b>29.767</b>	<b>30.933</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>73.897</b>	<b>77.227</b>	<b>80.705</b>	<b>84.339</b>	<b>88.135</b>	<b>92.100</b>	<b>96.242</b>	<b>100.568</b>	<b>105.088</b>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	10.740	11.107	11.487	11.881	12.288	12.709	13.145	13.597	14.064
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>59.731</b>	<b>62.693</b>	<b>65.792</b>	<b>69.032</b>	<b>72.421</b>	<b>75.964</b>	<b>79.670</b>	<b>83.546</b>	<b>87.598</b>
OTROS EGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>59.731</b>	<b>62.693</b>	<b>65.792</b>	<b>69.032</b>	<b>72.421</b>	<b>75.964</b>	<b>79.670</b>	<b>83.546</b>	<b>87.598</b>
IMPUESTOS	19.711	20.689	21.711	22.781	23.899	25.068	26.291	27.570	28.907
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	<b>40.020</b>	<b>42.005</b>	<b>44.080</b>	<b>46.251</b>	<b>48.522</b>	<b>50.896</b>	<b>53.379</b>	<b>55.975</b>	<b>58.691</b>

Gráfica 26: Estado de resultados 2030 – 2038 para el escenario bajo

Año	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	24	28.249	29.929	38.836	25.958	13.067	25.672	37.019	52.384
Efectivo	-	24	28.249	28.189	36.268	23.126	10.242	22.209	32.980	47.910
Deudores	-	-	-	1.741	2.567	2.832	2.825	3.463	4.038	4.475
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	93.260	154.238	151.839	149.440	163.246	177.570	174.512	180.522	186.822
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	-	93.260	154.238	151.839	149.440	163.246	177.570	174.512	180.522	186.822
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	-	-	166	399	444	465	477	518	2.005	10.860
Cuentas por pagar proveedores	-	-	166	399	444	465	477	518	556	587
Impuesto de renta por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	1.449	10.272
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	26.558	130.230	130.230	128.017	117.164	106.312	95.459	84.607	73.754
Obligaciones financieras LP	-	26.558	130.230	130.230	128.017	117.164	106.312	95.459	84.607	73.754
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	-	66.727	52.091	51.140	59.816	71.575	83.849	104.208	130.929	154.592
Capital suscrito y pagado	-	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117
Utilidades / pérdidas acumuladas	-	(2.390)	(17.025)	(17.976)	(9.301)	2.459	14.732	35.091	61.812	85.476

Gráfica 27: Balance general 2010 – 2019 para el escenario bajo

Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	66.039	72.005	92.380	111.861	133.478	157.298	185.607	224.706	265.321	307.791
Efectivo	61.783	68.257	87.743	107.022	128.427	152.028	180.107	218.966	259.331	301.539
Deudores	4.256	3.749	4.637	4.839	5.050	5.271	5.500	5.740	5.991	6.252
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	183.396	179.970	176.544	173.118	169.691	166.265	162.839	159.413	155.987	152.561
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	183.396	179.970	176.544	173.118	169.691	166.265	162.839	159.413	155.987	152.561
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	10.936	8.417	12.376	13.403	14.463	15.556	16.684	17.784	18.665	19.587
Cuentas por pagar proveedores	590	579	638	656	680	704	729	755	783	811
Impuesto de renta por pagar	10.346	7.837	11.743	12.747	13.783	14.852	15.955	17.029	17.883	18.777
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	62.902	52.049	41.197	30.344	19.492	8.639	0	0	0	0
Obligaciones financieras LP	62.902	52.049	41.197	30.344	19.492	8.639	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	175.597	191.509	215.350	241.231	269.215	299.369	331.762	366.335	402.643	440.765
Capital suscrito y pagado	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117
Utilidades / pérdidas acumuladas	106.480	122.393	146.234	172.114	200.098	230.252	262.646	297.219	333.526	371.649

Gráfica 28: Balance general 2010 – 2019 para el escenario bajo

Año	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	352.201	398.640	447.200	497.979	551.079	606.606	664.670	725.388	788.881
Efectivo	345.676	391.830	440.094	490.563	543.339	598.528	656.240	716.591	779.700
Deudores	6.525	6.809	7.106	7.416	7.740	8.078	8.430	8.798	9.181
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	149.135	145.709	142.283	138.857	135.431	132.005	128.579	125.152	121.726
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	149.135	145.709	142.283	138.857	135.431	132.005	128.579	125.152	121.726
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	20.551	21.559	22.613	23.715	24.867	26.071	27.330	28.647	30.023
Cuentas por pagar proveedores	840	870	902	934	968	1.003	1.039	1.077	1.116
Impuesto de renta por pagar	19.711	20.689	21.711	22.781	23.899	25.068	26.291	27.570	28.907
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones financieras LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	480.785	522.790	566.870	613.122	661.643	712.540	765.919	821.894	880.585
Capital suscrito y pagado	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117	69.117
Utilidades / pérdidas acumuladas	411.668	453.673	497.753	544.005	592.527	643.423	696.802	752.777	811.468

Gráfica 29: Balance general 2010 – 2019 para el escenario bajo

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



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	-	-	(2.915)	7.216	13.665	15.598	15.288	20.051	24.630	27.839
(+) Depreciaciones y amortizaciones	-	-	-	2.399	2.399	2.399	2.399	3.058	3.058	3.058
(+) Variación cuentas activo corriente	-	-	-	(1.741)	(827)	(264)	7	(639)	(575)	(436)
(+) Variación cuentas pasivo corriente	-	-	166	232	45	21	12	41	1.487	8.855
(-) Variación activos fijos	-	93.260	60.978	-	-	16.205	16.723	-	9.067	9.357
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>		<b>(93.260)</b>	<b>(60.978)</b>	<b>8.106</b>	<b>11.283</b>	<b>15.469</b>	<b>18.427</b>	<b>23.472</b>	<b>30.532</b>	<b>38.573</b>
Desembolso de créditos	-	26.558	103.672	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	-	2.390	11.721	11.721	11.721	11.522	10.545	9.568	8.591	7.615
(+) Amortización créditos	-	-	-	-	2.213	10.852	10.852	10.852	10.852	10.852
Aportes de capital	-	69.117	-	3.554	6.731	7.683	7.590	9.876	10.682	3.439
(+) Escudo fiscal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>		<b>(69.093)</b>	<b>28.225</b>	<b>(60)</b>	<b>8.000</b>	<b>(13.142)</b>	<b>(12.884)</b>	<b>11.966</b>	<b>10.772</b>	<b>14.929</b>
Saldo Inicial de Caja	-	-	24	28.249	28.189	36.268	23.126	10.242	22.209	32.980
<b>CAJA ACUMULADA</b>		<b>24</b>	<b>28.249</b>	<b>28.189</b>	<b>36.268</b>	<b>23.126</b>	<b>10.242</b>	<b>22.209</b>	<b>32.980</b>	<b>47.910</b>

Gráfica 30: Flujos de caja 2010 – 2019 para el escenario bajo

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	25.452	19.705	26.980	28.365	29.814	31.329	32.915	34.573	36.308	38.122
(+) Depreciaciones y amortizaciones	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
(+) Variación cuentas activo corriente	219	507	(888)	(202)	(211)	(220)	(230)	(240)	(250)	(261)
(+) Variación cuentas pasivo corriente	76	(2.519)	3.959	1.027	1.059	1.093	1.128	1.100	882	922
(-) Variación activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>29.173</b>	<b>21.119</b>	<b>26.977</b>	<b>30.616</b>	<b>31.089</b>	<b>32.628</b>	<b>37.239</b>	<b>38.959</b>	<b>40.266</b>	<b>42.009</b>
Desembolso de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	6.638	5.661	4.684	3.708	2.731	1.754	778	0	0	0
(+) Amortización créditos	10.852	10.852	10.852	10.852	10.852	10.852	8.639	-	-	-
Aportes de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	2.191	1.868	1.546	1.224	901	579	257	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>13.673</b>	<b>6.474</b>	<b>19.486</b>	<b>19.179</b>	<b>21.406</b>	<b>23.600</b>	<b>28.079</b>	<b>38.959</b>	<b>40.266</b>	<b>42.009</b>
Saldo Inicial de Caja	47.910	61.783	68.257	87.743	107.022	128.427	152.028	180.107	218.966	259.331
<b>CAJA ACUMULADA</b>	<b>61.783</b>	<b>68.257</b>	<b>87.743</b>	<b>107.022</b>	<b>128.427</b>	<b>152.028</b>	<b>180.107</b>	<b>218.966</b>	<b>259.331</b>	<b>301.539</b>

Gráfica 31: Flujos de caja 2020 – 2029 para el escenario bajo

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	40.020	42.005	44.080	46.251	48.522	50.896	53.379	55.975	58.691
(+) Depreciaciones y amortizaciones	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
(+) Variación cuentas activo corriente	(273)	(285)	(297)	(310)	(324)	(338)	(352)	(368)	(384)
(+) Variación cuentas pasivo corriente	964	1.008	1.054	1.102	1.152	1.204	1.259	1.316	1.376
(-) Variación activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>44.137</b>	<b>46.154</b>	<b>48.263</b>	<b>50.469</b>	<b>52.776</b>	<b>55.189</b>	<b>57.712</b>	<b>60.350</b>	<b>63.109</b>
Desembolso de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Amortización créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>44.137</b>	<b>46.154</b>	<b>48.263</b>	<b>50.469</b>	<b>52.776</b>	<b>55.189</b>	<b>57.712</b>	<b>60.350</b>	<b>63.109</b>
Saldo inicial de Caja	301.539	345.676	391.830	440.094	490.563	543.339	598.528	656.240	716.591
<b>CAJA ACUMULADA</b>	<b>345.676</b>	<b>391.830</b>	<b>440.094</b>	<b>490.563</b>	<b>543.339</b>	<b>598.528</b>	<b>656.240</b>	<b>716.591</b>	<b>779.700</b>

Gráfica 32: Flujos de caja 2030 – 2038 para el escenario bajo



## 2.2.2. ESCENARIO MEDIO

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	-	-	-	33.347	48.706	53.769	53.371	65.488	76.307	84.573
POR BOLETERIA	-	-	-	27.504	39.017	42.815	42.405	52.307	60.937	67.479
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	-	-	-	5.844	9.689	10.954	10.967	13.181	15.371	17.094
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	-	-	2.490	9.475	12.239	13.270	13.452	15.190	16.896	18.282
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	-	-	(2.490)	23.873	36.467	40.499	39.920	50.298	59.411	66.290
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	-	-	802	4.193	4.538	4.715	4.860	5.204	5.527	6.169
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	-	-	-	2.399	2.399	2.399	2.399	3.058	3.058	3.058
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	-	-	(3.293)	17.281	29.530	33.385	32.660	42.037	50.827	57.064
<b>OTROS EGRESOS</b>	-	2.375	11.726	11.726	11.726	11.528	10.551	9.574	8.597	7.620
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	(2.375)	(15.019)	5.554	17.804	21.857	22.109	32.463	42.230	49.444
<b>IMPUESTOS</b>	-	-	-	-	-	-	-	8.660	13.038	15.390
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	-	(2.375)	(15.019)	5.554	17.804	21.857	22.109	23.803	29.192	34.054

Gráfica 33: Estado de resultados 2010 – 2019 para el escenario medio

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	80.167	70.390	87.371	91.183	95.160	99.311	103.643	108.164	112.882	117.806
POR BOLETERIA	63.756	55.840	69.911	72.960	76.143	79.464	82.930	86.548	90.323	94.263
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	16.411	14.550	17.461	18.222	19.017	19.847	20.712	21.616	22.559	23.543
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	17.999	16.918	19.195	19.949	20.734	21.550	22.400	23.283	24.202	25.158
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	62.168	53.472	68.177	71.233	74.426	77.761	81.243	84.881	88.680	92.648
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	6.224	8.003	8.580	8.876	9.182	9.499	9.827	10.166	10.518	10.881
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	52.518	42.043	56.171	58.932	61.818	64.836	67.991	71.289	74.737	78.341
<b>OTROS EGRESOS</b>	6.642	5.665	4.688	3.711	2.734	1.756	779	0	0	0
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	45.876	36.378	51.483	55.221	59.085	63.079	67.211	71.289	74.737	78.341
<b>IMPUESTOS</b>	15.139	12.005	16.989	18.223	19.498	20.816	22.180	23.525	24.663	25.853
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	30.737	24.373	34.494	36.998	39.587	42.263	45.032	47.764	50.074	52.488

Gráfica 34: Estado de resultados 2030 – 2038 para el escenario medio

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	122.945	128.308	133.904	139.745	145.841	152.203	158.842	165.771	173.002
POR BOLETERIA	98.375	102.666	107.144	111.818	116.696	121.786	127.098	132.642	138.428
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	24.570	25.642	26.760	27.927	29.146	30.417	31.744	33.128	34.573
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	26.152	27.186	28.262	29.382	30.547	31.758	33.019	34.331	35.696
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	96.793	101.121	105.642	110.363	115.294	120.444	125.823	131.440	137.306
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	11.258	11.648	12.052	12.470	12.903	13.351	13.815	14.296	14.793
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	82.109	86.047	90.164	94.467	98.966	103.667	108.582	113.718	119.086
<b>OTROS EGRESOS</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	82.109	86.047	90.164	94.467	98.966	103.667	108.582	113.718	119.086
<b>IMPUESTOS</b>	27.096	28.396	29.754	31.174	32.659	34.210	35.832	37.527	39.299
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	55.013	57.652	60.410	63.293	66.307	69.457	72.750	76.191	79.788

Gráfica 35: Estado de resultados 2030 – 2038 para el escenario medio

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



Año	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	24	28.126	36.301	54.359	51.576	48.516	73.227	89.975	109.260
Efectivo	-	24	28.126	34.050	51.071	47.947	44.913	68.807	84.824	103.552
Deudores	-	-	-	2.251	3.288	3.629	3.603	4.420	5.151	5.709
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	93.260	154.238	151.839	149.440	163.246	177.570	174.512	180.522	186.822
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	-	93.260	154.238	151.839	149.440	163.246	177.570	174.512	180.522	186.822
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	-	-	198	420	474	497	509	9.219	13.642	16.030
Cuentas por pagar proveedores	-	-	198	420	474	497	509	558	604	640
Impuesto de renta por pagar	-	-	-	-	-	-	-	8.660	13.038	15.390
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	26.390	130.291	130.291	128.092	117.234	106.377	95.519	84.661	73.804
Obligaciones financieras LP	-	26.390	130.291	130.291	128.092	117.234	106.377	95.519	84.661	73.804
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	-	66.894	51.875	57.430	75.234	97.090	119.200	143.002	172.194	206.248
Capital suscrito y pagado	-	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269
Utilidades / pérdidas acumuladas	-	(2.375)	(17.394)	(11.840)	5.965	27.821	49.930	73.733	102.925	138.979

Gráfica 36: Balance general 2010 – 2019 para el escenario medio

Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	132.314	146.104	178.216	209.041	242.497	278.674	319.865	372.429	427.097	484.232
Efectivo	126.903	141.353	172.318	202.886	236.074	271.971	312.869	365.128	419.477	476.280
Deudores	5.411	4.751	5.898	6.155	6.423	6.703	6.996	7.301	7.620	7.952
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	183.396	179.970	176.544	173.118	169.691	166.265	162.839	159.413	155.987	152.561
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	183.396	179.970	176.544	173.118	169.691	166.265	162.839	159.413	155.987	152.561
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	15.779	12.627	17.677	18.936	20.237	21.582	22.973	24.348	25.516	26.736
Cuentas por pagar proveedores	640	622	688	713	739	766	794	823	853	884
Impuesto de renta por pagar	15.139	12.005	16.989	18.223	19.498	20.816	22.180	23.525	24.663	25.853
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	62.946	52.089	41.231	30.374	19.516	8.658	0	0	0	0
Obligaciones financieras LP	62.946	52.089	41.231	30.374	19.516	8.658	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	236.985	261.358	295.851	332.849	372.436	414.699	459.731	507.495	557.568	610.057
Capital suscrito y pagado	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269
Utilidades / pérdidas acumuladas	167.715	192.089	226.582	263.580	303.167	345.430	390.462	438.225	488.299	540.787

Gráfica 37: Balance general 2020 – 2029 para el escenario medio

Año	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	543.947	606.358	671.587	739.763	811.018	885.491	963.329	1.044.683	1.129.712
Efectivo	535.648	597.697	662.549	730.330	801.173	875.218	952.607	1.033.494	1.118.035
Deudores	8.299	8.661	9.039	9.433	9.844	10.274	10.722	11.190	11.678
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	149.135	145.709	142.283	138.857	135.431	132.005	128.579	125.152	121.726
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	149.135	145.709	142.283	138.857	135.431	132.005	128.579	125.152	121.726
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	28.012	29.346	30.739	32.195	33.717	35.308	36.970	38.707	40.522
Cuentas por pagar proveedores	916	950	985	1.021	1.059	1.098	1.138	1.180	1.223
Impuesto de renta por pagar	27.096	28.396	29.754	31.174	32.659	34.210	35.832	37.527	39.299
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones financieras LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	665.070	722.721	783.131	846.424	912.731	982.188	1.054.938	1.131.129	1.210.917
Capital suscrito y pagado	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269	69.269
Utilidades / pérdidas acumuladas	595.800	653.452	713.862	777.155	843.462	912.919	985.669	1.061.860	1.141.648

Gráfica 38: Balance general 2030 – 2038 para el escenario medio

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	-	-	(3.293)	11.578	19.785	22.368	21.882	28.165	34.054	38.233
(+) Depreciaciones y amortizaciones	-	-	-	2.399	2.399	2.399	2.399	3.058	3.058	3.058
(+) Variación cuentas activo corriente	-	-	-	(2.251)	(1.037)	(342)	27	(818)	(730)	(558)
(-) Variación cuentas pasivo corriente	-	-	198	222	54	24	12	8.709	4.423	2.389
(-) Variación activos fijos	-	93.260	60.978	-	-	16.205	16.723	-	9.067	9.357
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	-	<b>(93.260)</b>	<b>(64.073)</b>	<b>11.548</b>	<b>21.202</b>	<b>4.244</b>	<b>7.597</b>	<b>39.114</b>	<b>31.737</b>	<b>33.764</b>
Desembolso de créditos	-	26.390	103.901	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	-	2.375	11.726	11.726	11.726	11.528	10.551	9.574	8.597	7.620
(+) Amortización créditos	-	-	-	-	2.199	10.858	10.858	10.858	10.858	10.858
Aportes de capital	-	69.269	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	-	-	-	5.703	9.745	11.017	10.778	5.212	3.735	3.441
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	-	<b>(69.245)</b>	<b>28.102</b>	<b>5.924</b>	<b>17.021</b>	<b>(3.125)</b>	<b>(3.034)</b>	<b>23.634</b>	<b>16.017</b>	<b>18.727</b>
Saldo Inicial de Caja	-	-	24	28.126	34.050	51.071	47.947	44.913	68.807	84.824
<b>CAJA ACUMULADA</b>	-	<b>24</b>	<b>28.126</b>	<b>34.050</b>	<b>51.071</b>	<b>47.947</b>	<b>44.913</b>	<b>68.807</b>	<b>84.824</b>	<b>103.552</b>

**Gráfica 39: Flujos de caja 2010 – 2019 para el escenario medio**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	35.187	28.169	37.634	39.484	41.418	43.440	45.554	47.764	50.074	52.488
(+) Depreciaciones y amortizaciones	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
(+) Variación cuentas activo corriente	297	660	(1.146)	(257)	(268)	(280)	(292)	(305)	(318)	(332)
(-) Variación cuentas pasivo corriente	(252)	(3.152)	5.050	1.259	1.301	1.345	1.392	1.375	1.168	1.221
(-) Variación activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>38.659</b>	<b>29.103</b>	<b>44.964</b>	<b>43.912</b>	<b>45.877</b>	<b>47.931</b>	<b>50.078</b>	<b>52.259</b>	<b>54.349</b>	<b>56.809</b>
Desembolso de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	6.642	5.665	4.688	3.711	2.734	1.756	779	0	0	0
(+) Amortización créditos	10.858	10.858	10.858	10.858	10.858	10.858	8.658	-	-	-
Aportes de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	2.192	1.870	1.547	1.225	902	580	257	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>23.351</b>	<b>14.450</b>	<b>30.966</b>	<b>30.548</b>	<b>33.188</b>	<b>35.897</b>	<b>40.898</b>	<b>52.259</b>	<b>54.349</b>	<b>56.809</b>
Saldo Inicial de Caja	103.552	126.903	141.353	172.318	202.886	236.074	271.971	312.869	365.128	419.477
<b>CAJA ACUMULADA</b>	<b>126.903</b>	<b>141.353</b>	<b>172.318</b>	<b>202.886</b>	<b>236.074</b>	<b>271.971</b>	<b>312.869</b>	<b>365.128</b>	<b>419.477</b>	<b>476.280</b>

**Gráfica 40: Flujos de caja 2020 – 2029 para el escenario medio**

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	55.013	57.652	60.410	63.293	66.307	69.457	72.750	76.191	79.788
(+) Depreciaciones y amortizaciones	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
(+) Variación cuentas activo corriente	(347)	(362)	(378)	(394)	(411)	(429)	(448)	(468)	(488)
(-) Variación cuentas pasivo corriente	1.276	1.333	1.393	1.456	1.522	1.591	1.662	1.737	1.815
(-) Variación activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>59.368</b>	<b>62.049</b>	<b>64.852</b>	<b>67.781</b>	<b>70.844</b>	<b>74.044</b>	<b>77.390</b>	<b>80.886</b>	<b>84.541</b>
Desembolso de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Amortización créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>59.368</b>	<b>62.049</b>	<b>64.852</b>	<b>67.781</b>	<b>70.844</b>	<b>74.044</b>	<b>77.390</b>	<b>80.886</b>	<b>84.541</b>
Saldo Inicial de Caja	476.280	535.648	597.697	662.549	730.330	801.173	875.218	952.607	1.033.494
<b>CAJA ACUMULADA</b>	<b>535.648</b>	<b>597.697</b>	<b>662.549</b>	<b>730.330</b>	<b>801.173</b>	<b>875.218</b>	<b>952.607</b>	<b>1.033.494</b>	<b>1.118.035</b>

**Gráfica 41: Flujos de caja 2030 – 2038 para el escenario medio**

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



## 2.2.3. ESCENARIO ALTO

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	-	-	-	38.866	56.718	62.603	62.129	76.245	88.838	98.457
POR BOLETERIA	-	-	-	32.578	46.222	50.724	50.234	61.964	72.186	79.937
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	-	-	-	6.288	10.496	11.879	11.894	14.281	16.652	18.521
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	-	-	2.766	10.214	13.401	14.570	14.747	16.760	18.726	20.314
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	-	-	(2.766)	28.652	43.316	48.033	47.382	59.485	70.112	78.143
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	-	-	802	4.290	4.675	4.863	5.012	5.394	5.752	6.479
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	-	-	-	2.399	2.399	2.399	2.399	3.058	3.058	3.058
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	-	-	(3.569)	21.963	36.242	40.770	39.971	51.033	61.302	68.607
<b>OTROS EGRESOS</b>	-	2.364	11.730	11.730	11.730	11.533	10.556	9.578	8.601	7.623
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	(2.364)	(15.299)	10.233	24.512	29.237	29.415	41.455	52.702	60.984
<b>IMPUESTOS</b>	-	-	-	-	-	-	6.463	13.680	16.494	19.198
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	-	(2.364)	(15.299)	10.233	24.512	29.237	22.952	27.775	36.208	41.785

Gráfica 42: Estado de resultados 2010 – 2019 para el escenario alto

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	93.315	81.927	101.725	106.162	110.793	115.626	120.669	125.933	131.426	137.159
POR BOLETERIA	75.526	66.148	82.816	86.429	90.199	94.133	99.240	102.525	106.997	111.664
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	17.789	15.780	18.908	19.733	20.594	21.492	22.430	23.408	24.429	25.495
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	19.938	18.629	21.280	22.126	23.005	23.921	24.873	25.865	26.896	27.970
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	73.377	63.299	80.445	84.036	87.787	91.705	95.796	100.068	104.530	109.190
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	6.519	8.260	8.902	9.212	9.533	9.865	10.209	10.565	10.934	11.316
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	63.433	51.612	68.116	71.398	74.828	78.414	82.161	86.077	90.170	94.447
<b>OTROS EGRESOS</b>	6.646	5.668	4.691	3.713	2.736	1.758	781	(0)	(0)	(0)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	56.787	45.944	63.426	67.685	72.093	76.656	81.380	86.077	90.170	94.447
<b>IMPUESTOS</b>	18.740	15.162	20.930	22.336	23.791	25.296	26.855	28.405	29.756	31.168
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	38.047	30.783	42.495	45.349	48.302	51.359	54.525	57.672	60.414	63.280

Gráfica 43: Estado de resultados 2020 – 2029 para el escenario alto

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	143.142	149.386	155.902	162.703	169.800	177.206	184.936	193.003	201.422
POR BOLETERIA	116.535	121.618	126.923	132.460	138.238	144.268	150.561	157.128	163.982
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	26.607	27.767	28.979	30.243	31.562	32.939	34.375	35.875	37.440
<b>COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	29.086	30.249	31.459	32.718	34.028	35.391	36.811	38.288	39.825
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	114.055	119.137	124.444	129.985	135.772	141.815	148.126	154.715	161.597
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	11.712	12.122	12.546	12.986	13.441	13.913	14.401	14.907	15.432
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES</b>	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	98.918	103.589	108.471	113.573	118.905	124.476	130.298	136.382	142.739
<b>OTROS EGRESOS</b>	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	98.918	103.589	108.471	113.573	118.905	124.476	130.298	136.382	142.739
<b>IMPUESTOS</b>	32.643	34.184	35.796	37.479	39.239	41.077	42.998	45.006	47.104
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	66.275	69.405	72.676	76.094	79.666	83.399	87.300	91.376	95.635

Gráfica 44: Estado de resultados 2030 – 2038 para el escenario alto

Año	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	24	28.036	40.883	65.667	70.263	74.504	101.748	123.950	151.319
Efectivo	-	24	28.036	38.260	61.838	66.037	70.311	96.602	117.953	144.673
Deudores	-	-	-	2.623	3.828	4.226	4.194	5.147	5.997	6.646
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	93.260	154.238	151.839	149.440	163.246	177.570	174.512	180.522	186.822
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	-	93.260	154.238	151.839	149.440	163.246	177.570	174.512	180.522	186.822
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	-	-	221	437	498	524	6.999	14.272	17.137	19.882
Cuentas por pagar proveedores	-	-	221	437	498	524	536	592	643	683
Impuesto de renta por pagar	-	-	-	-	-	-	6.463	13.680	16.494	19.198
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	26.267	130.335	130.335	128.146	117.285	106.424	95.563	84.701	73.840
Obligaciones financieras LP	-	26.267	130.335	130.335	128.146	117.285	106.424	95.563	84.701	73.840
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	-	67.017	51.718	61.950	86.462	115.699	138.652	166.426	202.634	244.419
Capital suscrito y pagado	-	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381
Utilidades / pérdidas acumuladas	-	(2.364)	(17.663)	(7.430)	17.081	46.319	69.271	97.046	133.253	175.039

Gráfica 45: Balance general 2010 – 2019 para el escenario alto

Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	181.470	201.217	242.120	281.467	323.816	369.275	420.143	482.822	548.045	616.196
Efectivo	175.171	195.687	235.254	274.301	316.338	361.470	411.998	474.321	539.173	606.938
Deudores	6.299	5.530	6.866	7.166	7.479	7.805	8.145	8.500	8.871	9.258
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	183.396	179.970	176.544	173.118	169.691	166.265	162.839	159.413	155.987	152.561
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	183.396	179.970	176.544	173.118	169.691	166.265	162.839	159.413	155.987	152.561
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	19.421	15.820	21.663	23.096	24.578	26.113	27.702	29.284	30.667	32.112
Cuentas por pagar proveedores	681	658	733	760	788	817	847	878	911	945
Impuesto de renta por pagar	18.740	15.162	20.930	22.336	23.791	25.296	26.855	28.405	29.756	31.168
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	62.979	52.117	41.256	30.395	19.534	8.672	(0)	(0)	(0)	(0)
Obligaciones financieras LP	62.979	52.117	41.256	30.395	19.534	8.672	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	282.467	313.249	355.744	401.093	449.396	500.755	555.280	612.951	673.365	736.645
Capital suscrito y pagado	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381
Utilidades / pérdidas acumuladas	213.086	243.869	286.364	331.713	380.015	431.374	485.899	543.571	603.984	667.264

Gráfica 46: Balance general 2020 – 2029 para el escenario alto

Año	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	687.407	761.816	839.566	920.810	1.005.702	1.094.408	1.187.099	1.283.954	1.385.160
Efectivo	677.745	751.732	829.043	909.827	994.240	1.082.446	1.174.616	1.270.926	1.371.564
Deudores	9.662	10.084	10.523	10.982	11.461	11.961	12.483	13.028	13.596
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	149.135	145.709	142.283	138.857	135.431	132.005	128.579	125.152	121.726
Inversiones Diferidas (Propiedad, planta y equipo)	149.135	145.709	142.283	138.857	135.431	132.005	128.579	125.152	121.726
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	33.622	35.200	36.849	38.572	40.372	42.253	44.218	46.271	48.416
Cuentas por pagar proveedores	980	1.016	1.054	1.093	1.134	1.176	1.220	1.265	1.312
Impuesto de renta por pagar	32.643	34.184	35.796	37.479	39.239	41.077	42.998	45.006	47.104
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Obligaciones financieras LP	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	802.919	872.324	945.000	1.021.094	1.100.760	1.184.160	1.271.459	1.362.835	1.458.470
Capital suscrito y pagado	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381	69.381
Utilidades / pérdidas acumuladas	733.539	802.944	875.619	951.714	1.031.380	1.114.779	1.202.079	1.293.455	1.389.090

Gráfica 47: Balance general 2030 – 2038 para el escenario alto

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



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	-	-	(3.569)	14.715	24.282	27.316	26.780	34.192	41.072	45.967
(+) Depreciaciones y amortizaciones	-	-	-	2.399	2.399	2.399	2.399	3.058	3.058	3.058
(+) Variación cuentas activo corriente	-	-	-	(2.623)	(1.205)	(397)	32	(953)	(850)	(649)
(+) Variación cuentas pasivo corriente	-	-	221	216	62	26	6.475	7.273	2.865	2.745
(-) Variación activos fijos	-	93.260	60.978	-	-	16.205	16.723	-	9.067	9.357
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	-	<b>(93.260)</b>	<b>(64.326)</b>	<b>14.707</b>	<b>25.538</b>	<b>27.159</b>	<b>26.099</b>	<b>31.571</b>	<b>51.072</b>	<b>60.763</b>
Desembolso de créditos	-	26.267	104.068	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	-	2.364	11.730	11.730	11.730	11.533	10.556	9.578	8.601	7.623
(+) Amortización créditos	-	-	-	-	2.189	10.861	10.861	10.861	10.861	10.861
Aportes de capital	-	69.381	-	7.248	11.960	13.454	6.728	3.161	3.736	3.442
(+) Escudo fiscal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	-	<b>(69.357)</b>	<b>28.012</b>	<b>10.224</b>	<b>28.978</b>	<b>4.159</b>	<b>1.790</b>	<b>10.291</b>	<b>27.992</b>	<b>28.799</b>
Saldo Inicial de Caja	-	-	24	28.036	38.260	61.838	66.037	70.311	96.602	117.953
<b>CAJA ACUMULADA</b>	-	<b>24</b>	<b>28.036</b>	<b>38.260</b>	<b>61.838</b>	<b>66.037</b>	<b>70.311</b>	<b>96.602</b>	<b>117.953</b>	<b>144.673</b>

Gráfica 48: Flujos de caja 2010 – 2019 para el escenario alto

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	42.500	34.580	45.638	47.837	50.135	52.537	55.048	57.672	60.414	63.280
(+) Depreciaciones y amortizaciones	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
(-) Variación cuentas activo corriente	347	769	(1.336)	(300)	(313)	(326)	(340)	(355)	(371)	(387)
(+) Variación cuentas pasivo corriente	(461)	(3.601)	5.843	1.433	1.483	1.535	1.589	1.581	1.383	1.445
(-) Variación activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>45.812</b>	<b>35.174</b>	<b>53.571</b>	<b>52.396</b>	<b>54.701</b>	<b>57.172</b>	<b>59.729</b>	<b>62.323</b>	<b>65.069</b>	<b>67.706</b>
Desembolso de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	6.646	5.668	4.691	3.713	2.736	1.758	781	(0)	(0)	(0)
(+) Amortización créditos	10.861	10.861	10.861	10.861	10.861	10.861	8.672	-	-	-
Aportes de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	2.193	1.870	1.548	1.225	903	580	258	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>30.408</b>	<b>20.315</b>	<b>39.567</b>	<b>39.047</b>	<b>42.407</b>	<b>45.137</b>	<b>50.177</b>	<b>62.323</b>	<b>66.069</b>	<b>67.706</b>
Saldo Inicial de Caja	144.673	175.171	195.687	235.254	274.301	316.338	361.470	411.998	474.321	539.173
<b>CAJA ACUMULADA</b>	<b>175.171</b>	<b>195.687</b>	<b>235.254</b>	<b>274.301</b>	<b>316.338</b>	<b>361.470</b>	<b>411.998</b>	<b>474.321</b>	<b>539.173</b>	<b>606.938</b>

Gráfica 49: Flujos de caja 2020 – 2029 para el escenario alto

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
(+) Utilidad operacional * (1 - T)	66.275	69.405	72.676	76.094	79.666	83.399	87.300	91.376	95.635
(+) Depreciaciones y amortizaciones	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
(-) Variación cuentas activo corriente	(404)	(421)	(440)	(459)	(479)	(500)	(522)	(545)	(568)
(+) Variación cuentas pasivo corriente	1.510	1.578	1.649	1.723	1.800	1.881	1.965	2.053	2.145
(-) Variación activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>70.807</b>	<b>73.987</b>	<b>77.311</b>	<b>80.784</b>	<b>84.413</b>	<b>88.206</b>	<b>92.189</b>	<b>96.311</b>	<b>100.608</b>
Desembolso de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Intereses pagados	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
(+) Amortización créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Escudo fiscal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA EQUITY</b>	<b>70.807</b>	<b>73.987</b>	<b>77.311</b>	<b>80.784</b>	<b>84.413</b>	<b>88.206</b>	<b>92.189</b>	<b>96.311</b>	<b>100.608</b>
Saldo Inicial de Caja	606.938	677.745	751.732	829.043	909.827	994.240	1.082.446	1.174.616	1.270.926
<b>CAJA ACUMULADA</b>	<b>677.745</b>	<b>751.732</b>	<b>829.043</b>	<b>909.827</b>	<b>994.240</b>	<b>1.082.446</b>	<b>1.174.616</b>	<b>1.270.926</b>	<b>1.371.564</b>

Gráfica 50: Flujos de caja 2030 – 2038 para el escenario alto

### **3. REVISIÓN, EVALUACIÓN, Y ANÁLISIS DE SUPUESTOS DE PROYECCIÓN EN RELACIÓN AL PLAN MAESTRO<sup>6</sup>**

A continuación se presenta el análisis de los supuestos de proyección definidos y aprobados por La Promotora en relación con los que se tuvieron en cuenta por el Plan Maestro del PTFFP.

#### **3.1. DEMANDA DE VISITANTES**

El Plan Maestro utilizó cuenta con varios escenarios de potencial de visitantes para su evaluación financiera, los cuales se obtuvieron por medio de encuestas e indicadores demográficos de la región y el país. Este potencial de visitantes no clasifica segmentos de mercado como lo hace el estudio realizado por CICO y tiene como premisas de cálculo de su proyección de demanda los siguientes ítems:

- Existe un mercado anual de visitantes en la zona de 1'750.000.
- Se considera un crecimiento de mercado vegetativo en función del crecimiento poblacional.
- Los precios de entrada al parque tiene un valor de \$25.000.
- Se presume que el parque no es construido por etapas según el programa de inversiones del Plan Maestro.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, los escenarios de proyección de demanda empleados en el Plan Maestro oscilan entre un ingreso 400.000 a 700.000 usuarios para el primer año de operación del parque. Esta dispersión entre el escenario más y menos optimista se mide en términos brutos en aproximadamente 300.000 usuarios, lo cual en términos relativos representa casi una variación del 75%, la cual es muy elevada.

Por otra parte y ya teniendo en cuenta el detalle de la consultoría realizada por CICO Ltda, consideramos que se deben emplear los supuestos que resultan del estudio de mercado, ya que allí se emplean metodologías que contemplan un estudio cualitativo y cuantitativo de la percepción del consumidor hacia el proyecto en varias zonas del país. Para el desarrollo de estos análisis se realizó un muestreo a cerca de 1.200 personas en las zonas más representativas de Colombia, el cual arrojó como resultado que el concepto del parque debía reforzar su oferta de recreación al usuario por medio de atracciones innovadoras y que hagan que éste desee repetir rápidamente.

---

<sup>6</sup> Además de los análisis aquí presentados, se realizaron múltiples reuniones con el personal de CICO para dar opiniones y sugerencias sobre los diferentes informes de avance del estudio de mercado.

Adicionalmente, el estudio corroboró sus resultados con indicadores de consumo per cápita para de los turistas de cada región, así como con cerca de 300 expertos del sector turístico nacional.

### 3.2. ANÁLISIS DE CAPACIDAD Y NIVELES DE SERVICIO

El Plan Maestro menciona lo siguiente:

*“...un programa de diseño exacto y viable es crítico en el éxito de cualquier atracción temática y casi todos los elementos de esta ecuación de diseño se articula en un número particular: la asistencia. La asistencia de visitantes determina la preparación que debe tener el proyecto: Capacidad, niveles de servicio, tamaño del parqueadero, números de estaciones para refrescarse y número de unidades sanitarias....”*

*“.... Desafortunadamente, (la asistencia)... no es igual a través de todo un año, aunque deseáramos que fuese así. Si usted tiene el mismo número de visitantes en el parque todos los días del año, el parque estaría operando a su máxima eficiencia, tendría siempre la misma capacidad en las atracciones y restaurantes y tiendas, todo correspondería exactamente a llegar al nivel de servicio proyectado. Su capital de inversión sería gastado de la manera más eficiente posible. Pero la realidad es que no funcionará de esta manera, todo está basado en patrones: patrones de clima, patrones de calendario escolar, de las vacaciones, todos estos aspectos afectan la asistencia del público al Parque....”<sup>7</sup>*

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que en el Plan Maestro tiene en cuenta que el parque no debe ser diseñado para el número de visitantes diario máximo de un año, ya que así no se crea expectativa en el usuario al no ver filas para acceder a las instalaciones ofrecidas. También se observa que el parque no debe ser concebido para albergar al número mínimo de visitantes diarios del año, ya que si se hace de esta manera los usuarios van a experimentar que el proyecto es muy pequeño en el caso de un día de gran afluencia.

Posteriormente el Plan Maestro menciona que según el libro “Parques Temáticos” escrito por el autor Salvador Antón Clave, un proyecto de similares características debe ser diseñado para tener una capacidad del 75% de los usuarios del día de mayor afluencia del año.

Basándonos en lo establecido en el párrafo previo y asumiendo que el mes de mayor afluencia de visitantes al año es enero, con un 32,6% de los visitantes totales del año, se realiza el análisis de

<sup>7</sup> Plan Maestro del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira, página 37.



capacidad para la afluencia al parque para todos los escenarios del estudio de mercado de CICO como sigue a continuación.

### 3.2.1. ESCENARIO BAJO



Gráfica 24: Análisis del día de diseño escenario bajo

Haciendo un análisis anual para los primeros 10 años de operación del parque según la metodología empleada en el Plan Maestro, vemos que el parque debería estar diseñado para 21.000 personas diarias. Si el mismo análisis se hace para un día promedio, el parque debería estar diseñado para albergar a cerca de 5.300 personas.

Comparando estos valores con los estudiados en el Plan Maestro, no se observa una considerable variación de los resultados de la capacidad del parque cuando esta se compara con los resultados del Zoológico Matecaña, del cual su máxima afluencia ha sido cercana a las 3.550 personas según el Plan Maestro pero su tamaño es casi 5 veces menor al PTFFP. Así mismo y al comparar directamente con el resultado del día de diseño del Parque del Plan Maestro, si se observa una diferencia significativa (cercana a 17.000).

Por otra parte y comparando con información del Parque Temaikén de Argentina, proyecto que tiene características de área similares al PTFFP, vemos que la capacidad del parque de acuerdo al día de

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



afluencia promedio presenta valores razonables, ya que el día máximo de afluencia de personas a Temaikén ha sido cercano a los 7.5000 usuarios.

Por los resultados tan contradictorios entre la comparación con el Zoológico Matecaña y Temaikén, y al no tener mayores indicadores de Parques para comparar, recomendamos una revisión más detallada sobre este tema a los integrantes del Equipo Técnico del PTFPP para expresar estas inquietudes a los diseñadores que se tienen contratados actualmente.

### 3.2.2. ESCENARIO MEDIO



Gráfica 25: Análisis del día de diseño escenario medio

De manera similar al análisis del escenario bajo y según metodología empleada en el Plan Maestro para el cálculo del día de diseño, vemos que el parque debería estar diseñado para cerca de 24.000 personas diarias. Con un análisis semejante pero para un día promedio vemos que el parque debería estar diseñado para albergar a cerca de 6.200 personas.

Una vez más y de acuerdo a los resultados del día de diseño del Plan Maestro, el cual dice que el parque debería estar diseñado para albergar a 4.000 visitantes, vemos que hay diferencias sustanciales con los valores obtenidos en este análisis para el día de mayor afluencia.

Nuevamente consideramos que los valores que resultan cuando se analiza la afluencia diaria promedio están acordes con lo que se ha presentado en Temaikén.

No obstante, recomendamos una revisión más detallada sobre este tema a los integrantes del Equipo Técnico del PTFFP para expresar estas inquietudes a los diseñadores que se tienen contratados actualmente.

### 3.2.3. ESCENARIO ALTO



Gráfica 26: Análisis del día de diseño escenario alto

Por último, y analizando el día de diseño y la capacidad para el escenario alto del estudio de mercado, vemos que el parque debería estar diseñado para 27.000 personas diarias. Si el mismo análisis se hace para un día promedio, el parque debería estar diseñado para albergar a cerca de 7.000 personas.

En este escenario, la comparación a escala de tamaño con el Zoológico Matecaña arroja diferencias relativas cercanas al 35%. En cuanto a Temaikén los resultados del análisis del día promedio son similares.



Una vez más recomendamos mayor profundización en este aspecto por parte del Equipo Técnico del Parque junto con los diseñadores del mismo, ya que los dos resultados son contradictorios en su metodología, más no en sus valores numéricos.

### 3.3. INVERSIONES

Comparando el programa de inversiones entregado por el Equipo Técnico del PTFPP de La Promotora para el desarrollo de este contrato con las inversiones establecidas en el Plan Maestro, encontramos que el valor total de las inversiones es muy similar, pero si se encuentran diferencias en los periodos de ejecución de las obras.

En el Plan Maestro el valor total de las inversiones asciende a \$199.179 millones a precios del año 2007 (cerca de \$210.000 millones a precios de 2010), las cuales son superiores en aproximadamente un 13% al programa de inversiones actual.

Las razones para la diferencia entre los dos programas de inversión son las siguientes:

- Valor de los animales, el cual está ahora por debajo en casi \$7.000 millones con respecto al Plan Maestro.
- No se encuentra un rubro para activos de atracciones en el Plan Maestro, aunque probablemente se incluye en el valor de obras civiles.

Por último y como particularidad de ambos modelos de inversiones, se ve que en ninguno se describe un programa de reinversiones en activos, dato que consideramos debe ser revisado más detalladamente por el Equipo Técnico del parque de La Promotora.

### 4. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODELACIÓN FINANCIERA

Se encuentra en el Anexo No. 1 a este documento.

### 5. MODELO FINANCIERO

Se encuentra en medio magnético como Anexo No. 2 a este documento.

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



**ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE  
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN  
DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**PRODUCTO No. 4  
ESTRUCTURACIÓN LEGAL – ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE  
ASOCIACIÓN**

**19 DE JULIO DE 2010**

## I. INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula 2 del contrato para el Producto No. 4, así<sup>2</sup>:

1. *“...Proponer las diferentes alternativas y el análisis de cada una de las mismas, para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque y que permita vincular los principales protagonistas del proyecto en la ciudad y la región, tales como: Municipio, Gobernación, Sociedad de Mejoras de Pereira, La Promotora, Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, Institutos Descentralizados del orden Municipal y Departamental, Gremios, Empresas Privadas, Sector Turístico, entre otros; así como el análisis de un esquema de democratización de una porción de las acciones de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. ...” **Se incluye en el Capítulo 1 de este documento.***
2. *“...Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira...” **Se incluye en el Capítulo 2 de este documento.***
3. *“...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...” **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.***
4. *“...Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación...” **Se incluye en el Capítulo 1 de este documento.***
5. *“...Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas...” **Se incluye en el Capítulo 1 de este documento.***

<sup>1</sup> Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira** o de los partícipes que éste haya designado, y declara de manera expresa que la opinión legal, comercial y financiera que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira** puso a su disposición.

<sup>2</sup> Para darle orden coherente al presente documento, se presenta en orden diferente al establecido en el contrato

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



6. *"...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..." **Se incluye en el Capítulo 2 de este documento.***
  
7. *"...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;..." **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.***

## **1. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE POSIBLES ALTERNATIVAS DE ASOCIACIÓN**

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

Se debe mencionar que aunque estas alternativas están enfocadas inicialmente a que los Promotores del proyecto sean las entidades arriba mencionadas, esto no excluye la posibilidad de participar en el instrumento legal que promocionará la construcción y operación del PTFFP de empresas de servicios públicos domiciliarios de Pereira, Institutos descentralizados de orden municipal y departamental, Gremios, Empresas Privadas y del Sector Turístico, entre otros.

### **1.1. ESTRATEGIAS DE VINCULACIÓN DE CAPITAL**

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

#### **1.1.1. PREMISAS BÁSICAS**

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



- v. Asumimos que la Promotora tiene la titularidad de los derechos patrimoniales y la facultad de disposición, derivados de los estudios que serán transferidos en el Caso 1.
- vi. Asumimos que se cuenta con la autorización del Concejo para el desarrollo de cualquiera de los casos planteados.

### **1.1.2. ALTERNATIVAS**

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

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

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

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

#### **1.1.2.1. CASO 1 – CONTRATO DE COMPRAVENTA**

##### **a. DESCRIPCIÓN**

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

##### **b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN**

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

###### ***i. Valor base para la oferta***

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

## ***ii. Requisitos para el proponente***

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

## **c. METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN**

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

## **d. AUTORIZACIONES**

Se dividen en las siguientes:

### ***i. Internas para cada uno de los Promotores***

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

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

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

## **e. EVALUACIÓN**

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

## 1.1.2.2. CASO 2 – CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD

### a. DESCRIPCIÓN

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

### b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

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

#### *i. Valor base para la oferta*

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

#### *ii. Requisitos para el proponente*

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

### c. METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN

El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo (puede o no ser revelado). En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los Inversionistas puedan decidir si quieren la opción (1) o la opción (2) y que permitan que las ofertas puedan ser comparables.

### d. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

***i. Internas para cada uno de los Promotores***

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

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

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

**e. EVALUACIÓN**

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

**1.1.2.3. CASO 3 – CONTRATO DE CONCESIÓN**

**a. DESCRIPCIÓN**

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de un BOMT (Build, Operate, Maintain and Transfer) a un plazo de 27 años (el cual es determinado por el modelo financiero que asegura rentabilidad para el inversionista (25 años de operación y 2 de construcción).

Se supone la constitución de una sociedad entre los Promotores.

Una vez adjudicado, los Promotores reciben cualquiera de las siguientes opciones: (1) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (2) una suma de dinero por parte del Inversionista; (3) una combinación de participación y una suma en dinero; o (4) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año n y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

## **b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN**

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

### ***i. Valor base para la oferta***

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

### ***ii. Requisitos para el proponente***

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

## **c. METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN**

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

## **d. AUTORIZACIONES**

Se dividen en las siguientes:

### ***i. Internas para cada uno de los Promotores***

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

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

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

## **e. EVALUACIÓN**

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

## **1.2. ANÁLISIS DE ASPÉCTOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

### **1.2.1. LAS ENTIDADES INTERVINIENTES**

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

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

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

### **1.2.1.1. EL MUNICIPIO DE PEREIRA**

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

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

### **1.2.1.2. LA PROMOTORA**

El **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “LA PROMOTORA”** es un establecimiento público del orden municipal de fomento y desarrollo, adscrito al Municipio de Pereira, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.

La tutela gubernamental encaminada al control de sus actividades y a la coordinación de éstas con las políticas y programas de la administración municipal será ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde. El establecimiento público se identificará con la sigla “LA PROMOTORA”.

#### **a. OBJETO**

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

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

2º. Velar por que el municipio de Pereira y todas las entidades del orden municipal tengan un nivel de inversiones adecuado a las necesidades de la población, para lo cual administrará y gestionará un Fondo especial de Inversión Social destinado a tal fin, constituido con parte de los activos que le sean transferidos al momento de su constitución, y de otros recursos que en el futuro obtenga para el efecto; todo de conformidad con estos estatutos.

3º. Velar por que el pago de las pensiones actuales y futuras de los jubilados del municipio de Pereira, de las entidades municipales y de las Empresas de Servicios Públicos del municipio de Pereira, sean

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

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

### **1.2.1.3. SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**

#### **a. NATURALEZA JURÍDICA**

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

#### **b. OBJETO**

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

### **1.2.2. APORTES DE CADA UNA DE LAS ENTIDADES INTERVINIENTES**

- Municipio: Es la entidad propietaria de los terrenos.
- La promotora: Se ha desempeñado como promotor del proyecto contratando los estudios y diseños necesarios.
- Sociedad de mejoras de Pereira: Actualmente opera el zoológico Matecaña.



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

#### 1.3.1. BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

"Los bienes del Estado, según la clásica distinción de nuestro Código Civil se escinden entre los de uso público y los fiscales o patrimoniales. Ambos pertenecen a la Hacienda Pública y son de similar naturaleza, hallándose su diferencia en su destinación o manera de utilizarlos y en su régimen legal, como que en los primeros el uso pertenece a los habitantes del país y están a su servicio permanente (calles, plazas, puentes, caminos, ejidos, etcétera), mientras que los segundos (terrenos, edificios, granjas...) sirven al Estado como instrumentos materiales para la prestación de los servicios públicos, aunque pueden tomarse también como una especie de reserva patrimonial disponible para fines de utilidad común. Respecto de estos últimos, el Estado los posee y administra a la manera como lo hacen los particulares sobre los bienes de su propiedad, pero el régimen que los rige es de derecho público"<sup>3</sup>.

### **1.3.2. MODALIDADES DE CONTRATACIÓN**

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

Debe sin embargo tenerse en cuenta que la modalidad de contratación depende en gran medida de un presupuesto fundamental, a saber, qué ocurrirá con la propiedad del suelo. En efecto, es menester precisar que si la propiedad del suelo se mantiene en cabeza del Municipio la modalidad de asociación se puede enmarcar en alguno de los contratos típicos, es decir aquellos regulados por la legislación colombiana, que se exponen más adelante. Empero, si las necesidades o requerimientos del proyecto hacen que la transferencia, cuando menos de parte de la propiedad, sea necesaria, será jurídicamente más adecuado acudir a un contrato atípico<sup>4</sup>, como posteriormente se precisará.

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

Igualmente el Decreto 679 de 1994 señala en el art. 8 "De la normatividad aplicable a los contratos estatales. Los contratos estatales se sujetarán a la Ley 80 de 1993 y en las materias no reguladas en dicha Ley, a las disposiciones civiles y comerciales. En las materias no reguladas por la Ley 80 de 1993 se

<sup>3</sup> Consejo de Estado. Expediente núm. 5805, Actor: Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil, Consejera ponente doctora Olga Inés Navarrete Barrero.

<sup>4</sup> El derecho privado es el régimen supletivo en el contrato administrativo.

aplicará la legislación comercial cuando el contrato tenga el carácter de mercantil de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 20, 21 y 22 del Código de Comercio. En caso contrario se aplicará la legislación civil”.

### **1.3.2.1. CONTRATO DE CONCESIÓN**

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

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

“Artículo 32 numeral 4 Ley 80 de 1993. Son contratos de concesión los que celebran las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o la construcción, explotación o conservación total o parcial de una obra o bien destinados al servicio o uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio por cuenta y riesgo del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad concedente, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue en la explotación del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden”.

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

Como tipos de concesión existen:

- **CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS**

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

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

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

- **BOO (BUILD, OWN AND OPERATE)**

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

- **BLT (BUILD, LEASE AND TRANSFER)**

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

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

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

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

Vale la pena mencionar que la jurisprudencia ha señalado cuales son los bienes que se pueden dar en concesión, dado que la definición del contrato señala “ (...) o bien destinados al servicio o uso público (...)”. En esos pronunciamientos se ha señalado incluso qué bienes pueden ser dados en arrendamiento, concluyendo actualmente que se pueden dar en concesión y en arrendamiento, tanto bienes de uso público como bienes fiscales de las entidades estatales<sup>5</sup>.

### **1.3.2.2. CONTRATO ATÍPICO**

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

---

<sup>5</sup> Véase: (i) CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Consejero Ponente: MARÍA ELENA GIRALDO GÓMEZ. Bogotá. D. C., veintidós (22) de junio de dos mil seis (2006). Radicación número: 25000-23-27-000-2003-02077-01 y (ii) Corte Constitucional. C183/03. MP Alfredo Beltrán Sierra. Cuatro (4) de marzo de dos mil tres (2003).

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



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

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

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

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

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

*En todo caso, para la venta de los bienes se debe tener como base el valor del avalúo comercial y ajustar dicho avalúo de acuerdo a los gastos asociados al tiempo de comercialización esperada, administración, impuestos y mantenimiento, para determinar el precio mínimo al que se debe enajenar el bien, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional”.*

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

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

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

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

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

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

#### **1.4. ANÁLISIS DE ESQUEMA DE DEMOCRATIZACIÓN DE UNA PORCIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD**

La experiencia en Colombia con la democratización solo ha sido exitosa en empresas con reconocida trayectoria (mínimo entre 20 y 25 años) y en especial en el sector de infraestructura y en sectores altamente regulados, por lo tanto se considera que esta opción deberá analizarse en el futuro (se considera al menos después de cinco (5) años del inicio de las operaciones al público del parque), para tener en cuenta los resultados de la empresa, el entorno del mercado y los requerimientos que se encuentren vigentes en ese momento para este tipo de transacciones (calificadoras de riesgos, registro de valores, superfinanciera, etc.).

No obstante, y en caso que la alternativa a implementarse sea la de la constitución de una sociedad, proponemos adjuntar el siguiente artículo a los estatutos de esa persona jurídica.

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

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

## **2. ACOMPAÑAMIENTO EN LA SOCIALIZACIÓN DE ESQUEMAS ANALIZADOS Y DOCUMENTOS LEGALES PARA LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ EL PTFFP**

El 11 y 12 de agosto de 2010 se realizó en Pereira la actividad de acompañamiento en la socialización de cada uno de los esquemas planteados a saber. Este acompañamiento a La Promotora se hizo para reuniones con los siguientes actores:

- Alcalde de Pereira.
- Sociedad de Mejoras de Pereira.
- Consejo de Gobierno.
- Gremios.

En el Anexo No. 1 se adjuntan las presentaciones realizadas en tales reuniones.

En el Anexo No. 2 se adjuntan los estatutos de la sociedad que construirá y desarrollará el PTFFP. En estos estatutos se incluyen las normas relativas a las autorizaciones requeridas.

## **3. ESQUEMAS PARA CAPTAR RECURSOS POR PATROCINIOS, DONACIONES O SIMILARES**

Para este análisis se tienen en cuenta las siguientes premisas.

### **3.1. PREMISAS**

- Ya se han obtenido recursos de parte de la Nación a través de Contrato interadministrativo No. 028 de 2009. Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira. Valor: tres mil cuatrocientos millones de pesos (\$3.400.000.000). Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los recursos asignados en el presupuesto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para desarrollar la construcción y mejoramiento de la infraestructura turística para el desarrollo regional a nivel nacional el cual consiste en contratar la construcción e interventoría de las obras de infraestructura y paisajismo de acuerdo con lo señalado en el estudio de necesidad y conveniencia el Plan Maestro y los diseños del parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.
- No es conveniente solicitar patrocinios o donaciones durante la etapa de construcción.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, a continuación se proponen diversas alternativas 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/o donaciones.

### **3.2. ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS**

Las Alianzas Público – Privadas, son aquellos esquemas de asociación entre actores de carácter oficial (Gobiernos nacionales y locales, Unidades Administrativas Especiales, Organismos Adscritos, etc.) con organizaciones de naturaleza privada, tales como: Empresas, Cajas de compensación familiar, Instituciones Educativas, Organizaciones sin ánimo de lucro, entre otras, que se realizan con el fin de generar acciones concretas. Estas alianzas, han adquirido un papel preponderante en los modelos de administración pública modernos, para los cuales no sólo es el Estado quien se ocupa de la formulación y la ejecución de políticas públicas, sino que también participan empresas y organizaciones de la sociedad civil. Las Alianzas son un instrumento de cooperación entre el Estado, la sociedad civil, los agentes del mercado y la ciudadanía.

### **3.3. DONACIONES**

Respecto de la prohibición contenida en el artículo 355 de la Constitución Política, el Consejo de Estado ha considerado que sólo se refiere a las donaciones a personas naturales o jurídicas de derecho privado, y no puede ser extendida a las personas jurídicas de derecho público<sup>6</sup>.

La conclusión del Consejo de Estado, en el concepto No. 1495 de 2003, fue la siguiente:

*“Sí es posible la donación de bienes muebles entre entidades públicas, cuando dichos bienes no sean de aquellos respecto de los cuales se ha producido la desafectación en razón de que la entidad pública titular del dominio ya no los requiere para su servicio, por cuanto éstos por mandato legal deben ser enajenados mediante contrato de venta”.*

Así mismo en el concepto mencionado, se señaló por parte de la Corporación:

*“Por tanto, puede decirse que, en principio, la donación de bienes no está prohibida entre entidades públicas y que para hacerla se celebra un convenio interadministrativo.*

---

<sup>6</sup> Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 1495 de 4 de julio de 2003



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



*Lo que la ley establece, respecto de bienes adquiridos con destino a la prestación de un servicio público, que luego son desafectados en todo o en parte a esa finalidad porque la entidad ya no los necesita para ello, es su enajenación por medio del contrato de compraventa, tal como expresó la Sala en el concepto número 1.164 de 25 de noviembre de 1998, sustentado en lo dispuesto en los artículos 150 numeral 9° de la Constitución Política, 33 de la ley 9ª de 1989 y 14 del decreto 855 de 1994”.*

Debe tenerse en cuenta que este pronunciamiento, no prohíbe per se la donación entre entidades públicas, sino que señala una limitante relativa a que ésta es posible mientras no se trate de bienes cuya desafectación debió haber ocurrido y que por ende procede es la venta de los mismos.

Así mismo, es necesario anotar que la desafectación (al momento en que se rindió el concepto) estaba regulada por el Decreto 855 de 1994, reglamentario de la ley 80 de 1993. Hoy en día este Decreto se encuentra derogado, pero, sin perjuicio de esto, es necesario aclarar que el procedimiento citado hace parte de aquéllos regulados en la ley 80 de 1993 y por ende aplica a las entidades que se rigen por este estatuto.

Ahora bien, en concepto posterior No. 1613 del 15 de diciembre de 2004, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado manifestó que la donación entre entidades públicas de bienes nacionales sólo es posible cuando medie autorización expresa del legislador, esto es, a través de una Ley de la República:

*“(…) La sala precisó que la donación de bienes entre entidades públicas es viable, siempre y cuando, el Congreso en virtud de la facultad consagrada en el artículo 150-9 de la Constitución Política, conceda autorización para enajenar bienes nacionales a título gratuito”.*

*Así, el Consejo de Estado señala que le corresponde al legislador autorizar a las entidades estatales los eventos en que éstas pueden transferir el derecho de dominio de los bienes que están en el patrimonio del Estado, a título gratuito y, al Presidente de la República celebrar los contratos que le correspondan con sujeción a la Constitución y a la Ley - artículo 189.23 C.P. (...)”*

En este concepto, el Consejo de Estado concluye:

*“El Ministerio de Transporte, como organismo del Estado, no puede transferir, a título gratuito, a otras entidades estatales aquellos bienes que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, salvo que medie autorización expresa e inequívoca por parte del legislador”.*

Esta conclusión la fundamenta el Consejo de Estado, con base en los siguientes presupuestos:

<sup>7</sup> Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 1613 de 15 de diciembre de 2004

- Si bien es cierto el artículo 355 constitucional sólo prohíbe donaciones a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, también lo es que el artículo 150.9 ibídem otorga al legislador la facultad de conceder autorizaciones para enajenar bienes nacionales.
- El artículo 32 de la ley 848 de 2003, por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y la Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1º de enero al 31 de diciembre de 2004, señala:

*“ARTÍCULO 32. Cuando los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación posean bienes muebles o inmuebles que en la actualidad no estén utilizando o que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, deberán desarrollar todas las actividades tendientes a enajenarlos o arrendarlos, ofreciéndolos prioritariamente a los municipios y departamentos”.*

En conclusión, la interpretación de la ley 848, debe enmarcarse dentro de los objetivos presupuestales y de política fiscal que la informan, vale decir el de “(...) lograr una utilización eficiente de esos recursos que permita materializar los objetivos y prioridades de política”.

Desde esta perspectiva un verdadero proceso de optimización que contribuya a una mejor productividad institucional y a la consecución de recursos, implica, por obvias razones dentro de las opciones hermenéuticas hablar de una enajenación onerosa.

*“Siendo así las cosas, el principio de eficacia, en el caso de la transferencia, exige que esta guarde relación con los objetivos y metas de las entidades y que ellos se logren de manera oportuna. No puede entenderse entonces que los órganos del poder público sean libres de transferir discrecionalmente los bienes de la Nación; únicamente pueden hacerlo dentro de sus atribuciones. Y si el principio de economía busca la maximización de resultados, ello no se logra sino con la conservación del bien mediante su compensación u otros resultados similares.”*

Finalmente debe tenerse en cuenta que, en virtud del concepto de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 31 de agosto de 1993 (Referencia: Consulta sobre donaciones en favor de la Nación y ayudas para la comunidad, Radicación N° 531, Consejero Ponente Javier Henao Hidrón), en el cual se tratan parcialmente las donaciones en dinero desde el punto de vista presupuestal, se señala que tienen que estar incorporados en el presupuesto de quien recibe los dineros como ingreso ocasional.

Al respecto, la referida consulta fue resuelta en los siguientes términos:

#### **“1. AYUDAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD**

*a) La Nación - Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, puede recibir válidamente los bienes que sean ofrecidos a favor de la comunidad a título de ayuda para el servicio o desarrollo de ésta, actuando como intermediario, con la única Obligación de distribuirlos de acuerdo con la voluntad expresada por el donante.*

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



*En el evento de que el colaborador no hubiere manifestado expresamente su voluntad acerca de la forma de distribución de los bienes, la entidad operadora deberá proceder de conformidad con lo dispuesto en planes y programas nacionales de desarrollo y, a falta de éstos, con fundamento en los criterios constitucionales sobre asignación de recursos que se establecen en los artículos 356 y 357 de la Constitución.*

*b) Los recursos recibidos por la Nación con la finalidad de adquirir determinados bienes que serán entregados a miembros necesitados de la comunidad, pueden colocarse en fiducia, de conformidad con las normas legales que regulan esta clase de contrato, siempre que medie la autorización expresa del donante y sin necesidad de incorporarlos al presupuesto nacional, por cuanto tales recursos no constituyen ingresos ocasionales de la Nación.*

## **2. DONACIONES A NOMBRE DE LA NACION**

*En los casos en que el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República reciba a nombre de la Nación y a título de donación, bienes en especie, éstos deberán ser registrados e incorporados en el inventario de la entidad de conformidad con las normas fiscales vigentes. Una vez cumplido este requisito, deberán ser entregados a la comunidad, atendiendo el modo impuesto por el donante; pero si la donación no fuese moral, a los planes y programas de desarrollo vigentes y, a falta de los mismos, a los criterios constitucionales sobre asignación de recursos. De cada entrega se dejará constancia en acta, para luego proceder a descargar del inventario los bienes distribuidos.*

*Si las donaciones se hacen a favor de la Nación, en dinero, las cantidades respectivas deberán incorporarse a su Presupuesto General como ingresos ocasionales, de conformidad con lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 38 de 1.989."*

### **3.3.1. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LAS DONACIONES**

A continuación se presentan las normas relativas a la deducibilidad de las donaciones:

- **ARTICULO 125. DEDUCCIÓN POR DONACIONES.** Los contribuyentes del impuesto de renta que estén obligados a presentar declaración de renta y complementarios dentro del país, tienen derecho a deducir de la renta el valor de las donaciones efectuadas, durante el año o período gravable, a:
  - Las entidades señaladas en el artículo 22
  - Las asociaciones, corporaciones y fundaciones, sin ánimo de lucro, cuyo objeto social y actividad correspondan al desarrollo de la salud, la educación, la cultura, la religión, el deporte, la investigación científica y tecnológica, la ecología y protección ambiental, la defensa, protección

y promoción de los derechos humanos y el acceso a la justicia o de programas de desarrollo social, siempre y cuando las mismas sean de interés general.

- El valor a deducir por este concepto, en ningún caso podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la renta líquida del contribuyente, determinada antes de restar el valor de la donación. Esta limitación no será aplicable en el caso de las donaciones que se efectúen a los fondos mixtos de promoción de la cultura, el deporte y las artes que se creen en los niveles departamental, municipal y distrital, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- para el cumplimiento de sus programas del servicio al menor y a la familia, ni en el caso de las donaciones a las instituciones de educación superior, centros de investigación y de altos estudios para financiar programas de investigación en innovaciones científicas, tecnológicas, de ciencias sociales y mejoramiento de la productividad, previa aprobación de estos programas por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
- **ARTICULO 125-1. REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LAS DONACIONES.** Cuando la entidad beneficiaria de la donación que da derecho a deducción, sea alguna de las entidades consagradas en el numeral segundo del artículo 125, deberá reunir las siguientes condiciones:
  - Haber sido reconocida como persona jurídica sin ánimo de lucro y estar sometida en su funcionamiento a vigilancia oficial.
  - Haber cumplido con la obligación de presentar la declaración de ingresos y patrimonio o de renta, según el caso, por el año inmediatamente anterior al de la donación.
  - Manejar, en depósitos o inversiones en establecimientos financieros autorizados, los ingresos por donaciones.
- **ARTICULO 125-2. MODALIDADES DE LAS DONACIONES.** Las donaciones que dan derecho a deducción deben revestir las siguientes modalidades:
  - Cuando se done dinero, el pago debe haberse realizado por medio de cheque, tarjeta de crédito o a través de un intermediario financiero.
  - Cuando se donen títulos valores, se estimarán a precios de mercado de acuerdo con el procedimiento establecido por la Superintendencia de Valores. Cuando se donen otros activos, su valor se estimará por el costo de adquisición más los ajustes por inflación efectuados hasta la fecha de la donación, menos las depreciaciones acumuladas hasta esa misma fecha.
- **ARTICULO 125-3. REQUISITOS PARA RECONOCER LA DEDUCCIÓN.** Para que proceda el reconocimiento de la deducción por concepto de donaciones, se requiere una certificación de la entidad donataria, firmada por Revisor Fiscal o Contador, en donde conste la forma, el monto y la destinación de la donación, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en los artículos anteriores.  
En ningún caso procederá la deducción por concepto de donaciones, cuando se donen acciones, cuotas partes o participaciones, títulos valores, derechos o acreencias, poseídos en entidades o sociedades.

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



- **ARTICULO 125-4. REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES POR DONACIONES.** Las deducciones por donaciones establecidas en disposiciones especiales, serán otorgadas en las condiciones previstas en el artículo 125 del Estatuto Tributario.  
Para los fines previstos en el numeral 2 del artículo 125 de este Estatuto, se tendrán en cuenta igualmente las donaciones efectuadas a los partidos o movimientos políticos aprobados por el Consejo Nacional Electoral.

### **3.4. ASPECTOS COMERCIALES**

De acuerdo con lo expresado por la Promotora como experiencia obtenida a través de los viajes efectuados para conocer parques similares al Proyecto así como las investigaciones efectuados por el consultor se concluyó que pueden existir diversos mecanismos para captar recursos, a saber:

- **Publicidad ambiental.** La empresa que decida aportar este tipo de publicidad se puede vincular mediante la modalidad de “adopción de una bioregión, un animal, un área específica”. Se suscribiría un contrato con el patrocinador mediante el cual, a cambio de publicidad el se comprometa a aportar una serie de recursos por un tiempo determinado.
- **Placas en determinadas áreas del parque.** Se suscribiría un contrato de donación mediante el cual el donante entrega ciertos recursos. Como incentivo para recibir estos recursos se elaboran placas con los nombres de los donantes. Tal y como se señaló anteriormente, para que estas donaciones sea deducibles de renta que el receptor de las donaciones cumpla con las normas antes señaladas.

Se advierte que todos estos mecanismos son potenciales y dependen de la decisión del inversionista que ejecute el proyecto.



CGI

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

Supuestos, análisis de alternativas, resultados preliminares y recomendación

Agosto de 2010

Documento confidencial

CGI

### CONTENIDO

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

Documento confidencial

CGI

### OBJETIVOS DEL PROYECTO

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

Documento confidencial

**CGI** **INTRODUCCIÓN**

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

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

Documento confidencial

**CGI** **SUPUESTOS DE PROYECCIÓN**

**Macroeconómicos**

**I. INFLACIÓN COLOMBIANA**

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

**II. INFLACIÓN EXTERNA**

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

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

Documento confidencial

**CGI** **SUPUESTOS DE PROYECCIÓN**

**Estudio de mercado: ingresos**

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

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

A continuación se enseñan los resultados del estudio de mercado.

Documento confidencial

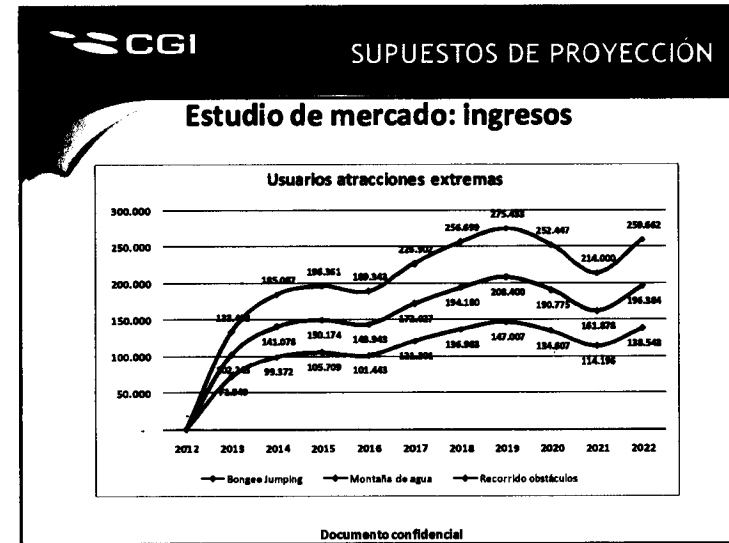
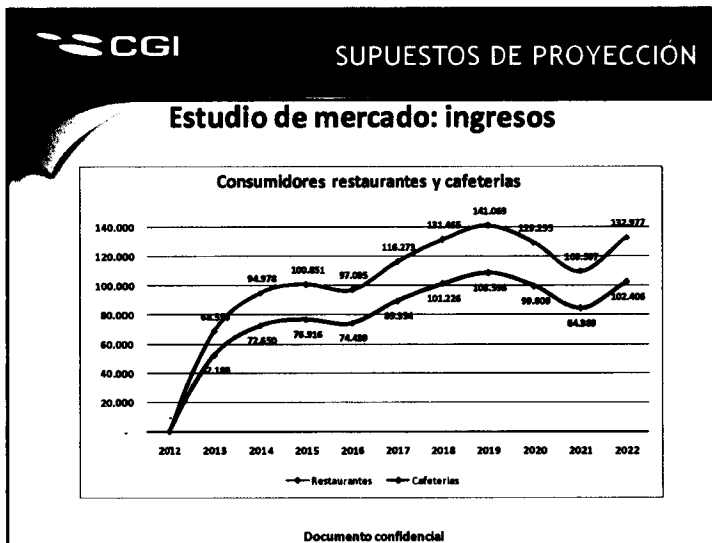
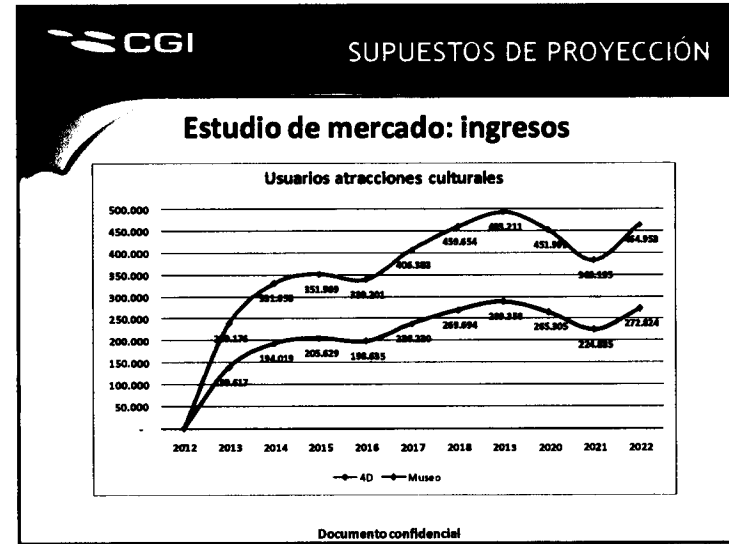
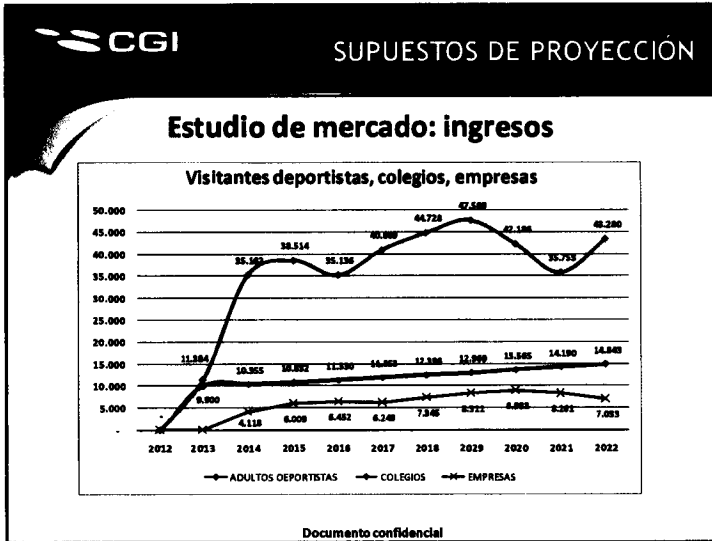
**CGI** **SUPUESTOS DE PROYECCIÓN**

**Estudio de mercado: ingresos**

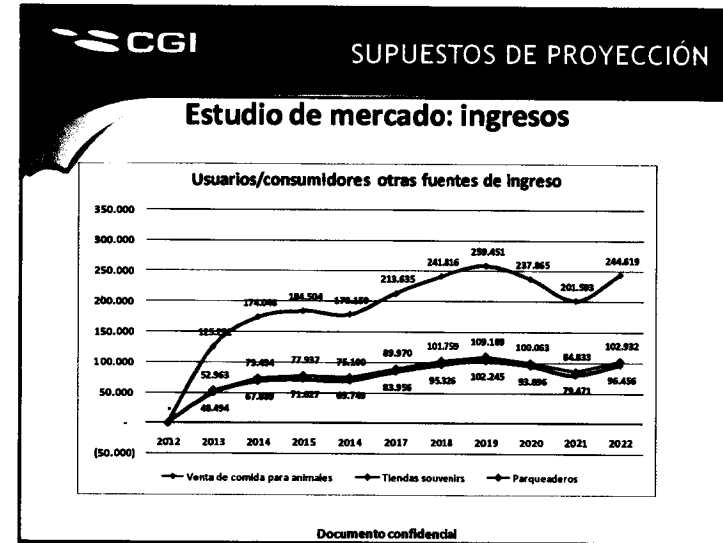
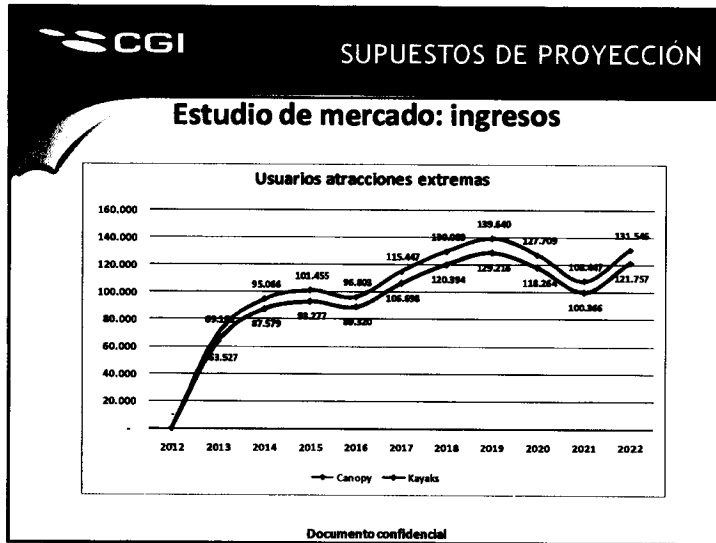
**Visitantes turismo familiar**

Año	TOTAL VISITANTES	Zona cafetera	Otras zonas
2012	88.733	336.900	21.866
2013	118.572	417.489	41.400
2014	133.275	435.400	42.619
2015	115.883	425.974	40.821
2016	131.647	443.901	41.850
2017	142.900	459.559	42.278
2018	147.240	470.240	41.830
2019	159.559	470.240	41.830
2020	137.278	470.240	41.830
2021	118.718	470.240	41.830
2022	149.528	470.240	41.830

Documento confidencial





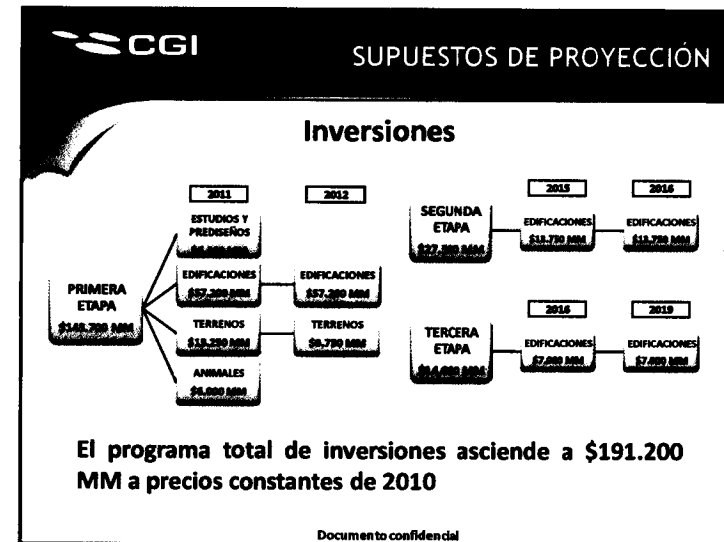


**CGI SUPUESTOS DE PROYECCIÓN**

### Inversiones

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

Documento confidencial



**CGI** SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Costos y gastos mensuales de personal

La estructura organizacional fue enviada por el equipo técnico de La Promotora.

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

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

Documento confidencial

**CGI** SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Costos y gastos mensuales de personal

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

Documento confidencial

**CGI** SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Costos y gastos operacionales

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

**II. RESTAURANTES Y CAFETERÍAS, VENTA DE COMIDA PARA ANIMALES Y TIENDAS DE SOUVENIERS**  
Para todo el horizonte de proyección se asume que la totalidad de costos y gastos operacionales asociados a estos negocios internos corresponden al 60% de los ingresos de los mismos. (Fuente: Equipo técnico PTFFP)

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

Documento confidencial

**CGI** SUPUESTOS DE PROYECCIÓN


### Costos y gastos operacionales

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

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

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

Documento confidencial

 SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Costos y gastos operacionales


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

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

**VII. MANTENIMIENTOS EDIFICACIONES Y OTRAS INSTALACIONES**  
Estos costos se asumen como el 1,75% del total de los demás costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

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

Documento confidencial

 SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Costos y gastos operacionales


**IX. GASTOS DE OPERACIÓN PLANTA DE AGUA**  
Estos costos se asumen como el 1,14% del total de costos y gastos operacionales. (Fuente: Equipo técnico PTFFP y Temaikén)

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

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

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


Documento confidencial

 SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Costos y gastos operacionales

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

Documento confidencial

 SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

### Impuestos

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

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

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

Documento confidencial

**CGI PREMISAS ANALISIS DE ALTERNATIVAS**

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

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

Documento confidencial

**CGI ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION**

### Análisis de alternativas de participación

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

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

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

Documento confidencial

**CGI ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION**

### Análisis de la rentabilidad (CAPM)

El diagrama muestra el cálculo de la Wacc (13.93%) a través de los siguientes pasos:

- Rf US:** 4.97%
- Rf COL:** 5.99%
- % Imo:** 8.0%
- Prima prov.:** 3.0%
- Prima mercado:** 4.0%
- Beta no.:** 1.47
- D/E:** 0.642
- % Imo (segunda instancia):** 8.0%
- Ke US:** 13.18%
- Wacc:** 13.93%

Formulas utilizadas:

- $R_{f\text{COL}} = R_{f\text{US}} + P_{\text{imp}}$
- $K_e \text{ (des. 21mo)} = R_{f\text{COL}} + \beta_{\text{no.}} \times (\% \text{ Imo} + \text{Prima prov.} + \text{Prima mercado})$
- $K_e \text{ US} = R_{f\text{US}} + \beta_{\text{no.}} \times (\% \text{ Imo} + \text{Prima prov.} + \text{Prima mercado})$
- $K_{e\text{COP}} = (1 + K_{e\text{US}}) \times (1 + D/E) - 1$
- $Wacc = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_{e\text{COP}} \times \frac{D}{E+D}$
- $\beta_{\text{no.}} = \beta_{\text{m}} \times \left(1 + \frac{D}{E} \times (1 - \% \text{ Imp})\right)$

Rf US: US Bond 10 años 02-08-10 (Yahoo/Finanzas)  
 D/E: Proveedor sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Dimodaren)  
 Beta no.: Proveedor sectores Hoteles y Juegos, Entretenimiento y Recreación (Dimodaren)  
 % Imo: ENH Colombia 23-47-10 (www.enh.com)  
 Rf - Asc: Prima mercado Ibbotson S&P 500 (Dimodaren)

Documento confidencial

**CGI ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION**

### Alternativa 1

**I. DESCRIPCIÓN**

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

**II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN**

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

- Valor base para oferta**  
Se establecerá un valor mínimo. Este valor es monetario y se destina a los Promotores para remunerar el monto total de las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.
- Requisitos proponente**  
Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. Se resalta que, si bien desde la adjudicación los Promotores pierden el control de la ejecución del proyecto, en el respectivo contrato o contratos que se diseñen se implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 1

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

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

**IV. AUTORIZACIONES**  
Se dividen en las siguientes:

- Internas de cada uno de los Promotores.**
  - La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos)
  - Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
  - Municipio: Autorización del Concejo para enajenar el terreno.
- Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).**  
Tener en cuenta el Decreto 4444 de 2008 en relación con el terreno y estudios.

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 1

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

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

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 1

**VI. RESULTADOS FINANCIEROS**

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

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

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 2

**I. DESCRIPCIÓN**

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

**II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN**

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

- Valor base para oferta**  
Para la opción (a), se calcula el porcentaje con base en el valor mínimo explicado en el caso 1; y para la opción (b), se calcula dicho porcentaje restando lo que se reciba en dinero. Se supone que los Promotores nunca van a tener el control.
- Requisitos proponente**  
Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación, los Promotores ejercen los derechos que les corresponde como accionistas minoritarios de acuerdo con el Código de Comercio y se estructura un acuerdo de accionistas para garantizar que con los recursos del mayoritario, la Newco ejecute el Proyecto (los Promotores no dispondrán de recursos ni serán garantes en la financiación ni ejecución del Proyecto). El cumplimiento de las obligaciones a cargo del mayoritario se garantizará con pólizas en el acuerdo de accionistas.

Documento confidencial

## Alternativa 2

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

## 3. Metodología de adjudicación

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

## IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

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

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

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

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

Documento confidencial

## Alternativa 2

## A. Aspectos relevantes a tener en cuenta

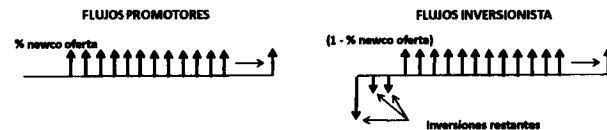
1. Tanto en la opción (a) como en la (b) se tendría siempre una participación minoritaria.
2. El grado de control sobre el día a día del desarrollo del proyecto es mayor que en el Caso 1.
3. Se comparte el riesgo como accionista y se deben asignar recursos para participar en la administración.
4. Existe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

Documento confidencial

## Alternativa 2

## VI. RESULTADOS FINANCIEROS

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

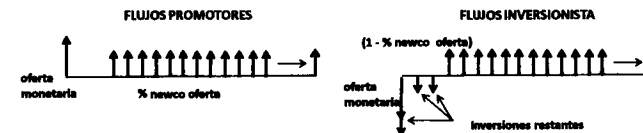


Documento confidencial

## Alternativa 2

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

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



Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

**I. DESCRIPCIÓN**

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

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

**II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN**

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

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

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

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

- Requisitos proponente**  
Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. A partir de la adjudicación los Promotores ejercen el control que les corresponde como concedentes y/o socios de acuerdo con lo solicitado.
- Metodología de adjudicación**  
El ganador será el proponente que oferte el mayor valor sobre el precio mínimo. En principio se buscará diseñar una fórmula que permita que los inversionistas puedan decidir qué opción prefieren y que permita también que las ofertas puedan ser comparables.

**IV. AUTORIZACIONES**

Se dividen en las siguientes:

- Internas de cada uno de los Promotores.**
  - La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos) y del Concejo para participar en la newco.
  - Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
  - Municipio. Autorización del Concejo para participar en la newco y para el contrato que se suscriba.
- Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).**  
Se aplica el Código de Comercio que regula el aporte en especie de los bienes a la sociedad.

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

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

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

Documento confidencial

**CGI** ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

**VI. RESULTADOS FINANCIEROS**

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

**FLUJOS PROMOTORES**

% newco oferta

**FLUJOS INVERSIONISTA**

(1 - % newco oferta)

Inversiones restantes

Documento confidencial

CGI ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

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

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

Documento confidencial

CGI ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

VI. RESULTADOS FINANCIEROS (Cont...)

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

Documento confidencial

CGI ALTERNATIVAS DE PARTICIPACION

### Alternativa 3

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

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

Documento confidencial





**CGI**

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

### Análisis de alternativas

Agosto de 1010

Documento confidencial

**CGI** **OBJETIVOS DEL PROYECTO**

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

Documento confidencial

**CGI** **PREMISAS ANALISIS DE ALTERNATIVAS**

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

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

Documento confidencial

### Análisis de alternativas de participación

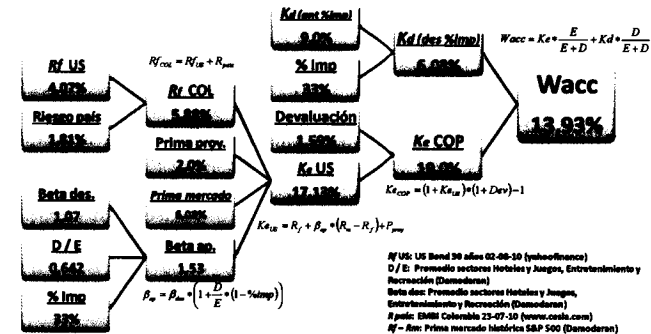
El análisis de las alternativas partió de la duración de la relación en el tiempo entre Promotores e Inversionistas, así:

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

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

Documento confidencial

### Análisis de la rentabilidad (CAPM)



Documento confidencial

### Alternativa 1

#### I. DESCRIPCIÓN

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

#### II. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

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

1. **Valor base para oferta**  
Se establecerá un valor mínimo. Este valor es monetario y se destina a los Promotores para remunerar el monto total de las inversiones hasta ahora realizadas + valor del lote + tenencia de animales.
2. **Requisitos proponente**  
Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. Se resalta que, si bien desde la adjudicación los Promotores pierden el control de la ejecución del proyecto, en el respectivo contrato o contratos que se diseñen se implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

Documento confidencial

### Alternativa 1

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

##### 3. Metodología de adjudicación

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

#### IV. AUTORIZACIONES

Se dividen en las siguientes:

1. **Internas de cada uno de los Promotores.**
  - La Promotora: Junta directiva (art. 15 numeral 8 de Estatutos)
  - Sociedad de mejoras de Pereira (art. 25 literal b)
  - Municipio: Autorización del Concejo para enajenar el terreno.
2. **Específicas para venta de cada bien (estudios, lotes y animales).**  
Tener en cuenta el Decreto 4444 de 2008 en relación con el terreno y estudios.

Documento confidencial

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



**ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE  
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN  
DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

*PRODUCTO N° 4, ~~vol 2~~*

**PRODUCTO No. 4  
ESTRUCTURACIÓN LEGAL – ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE  
ASOCIACIÓN**

**19 DE JULIO DE 2010**

## I. INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula 2 del contrato para el Producto No. 4, así<sup>2</sup>:

1. *"...Proponer las diferentes alternativas y el análisis de cada uno 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, toles 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; **Se incluye en el Capítulo 1 de este documento.** así como el análisis de un esquema de democratización de una porción de las acciones de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. ..." **Se incluye en el Capítulo 2 de este documento.***
2. *"...Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizadas, y can base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flara y Fauna de Pereira..." **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.***
3. *"...Proponer una o varias alternativas de modelo comercial para vincular patrocinios del sector pública y privado tanto en el desarrollo de las inversiones como en la etapa de aoperación del parque, de tal manera que se obtenga un alivio en las proyecciones financieras, por la vía de la respansabilidad social empresarial y donaciones..." **Se incluye en el Capítulo 4 de este documento.***
4. *"...Una evaluación de las diferentes olternativas de asociación..." **Se incluye en el Capítulo 1 de este documento.***
5. *"...Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas..." **Se incluye en el Capítulo 1 de este documento.***

<sup>1</sup> Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira** o de los partícipes que éste haya designado, y declara de manera expresa que la opinión legal, comercial y financiera que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira** puso a su disposición.

<sup>2</sup> Para darle orden coherente al presente documento, se presenta en orden diferente al establecido en el contrato

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



6. *“...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...” **Se incluye en el Capítulo 3 de este documento.***
  
7. *“...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;...” **Se incluye en el Capítulo 4 de este documento.***

## 1. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD PROMOTORA DEL PTFPP

Sea lo primero advertir que la naturaleza jurídica del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “LA PROMOTORA” (en adelante la “Promotora”) corresponde a la de un establecimiento público del orden municipal de fomento y desarrollo, adscrito al Municipio de Pereira, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.

La tutela gubernamental, encaminada al control de sus actividades y a la coordinación de éstas con las políticas y programas de la administración municipal, es ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde. Lo anterior se fundamenta en el artículo 1 de los estatutos de la Promotora así como en los Decretos 562 y 572 de 2006 de la Alcaldía de Pereira.

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

El artículo 38 de la Ley 489 de 1998 dispone:

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

*1. Del Sector Central:*

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

*2. Del Sector descentralizado por servicios:*

- i. Los establecimientos públicos;*
- ii. Las empresas industriales y comerciales del Estado;*
- iii. Las superintendencias y las unidades administrativas especiales con personería jurídica;*
- iv. Las empresas sociales del Estado y las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios;*
- v. Los institutos científicos y tecnológicos;*
- vi. Las sociedades públicas y las sociedades de economía mixta;*

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



*vii. Las demás entidades administrativas nacionales con personería jurídica que cree, organice o autorice la Ley para que formen parte de la Rama Ejecutiva del Poder Público.”*

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

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

### **1.1. PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA Y POSTERIOR CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD EN LA QUE PARTICIPEN LA PROMOTORA, LA ASOCIACIÓN PARQUE TEMÁTICO, LA SOCIEDAD DE MEJORAS Y EL TERCERO QUE SE SELECCIONE.**

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

Los aportes de cada una consistirán en inmuebles, diseños, bienes muebles.

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

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

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

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

*“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:*

(...)

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

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

En relación con la Ley 226, teniendo en cuenta que, como se explicó en la estructura anterior, no se configura una enajenación de la propiedad accionaria, no se aplica el procedimiento de la Ley 226.

Al respecto, se presentan los diferentes tipos societarios existentes en Colombia y sus principales características y diferencias:

### **1.1.1. SOCIEDAD POR ACCIONES - S.A.**

Constitución, transformación y Disolución: A través de Escritura Pública ante Notario.

Número de accionistas: Mínimo 5 accionistas y no tiene un límite máximo.

Su capital social se divide: en acciones. Las acciones son libremente negociables, con las excepciones previstas en el artículo 403 y 381 C.Co.

Formación del Capital:

1. **Autorizado:** Cuantía fija que determina el tope máximo de capitalización de la sociedad
2. **Suscrito:** La parte del capital autorizado que los accionistas se comprometen a pagar a plazo (*máximo 1 año*) y debe ser al momento de su constitución no menos de la mitad del autorizado.
3. **Pagado:** La parte del suscrito que los accionistas efectivamente han pagado y que ha ingresado a la sociedad.

Responsabilidad de los accionistas: Responden hasta el monto de sus aportes por las obligaciones sociales (*Artículo 373 del Código de Comercio 794 E.T. Inciso 2*).

Revisor Fiscal: Es obligatorio tenerlo, sin importar sus patrimonio.



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



### 1.1.2. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS - S.A.S.

**Constitución, transformación y Disolución:** A través de Documento Privado, a menos que ingrese un bien sujeto a registro, caso en el cual la constitución se debe hacer mediante Escritura Pública ante Notario.

**Número de accionistas:** Mínimo 1 accionista y no tiene un límite máximo.

**Su capital social se divide:** En acciones. Las acciones son libremente negociables, pero puede por estatutos restringirse hasta por 10 años su negociación.

**Formación del Capital:**

**Autorizado:** Cuantía fija que determina el tope máximo de capitalización de la sociedad

1. **Suscrito:** La parte del capital autorizado que los accionistas se comprometen a pagar a plazo (*máximo en 2 años*), al momento de su constitución no es necesario pagar, pues se puede pagar hasta en 2 años, la totalidad suscrita.
2. **Pagado:** La parte del suscrito que los accionistas efectivamente han pagado y que ha ingresado a la sociedad.

**Responsabilidad de los accionistas:** Responden hasta el monto de sus aportes por las obligaciones sociales. Si la SAS es utilizada para defraudar a la ley o en perjuicio de terceros, los accionistas y los administradores que hubieren realizado, participado o facilitado los actos defraudatorios, responderán solidariamente por las obligaciones nacidas de tales actos y por los perjuicios causados, **más allá** del monto de sus aportes.

**Revisor Fiscal:** Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

### 1.1.3. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – LTDA

**Constitución, transformación y Disolución:** Mediante Escritura Pública.

**Número de Socios:** Mínimo de socios 2, máximo 25.

**Formación del Capital:**

1. El capital se divide en cuotas o partes de igual valor.
2. El capital debe pagarse totalmente al momento de constituirse.

3. La cesión de cuotas implica una reforma estatutaria.
4. En caso de muerte de uno de un socio, continuará con sus herederos, salvo estipulación en contrario.
5. La representación está en cabeza de todos los socios, salvo que éstos la deleguen en un tercero.

**Responsabilidad de los Socios:** Responden solamente hasta el monto de sus aportes. No obstante, en los estatutos podrá estipularse para todos o algunos de los socios una mayor responsabilidad (*Naturaleza, cuantía, duración y modalidad de responsabilidad adicional*), sin comprometer una responsabilidad indefinida o ilimitada (artículo 353 C.Co.).

**Nota:** La excepción en la responsabilidad en las "Ltda" es la solidaridad respecto de las obligaciones laborales y fiscales a cargo de la compañía, por lo que se perseguirá solidariamente los bienes del patrimonio de cada socio.

**Revisor Fiscal:** Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

#### **1.1.4. SOCIEDAD COMANDITARIA (SIMPLE O POR ACCIONES)**

**Constitución, transformación y Disolución:** A través de Escritura Pública ante Notario.

**Número de socios en la C. Simple:** Mínimo 2, no tiene un límite máximo.

**Número de accionistas en la C. por Acciones:** Mínimo 5, no tiene un límite máximo.

Se integra con 2 categorías de socios, Gestores/Colectivos y los Comanditarios.

1. Gestores administran, NO es necesario que den algún tipo de aporte.
2. Comanditarios hacen los aportes.
3. La Razón Social se forma con el nombre completo o el solo apellido de uno o más socios colectivos, acompañado de "& Cía.", y seguida siempre con las abreviaturas "S. en C." para las simples y si es por acciones "S. C. A."

**Responsabilidad de los Socios:** Los socios Gestores comprometen **solidaria e ilimitadamente** su responsabilidad por las operaciones sociales (*No tienen que hacer aportes*)

Los socios Comanditarios limitan su responsabilidad hasta el monto de sus aportes (Artículo 323 C.Co.)

Responsabilidad de los Accionistas en la Comandita por Acciones siguen las reglas que se establecen para las Sociedades Anónimas.

**Revisor Fiscal:** Es Voluntario en las **Comanditas Simples**, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

En las **Comanditas por Acciones**, será obligatorio tenerlo, sin importar su patrimonio.

### 1.1.5. SOCIEDAD COLECTIVA

**Constitución, transformación y Disolución:** Mediante Escritura Pública

**Número de socios:** Mínimo 2 socios, no tiene límite de máximo.

1. El capital se paga todo al momento de constituirse.
2. El capital social se divide en **partes de interés social**.
3. La Razón Social: nombre completo o el solo apellido de alguno o algunos de los socios.
4. La administración corresponde a todos y a c/u uno de los socios, aunque se puede delegar en uno o en un 3º.

#### SE DISUELVE:

1. Muerte/incapacidad en socio y no se ha previsto en estatutos la continuidad con herederos o los demás socios.
2. La declaración de quiebra de un socio, si los demás no adquieren su interés social o no aceptan la cesión a un tercero.
3. Embargo y remate del interés de un socio en favor de un 3º, si los demás asociados no aceptan al adquirente.
4. Renuncia/retiro justificado de un socio, y los demás no adquieren su interés o no aceptan su cesión a un tercero.

#### RESPONDES LOS SOCIOS:

1. Responden solidaria e ilimitadamente por operaciones sociales. 294 Código de Comercio
2. En lo laboral Artículo 36 C.S.T: son solidariamente responsables de las obligaciones laborales y sólo hasta el límite de la responsabilidad de cada socio (*No Confundir*)
3. En lo tributario Artículo 794, inc 1º E.T.: los socios responderán solidariamente por impuestos, actualizaciones e intereses a prorrata de su aporte durante el respectivo periodo gravable.
4. Cuando hay cesión, el cedente NO queda liberado de las obligaciones anteriores, sino 1 año después de la inscripción de cesión. (artículo 301 Código Comercio)

**Revisor Fiscal:** Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

Nuestra recomendación en este sentido es la adopción de la naturaleza jurídica S.A.S.

## 1.2. FUSIÓN Y ESCISIÓN

En virtud de la primera (se adoptaría la modalidad de fusión por creación) surge una nueva empresa que tendría a su cargo la ejecución del Proyecto y un socio estratégico, que para el efecto se escoja mediante un proceso de selección objetiva y de libre concurrencia en igualdad de condiciones, le transferirían en bloque los activos y pasivos a cambio de la emisión de acciones de la nueva empresa a favor de los accionistas de las empresas absorbidas, sin que ello implique adelantar un proceso liquidatorio de las mismas.

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

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

Sobre el tema, la única norma que se ha encargado de desarrollar dicha figura es la Ley 222 de 1995, norma de aplicación exclusiva a las sociedades, pero no a las entidades que carecen de dicha naturaleza jurídica. Sobre esta afirmación no queda ninguna duda, pues del texto del artículo 3 de la Ley 222 de 1995 se puede concluir que el supuesto de hecho de dichas normas es que la operación de escisión se realice por sociedades. El texto de esa norma es el siguiente:

“Habrá escisión cuando:

1. Una sociedad sin disolverse, transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o más sociedades existentes o las destina a la creación de una o varias sociedades.
2. Una sociedad se disuelve sin liquidarse, dividiendo su patrimonio en dos o más partes, que se transfieren a varias sociedades existentes o se destinan a la creación de nuevas sociedades.

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



3. La sociedad o sociedades destinatarias de las transferencias resultantes de la escisión, se denominarán sociedades beneficiarias.

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

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

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

*“Si bien el numeral 7 del artículo 150 del ordenamiento superior, no se refiere expresamente a la figura de la escisión, como lo afirman los demandantes, ella se deriva de la atribución del Congreso de la República para determinar la estructura de la administración nacional, pues, según lo define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, escindir significa “cortar, dividir, separar”, y en ese orden una entidad u organismo del orden nacional puede ser objeto de división o separación con el objeto de lograr más eficiencia en la prestación del servicio, lo cual encaja perfectamente dentro de la facultad del Congreso de determinar la estructura de la administración nacional y, constitucionalmente, no existía impedimento alguno para que esa facultad fuera trasladada temporalmente al Presidente de la República.”*

(Negrillas y subrayas fuera del texto original).

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

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

(Negrillas y subrayas fuera del texto original).

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

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

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

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

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

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

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



Municipal o a la Asamblea Departamental, según sea el caso, con base en las atribuciones previstas en el numeral 6º del artículo 313 y en el numeral 7º de artículo 300 de la Constitución Política.

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

*“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:*

*(...)*

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

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

En relación con la Ley 226, teniendo en cuenta que, como se explicó en la estructura anterior, no se configura una enajenación de la propiedad accionaria, no se aplica el procedimiento de la Ley 226.

### 1.3. ENAJENACIÓN DE ACCIONES

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo anterior, consideramos que la Promotora en su condición de establecimiento público se encuentra facultada para ejecutar todo acto y celebrar toda clase de contratos en ejercicio de la actividad que le es propia, pero no podrá enajenar las acciones de la que es propietaria, sino mediante autorización previa del Concejo Municipal y previo cumplimiento del procedimiento contenido en la Ley.

## **2. ANÁLISIS DE ESQUEMA DE DEMOCRATIZACIÓN DE UNA PORCIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD**

La experiencia en Colombia con la democratización solo ha sido exitosa en empresas con reconocida trayectoria (mínimo entre 20 y 25 años) y en especial en el sector de infraestructura y en sectores altamente regulados, por lo tanto se considera que esta opción deberá analizarse en el futuro (se considera al menos después de cinco (5) años del inicio de las operaciones al público del parque), para tener en cuenta los resultados de la empresa, el entorno del mercado y los requerimientos que se encuentren vigentes en ese momento para este tipo de transacciones (calificadoras de riesgos, registro de valores, superfinanciera, etc.).

No obstante, y en caso que la alternativa a implementarse sea la de la constitución de una sociedad, proponemos adjuntar el siguiente artículo a los estatutos de esa persona jurídica.

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



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



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

### **3. ACOMPAÑAMIENTO EN LA SOCIALIZACIÓN DE ESQUEMAS ANALIZADOS Y DOCUMENTOS LEGALES PARA LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ EL PTFPP**

El 11 y 12 de agosto de 2010 se realizó en Pereira la actividad de acompañamiento en la socialización de cada uno de los esquemas planteados a saber. Este acompañamiento a La Promotora se hizo para reuniones con los siguientes actores:

- Alcalde de Pereira.
- Sociedad de Mejoras de Pereira.
- Consejo de Gobierno.
- Gremios.

En el Anexo No. 1 se adjuntan las presentaciones realizadas en tales reuniones.

En el Anexo No. 2 se adjuntan los estatutos de la sociedad que construirá y desarrollará el PTFPP. En estos estatutos se incluyen las normas relativas a las autorizaciones requeridas.

### **4. ESQUEMAS PARA CAPTAR RECURSOS POR PATROCINIOS, DONACIONES O SIMILARES**

Para este análisis se tienen en cuenta las siguientes premisas.

#### **4.1. PREMISAS**

- Ya se han obtenido recursos de parte de la Nación a través de Contrato interadministrativo No. 028 de 2009. Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira. Valor: tres mil cuatrocientos millones de pesos (\$3.400.000.000). Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los

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

- No es conveniente solicitar patrocinios o donaciones durante la etapa de construcción.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, a continuación se proponen diversas alternativas 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/o donaciones.

## 4.2. ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS

Las Alianzas Público – Privadas, son aquellos esquemas de asociación entre actores de carácter oficial (Gobiernos nacionales y locales, Unidades Administrativas Especiales, Organismos Adscritos, etc.) con organizaciones de naturaleza privada, tales como: Empresas, Cajas de compensación familiar, Instituciones Educativas, Organizaciones sin ánimo de lucro, entre otras, que se realizan con el fin de generar acciones concretas. Estas alianzas, han adquirido un papel preponderante en los modelos de administración pública modernos, para los cuales no sólo es el Estado quien se ocupa de la formulación y la ejecución de políticas públicas, sino que también participan empresas y organizaciones de la sociedad civil. Las Alianzas son un instrumento de cooperación entre el Estado, la sociedad civil, los agentes del mercado y la ciudadanía.

## 4.3. DONACIONES

Respecto de la prohibición contenida en el artículo 355 de la Constitución Política, el Consejo de Estado ha considerado que sólo se refiere a las donaciones a personas naturales o jurídicas de derecho privado, y no puede ser extendida a las personas jurídicas de derecho público<sup>3</sup>.

La conclusión del Consejo de Estado, en el concepto No. 1495 de 2003, fue la siguiente:

*“Sí es posible la donación de bienes muebles entre entidades públicas, cuando dichos bienes no sean de aquellos respecto de los cuales se ha producido la desafectación en razón de que la entidad pública titular del dominio ya no los requiere para su servicio, por cuanto éstos por mandato legal deben ser enajenados mediante contrato de venta”.*

<sup>3</sup> Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 1495 de 4 de julio de 2003

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



Así mismo en el concepto mencionado, se señaló por parte de la Corporación:

*“Por tanto, puede decirse que, en principio, la donación de bienes no está prohibida entre entidades públicas y que para hacerla se celebra un convenio interadministrativo.*

*Lo que la ley establece, respecto de bienes adquiridos con destino a la prestación de un servicio público, que luego son desafectados en todo o en parte a esa finalidad porque la entidad ya no los necesita para ello, es su enajenación por medio del contrato de compraventa, tal como expresó la Sala en el concepto número 1.164 de 25 de noviembre de 1998, sustentado en lo dispuesto en los artículos 150 numeral 9° de la Constitución Política, 33 de la ley 9ª de 1989 y 14 del decreto 855 de 1994”.*

Debe tenerse en cuenta que este pronunciamiento, no prohíbe per se la donación entre entidades públicas, sino que señala una limitante relativa a que ésta es posible mientras no se trate de bienes cuya desafectación debió haber ocurrido y que por ende procede es la venta de los mismos.

Así mismo, es necesario anotar que la desafectación (al momento en que se rindió el concepto) estaba regulada por el Decreto 855 de 1994, reglamentario de la ley 80 de 1993. Hoy en día este Decreto se encuentra derogado, pero, sin perjuicio de esto, es necesario aclarar que el procedimiento citado hace parte de aquéllos regulados en la ley 80 de 1993 y por ende aplica a las entidades que se rigen por este estatuto.

Ahora bien, en concepto posterior No. 1613 del 15 de diciembre de 2004, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado manifestó que la donación entre entidades públicas de bienes nacionales sólo es posible cuando medie autorización expresa del legislador, esto es, a través de una Ley de la República:

*“(…) La sala precisó que la donación de bienes entre entidades públicas es viable, siempre y cuando, el Congreso en virtud de la facultad consagrada en el artículo 150-9 de la Constitución Política, conceda autorización para enajenar bienes nacionales a título gratuito”.*

*Así, el Consejo de Estado señala que le corresponde al legislador autorizar a las entidades estatales los eventos en que éstas pueden transferir el derecho de dominio de los bienes que están en el patrimonio del Estado, a título gratuito y, al Presidente de la República celebrar los contratos que le correspondan con sujeción a la Constitución y a la Ley - artículo 189.23 C.P. (...)”<sup>4</sup>*

En este concepto, el Consejo de Estado concluye:

<sup>4</sup> Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 1613 de 15 de diciembre de 2004

*“El Ministerio de Transporte, como organismo del Estado, no puede transferir, a título gratuito, a otras entidades estatales aquellos bienes que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, salvo que medie autorización expresa e inequívoca por parte del legislador”.*

Esta conclusión la fundamenta el Concejo de Estado, con base en los siguientes presupuestos:

- Si bien es cierto el artículo 355 constitucional sólo prohíbe donaciones a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, también lo es que el artículo 150.9 ibídem otorga al legislador la facultad de conceder autorizaciones para enajenar bienes nacionales.
- El artículo 32 de la ley 848 de 2003, por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y la Ley de Apropiações para la vigencia fiscal del 1º de enero al 31 de diciembre de 2004, señala:

*“ARTÍCULO 32. Cuando los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación posean bienes muebles o inmuebles que en la actualidad no estén utilizando o que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, deberán desarrollar todas las actividades tendientes a enajenarlos o arrendarlos, ofreciéndolos prioritariamente a los municipios y departamentos”.*

En conclusión, la interpretación de la ley 848, debe enmarcarse dentro de los objetivos presupuestales y de política fiscal que la informan, vale decir el de “(...) lograr una utilización eficiente de esos recursos que permita materializar los objetivos y prioridades de política”.

Desde esta perspectiva un verdadero proceso de optimización que contribuya a una mejor productividad institucional y a la consecución de recursos, implica, por obvias razones dentro de las opciones hermenéuticas hablar de una enajenación onerosa.

*“Siendo así las cosas, el principio de eficacia, en el caso de la transferencia, exige que esta guarde relación con los objetivos y metas de las entidades y que ellas se logren de manera oportuna. No puede entenderse entances que los órganos del poder público sean libres de transferir discrecionalmente los bienes de la Nación; únicamente pueden hacerlo dentro de sus atribuciones. Y si el principio de economía busca la maximización de resultados, ello no se logra sino con la conservación del bien mediante su compensación u otros resultados similares.”*

Finalmente debe tenerse en cuenta que, en virtud del concepto de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 31 de agosto de 1993 (Referencia: Consulta sobre donaciones en favor de la Nación y ayudas para la comunidad, Radicación N° 531, Consejero Ponente Javier Henao Hidrón), en el cual se tratan parcialmente las donaciones en dinero desde el punto de vista presupuestal, se señala que tienen que estar incorporados en el presupuesto de quien recibe los dineros como ingreso ocasional.

Al respecto, la referida consulta fue resuelta en los siguientes términos:

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



#### **"1. AYUDAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD**

*a) La Nación - Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, puede recibir válidamente los bienes que sean ofrecidos a favor de la comunidad a título de ayuda para el servicio o desarrollo de ésta, actuando como intermediario, con la única Obligación de distribuirlas de acuerdo con la voluntad expresada por el donante.*

*En el evento de que el colaborador no hubiere manifestado expresamente su voluntad acerca de la forma de distribución de los bienes, la entidad operadora deberá proceder de conformidad con lo dispuesto en planes y programas nacionales de desarrollo y, a falta de éstos, con fundamento en los criterios constitucionales sobre asignación de recursos que se establecen en los artículos 356 y 357 de la Constitución.*

*b) Los recursos recibidos por la Nación con la finalidad de adquirir determinados bienes que serán entregados a miembros necesitados de la comunidad, pueden colocarse en fiducia, de conformidad con las normas legales que regulan esta clase de contrato, siempre que medie la autorización expresa del donante y sin necesidad de incorporarlos al presupuesto nacional, por cuanto tales recursos no constituyen ingresos ocasionales de la Nación.*

#### **2. DONACIONES A NOMBRE DE LA NACION**

*En los casos en que el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República reciba a nombre de la Nación y a título de donación, bienes en especie, éstos deberán ser registrados e incorporados en el inventario de la entidad de conformidad con las normas fiscales vigentes. Una vez cumplido este requisito, deberán ser entregados a la comunidad, atendiendo el modo impuesto por el donante; pero si la donación no fuese moral, a los planes y programas de desarrollo vigentes y, a falta de los mismos, a los criterios constitucionales sobre asignación de recursos. De cada entrega se dejará constancia en acta, para luego proceder a descargar del inventario los bienes distribuidos.*

*Si las donaciones se hacen a favor de la Nación, en dinero, las cantidades respectivas deberán incorporarse a su Presupuesto General como ingresos ocasionales, de conformidad con lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 38 de 1.989."*

#### **4.3.1. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LAS DONACIONES**

A continuación se presentan las normas relativas a la deducibilidad de las donaciones:

- **ARTICULO 125. DEDUCCIÓN POR DONACIONES.** Los contribuyentes del impuesto de renta que estén obligados a presentar declaración de renta y complementarios dentro del país, tienen derecho a deducir de la renta el valor de las donaciones efectuadas, durante el año o período gravable, a:
  - Las entidades señaladas en el artículo 22
  - Las asociaciones, corporaciones y fundaciones, sin ánimo de lucro, cuyo objeto social y actividad correspondan al desarrollo de la salud, la educación, la cultura, la religión, el deporte, la investigación científica y tecnológica, la ecología y protección ambiental, la defensa, protección y promoción de los derechos humanos y el acceso a la justicia o de programas de desarrollo social, siempre y cuando las mismas sean de interés general.
- El valor a deducir por este concepto, en ningún caso podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la renta líquida del contribuyente, determinada antes de restar el valor de la donación. Esta limitación no será aplicable en el caso de las donaciones que se efectúen a los fondos mixtos de promoción de la cultura, el deporte y las artes que se creen en los niveles departamental, municipal y distrital, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- para el cumplimiento de sus programas del servicio al menor y a la familia, ni en el caso de las donaciones a las instituciones de educación superior, centros de investigación y de altos estudios para financiar programas de investigación en innovaciones científicas, tecnológicas, de ciencias sociales y mejoramiento de la productividad, previa aprobación de estos programas por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
- **ARTICULO 125-1. REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LAS DONACIONES.** Cuando la entidad beneficiaria de la donación que da derecho a deducción, sea alguna de las entidades consagradas en el numeral segundo del artículo 125, deberá reunir las siguientes condiciones:
  - Haber sido reconocida como persona jurídica sin ánimo de lucro y estar sometida en su funcionamiento a vigilancia oficial.
  - Haber cumplido con la obligación de presentar la declaración de ingresos y patrimonio o de renta, según el caso, por el año inmediatamente anterior al de la donación.
  - Manejar, en depósitos o inversiones en establecimientos financieros autorizados, los ingresos por donaciones.
- **ARTICULO 125-2. MODALIDADES DE LAS DONACIONES.** Las donaciones que dan derecho a deducción deben revestir las siguientes modalidades:
  - Cuando se done dinero, el pago debe haberse realizado por medio de cheque, tarjeta de crédito o a través de un intermediario financiero.
  - Cuando se donen títulos valores, se estimarán a precios de mercado de acuerdo con el procedimiento establecido por la Superintendencia de Valores. Cuando se donen otros activos, su valor se estimará por el costo de adquisición más los ajustes por inflación efectuados hasta la fecha de la donación, menos las depreciaciones acumuladas hasta esa misma fecha.

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



- **ARTICULO 125-3. REQUISITOS PARA RECONOCER LA DEDUCCIÓN.** Para que proceda el reconocimiento de la deducción por concepto de donaciones, se requiere una certificación de la entidad donataria, firmada por Revisor Fiscal o Contador, en donde conste la forma, el monto y la destinación de la donación, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en los artículos anteriores.  
 En ningún caso procederá la deducción por concepto de donaciones, cuando se donen acciones, cuotas partes o participaciones, títulos valores, derechos o acreencias, poseídos en entidades o sociedades.
- **ARTICULO 125-4. REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES POR DONACIONES.** Las deducciones por donaciones establecidas en disposiciones especiales, serán otorgadas en las condiciones previstas en el artículo 125 del Estatuto Tributario.  
 Para los fines previstos en el numeral 2 del artículo 125 de este Estatuto, se tendrán en cuenta igualmente las donaciones efectuadas a los partidos o movimientos políticos aprobados por el Consejo Nacional Electoral.

#### 4.4. ASPECTOS COMERCIALES

De acuerdo con lo expresado por la Promotora como experiencia obtenida a través de los viajes efectuados para conocer parques similares al Proyecto así como las investigaciones efectuados por el consultor se concluyó que pueden existir diversos mecanismos para captar recursos, a saber:

- **Publicidad ambiental.** La empresa que decida aportar este tipo de publicidad se puede vincular mediante la modalidad de "adopción de una bioregión, un animal, un área específica". Se suscribiría un contrato con el patrocinador mediante el cual, a cambio de publicidad el se comprometa a aportar una serie de recursos por un tiempo determinado.
- **Placas en determinadas áreas del parque.** Se suscribiría un contrato de donación mediante el cual el donante entrega ciertos recursos. Como incentivo para recibir estos recursos se elaboran placas con los nombres de los donantes. Tal y como se señaló anteriormente, para que estas donaciones sea deducibles de renta que el receptor de las donaciones cumpla con las normas antes señaladas.

Se advierte que todos estos mecanismos son potenciales y dependen de la decisión del inversionista que ejecute el proyecto.

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



**ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y LEGAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE  
LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN  
DEL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**

**PRODUCTO No. 4  
ESTRUCTURACIÓN LEGAL – ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE  
ASOCIACIÓN**

**19 DE JULIO DE 2010**



## I. INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula 2 del contrato para el Producto No. 4, así<sup>2</sup>:

1. *"...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; **[Se incluye en los Capítulos 1, 3 y 4 de este documento.]** así como el análisis de un esquema de democratización de una porción de las acciones de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira. ..."* **Se incluye en el Capítulo 2 de este documento.**
2. *"...Acompañamiento en la socialización de los esquemas societarios analizados, y con base en la decisión que se tome al respecto, preparar los documentos legales y demás actos para la constitución de la sociedad o de cualquier otro mecanismo legal para promover la construcción y operación del Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira..."* **Se incluye en el Capítulo 5 de este documento.**
3. *"...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..."* **Se incluye en el Capítulo 6 de este documento.**
4. *"...Una evaluación de las diferentes alternativas de asociación..."* **Se incluye en el Capítulo 1, 3 y 4 de este documento.**
5. *"...Análisis de cada una de las alternativas propuestas para la constitución de la sociedad que promoverá la construcción y operación del parque estructuras propuestas..."* **Se incluye en el Capítulo 1, 3 y 4 de este documento.**

<sup>1</sup> Compañía General de Inversiones S.A. no asume responsabilidad alguna respecto de la veracidad o exactitud de la información suministrada por el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira o de los partícipes que éste haya designado, y declara de manera expresa que la opinión legal, comercial y financiera que consta en el presente documento se basa exclusivamente en el análisis de la información que el Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira puso a su disposición.

<sup>2</sup> Para darle orden coherente al presente documento, se presenta en orden diferente al establecido en el contrato

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



- 6. *"...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..." **Se incluye en el Capítulo 5 de este documento.***
  
- 7. *"...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;..." **Se incluye en el Capítulo 6 de este documento.***

## **1. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD PROMOTORA DEL PTFPP Y QUE PERMITA VINCULAR LOS PRINCIPALES PROTAGONISTAS DEL PROYECTO.**

Sea lo primero advertir que la naturaleza jurídica del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA" (en adelante la "Promotora") corresponde a la de un establecimiento público del orden municipal de fomento y desarrollo, adscrito al Municipio de Pereira, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.

La tutela gubernamental, encaminada al control de sus actividades y a la coordinación de éstas con las políticas y programas de la administración municipal, es ejercida por el Municipio de Pereira, sin menoscabo de la autonomía administrativa que le corresponde. Lo anterior se fundamenta en el artículo 1 de los estatutos de la Promotora así como en los Decretos 562 y 572 de 2006 de la Alcaldía de Pereira.

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

El artículo 38 de la Ley 489 de 1998 dispone:

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

**1. Del Sector Central:**

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

**2. Del Sector descentralizado por servicios:**

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

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



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

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

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

**1.1. PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA Y POSTERIOR CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD EN LA QUE PARTICIPEN LA PROMOTORA, LA ASOCIACIÓN PARQUE TEMÁTICO, LA SOCIEDAD DE MEJORAS Y EL TERCERO QUE SE SELECCIONE.**

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

Los aportes de cada una consistirán en inmuebles, diseños, bienes muebles.

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

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

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

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

*"ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:*

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



(...)

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

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

En relación con la Ley 226, teniendo en cuenta que, como se explicó en la estructura anterior, no se configura una enajenación de la propiedad accionaria, no se aplica el procedimiento de la Ley 226.

Al respecto, se presentan los diferentes tipos societarios existentes en Colombia y sus principales características y diferencias:

### **1.1.1. SOCIEDAD POR ACCIONES - S.A.**

Constitución, transformación y Disolución: A través de Escritura Pública ante Notario.

Número de accionistas: Mínimo 5 accionistas y no tiene un límite máximo.

Su capital social se divide: en acciones. Las acciones son libremente negociables, con las excepciones previstas en el artículo 403 y 381 C.Co.

Formación del Capital:

1. **Autorizado:** Cuantía fija que determina el tope máximo de capitalización de la sociedad.
2. **Suscrito:** La parte del capital autorizado que los accionistas se comprometen a pagar a plazo (*máximo 1 año*) y debe ser al momento de su constitución no menos de la mitad del autorizado.
3. **Pagado:** La parte del suscrito que los accionistas efectivamente han pagado y que ha ingresado a la sociedad.

Responsabilidad de los accionistas: Responden hasta el monto de sus aportes por las obligaciones sociales (*Artículo 373 del Código de Comercio 794 E.T. Inciso 2*).

Revisor Fiscal: Es obligatorio tenerlo, sin importar sus patrimonio.

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



### 1.1.2. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS - S.A.S.<sup>3</sup>

Constitución, transformación y Disolución: A través de Documento Privado, a menos que ingrese un bien sujeto a registro, caso en el cual la constitución se debe hacer mediante Escritura Pública ante Notario.

Número de accionistas: Mínimo 1 accionista y no tiene un límite máximo.

Su capital social se divide: En acciones. Las acciones son libremente negociables, pero puede por estatutos restringirse hasta por 10 años su negociación.

Formación del Capital:

**Autorizado:** Cuantía fija que determina el tope máximo de capitalización de la sociedad

1. **Suscrito:** La parte del capital autorizado que los accionistas se comprometen a pagar a plazo (*máximo en 2 años*), al momento de su constitución no es necesario pagar, pues se puede pagar hasta en 2 años, la totalidad suscrita.
2. **Pagado:** La parte del suscrito que los accionistas efectivamente han pagado y que ha ingresado a la sociedad.

Responsabilidad de los accionistas: Responden hasta el monto de sus aportes por las obligaciones sociales. Si la SAS es utilizada para defraudar a la ley o en perjuicio de terceros, los accionistas y los administradores que hubieren realizado, participado o facilitado los actos defraudatorios, responderán solidariamente por las obligaciones nacidas de tales actos y por los perjuicios causados, **más allá** del monto de sus aportes.

Revisor Fiscal: Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

### 1.1.3. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – LTDA

Constitución, transformación y Disolución: Mediante Escritura Pública.

Número de Socios: Mínimo de socios 2, máximo 25.

Formación del Capital:

<sup>3</sup> Se adjuntan estatutos como Anexo No. 1

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



1. El capital se divide en cuotas o partes de igual valor.
2. El capital debe pagarse totalmente al momento de constituirse.
3. La cesión de cuotas implica una reforma estatutaria.
4. En caso de muerte de uno de un socio, continuará con sus herederos, salvo estipulación en contrario.
5. La representación está en cabeza de todos los socios, salvo que éstos la deleguen en un tercero.

**Responsabilidad de los Socios:** Responden solamente hasta el monto de sus aportes. No obstante, en los estatutos podrá estipularse para todos o algunos de los socios una mayor responsabilidad (*Naturaleza, cuantía, duración y modalidad de responsabilidad adicional*), sin comprometer una responsabilidad indefinida o ilimitada (artículo 353 C.Co.).

**Nota:** La excepción en la responsabilidad en las "Ltda" es la solidaridad respecto de las obligaciones laborales y fiscales a cargo de la compañía, por lo que se perseguirá solidariamente los bienes del patrimonio de cada socio.

**Revisor Fiscal:** Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

#### 1.1.4. SOCIEDAD COMANDITARIA (SIMPLE O POR ACCIONES)

**Constitución, transformación y Disolución:** A través de Escritura Pública ante Notario.

**Número de socios en la C. Simple:** Mínimo 2, no tiene un límite máximo.

**Número de accionistas en la C. por Acciones:** Mínimo 5, no tiene un límite máximo.

Se integra con 2 categorías de socios, Gestores/Colectivos y los Comanditarios.

1. Gestores administran, NO es necesario que den algún tipo de aporte.
2. Comanditarios hacen los aportes.
3. La Razón Social se forma con el nombre completo o el solo apellido de uno o más socios colectivos, acompañado de "& Cía.", y seguida siempre con las abreviaturas "S. en C." para las simples y si es por acciones "S. C. A."

**Responsabilidad de los Socios:** Los socios Gestores comprometen solidaria e ilimitadamente su responsabilidad por las operaciones sociales (*No tienen que hacer aportes*)

Los socios Comanditarios limitan su responsabilidad hasta el monto de sus aportes (Artículo 323 C.Co.)

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



Responsabilidad de los Accionistas en la Comandita por Acciones siguen las reglas que se establecen para las Sociedades Anónimas.

Revisor Fiscal: Es Voluntario en las **Comanditas Simples**, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

En las **Comanditas por Acciones**, será obligatorio tenerlo, sin importar su patrimonio.

### 1.1.5. SOCIEDAD COLECTIVA

Constitución, transformación y Disolución: Mediante Escritura Pública

Número de socios: Mínimo 2 socios, no tiene límite de máximo.

1. El capital se paga todo al momento de constituirse.
2. El capital social se divide en **partes de interés social**.
3. La Razón Social: nombre completo o el solo apellido de alguno o algunos de los socios.
4. La administración corresponde a todos y a c/u uno de los socios, aunque se puede delegar en uno o en un 3º.

#### SE DISUELVE:

1. Muerte/incapacidad en socio y no se ha previsto en estatutos la continuidad con herederos o los demás socios.
2. La declaración de quiebra de un socio, si los demás no adquieren su interés social o no aceptan la cesión a un tercero.
3. Embargo y remate del interés de un socio en favor de un 3º, si los demás asociados no aceptan al adquirente.
4. Renuncia/retiro justificado de un socio, y los demás no adquieren su interés o no aceptan su cesión a un tercero.

#### RESPONDES LOS SOCIOS:

1. Responden solidaria e ilimitadamente por operaciones sociales. 294 Código de Comercio
2. En lo laboral Artículo 36 C.S.T: son solidariamente responsables de las obligaciones laborales y sólo hasta el límite de la responsabilidad de cada socio (*No Confundir*)
3. En lo tributario Artículo 794, inc 1º E.T.: los socios responderán solidariamente por impuestos, actualizaciones e intereses a prorrata de su aporte durante el respectivo periodo gravable.



- 4. Cuando hay cesión, el cedente NO queda liberado de las obligaciones anteriores, sino 1 año después de la inscripción de cesión. (artículo 301 Código Comercio)

Revisor Fiscal: Es Voluntario, pero si tiene Activos Brutos a 31 de diciembre del año anterior iguales o superiores a 5.000 s.m.m.l.v. y/o cuyos ingresos brutos sean o excedan a 3.000 s.m.m.l.v., será obligatorio tenerlo.

Nuestra recomendación en este sentido es la adopción de la naturaleza jurídica S.A.S. por las ventajas que esta figura proporciona.

## 1.2. FUSIÓN Y ESCISIÓN

En virtud de la primera (se adoptaría la modalidad de fusión por creación) surge una nueva empresa que tendría a su cargo la ejecución del Proyecto y un socio estratégico, que para el efecto se escoja mediante un proceso de selección objetiva y de libre concurrencia en igualdad de condiciones, le transferirían en bloque los activos y pasivos a cambio de la emisión de acciones de la nueva empresa a favor de los accionistas de las empresas absorbidas, sin que ello implique adelantar un proceso liquidatorio de las mismas.

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

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

Sobre el tema, la única norma que se ha encargado de desarrollar dicha figura es la Ley 222 de 1995, norma de aplicación exclusiva a las sociedades, pero no a las entidades que carecen de dicha naturaleza jurídica. Sobre esta afirmación no queda ninguna duda, pues del texto del artículo 3 de la Ley 222 de 1995 se puede concluir que el supuesto de hecho de dichas normas es que la operación de escisión se realice por sociedades. El texto de esa norma es el siguiente:

“Habrá escisión cuando:

- 1. Una sociedad sin disolverse, transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o más sociedades existentes o las destina a la creación de una o varias sociedades.

2. Una sociedad se disuelve sin liquidarse, dividiendo su patrimonio en dos o más partes, que se transfieren a varias sociedades existentes o se destinan a la creación de nuevas sociedades.

3. La sociedad o sociedades destinatarias de las transferencias resultantes de la escisión, se denominarán sociedades beneficiarias.

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

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

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

*“Si bien el numeral 7 del artículo 150 del ordenamiento superior, no se refiere expresamente a la figura de la escisión, como la afirman los demandantes, ella se deriva de la atribución del Congreso de la República para determinar la estructura de la administración nacional, pues, según la define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, escindir significa “cortar, dividir, separar”, y en ese orden una entidad u organismo del orden nacional puede ser objeto de división o separación con el objeto de lograr más eficiencia en la prestación del servicio, la cual encaja perfectamente dentro de la facultad del Congreso de determinar la estructura de la administración nacional y, constitucionalmente, no existía impedimento alguno para que esa facultad fuera trasladada temporalmente al Presidente de la República.”*

(Negritas y subrayas fuera del texto original).

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

*“El Presidente de la República podrá escindir las empresas industriales y comerciales del Estado cuando ella sea conveniente para el mejor desarrollo de su actividad, caso en el cual se aplicará en la pertinente la dispuesta en los artículos anteriores. El Presidente de la República*

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



*igualmente, podrá autorizar la escisión de sociedades de economía mixta cuando ello sea conveniente para el mejor desarrollo de su objeto, caso en el cual se aplicarán las normas que regulan las sociedades comerciales"*

(Negritas y subrayas fuera del texto original).

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

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

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

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

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

En el caso de entidades del orden municipal también es posible la realización de actos de escisión, en tanto, dada la autonomía que la Constitución Política reconoce a las entidades territoriales, implica la



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

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

*“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:*

*(...)*

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

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

En relación con la Ley 226, teniendo en cuenta que, como se explicó en la estructura anterior, no se configura una enajenación de la propiedad accionaria, no se aplica el procedimiento de la Ley 226.

### 1.3. ENAJENACIÓN DE ACCIONES

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo anterior, consideramos que la Promotora en su condición de establecimiento público se encuentra facultada para ejecutar todo acto y celebrar toda clase de contratos en ejercicio de la actividad que le es propia, pero no podrá enajenar las acciones de la que es propietaria, sino mediante autorización previa del Concejo Municipal y previo cumplimiento del procedimiento contenido en la Ley.

## **2. ANÁLISIS DE ESQUEMA DE DEMOCRATIZACIÓN DE UNA PORCIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD**

La experiencia en Colombia con la democratización solo ha sido exitosa en empresas con reconocida trayectoria (mínimo entre 20 y 25 años) y en especial en el sector de infraestructura y en sectores altamente regulados, por lo tanto se considera que esta opción deberá analizarse en el futuro (se considera al menos después de cinco (5) años del inicio de las operaciones al público del parque), para tener en cuenta los resultados de la empresa, el entorno del mercado y los requerimientos que se encuentren vigentes en ese momento para este tipo de transacciones (calificadoras de riesgos, registro de valores, superfinanciera, etc.).

No obstante, y en caso que la alternativa a implementarse sea la de la constitución de una sociedad, proponemos adjuntar el siguiente artículo a los estatutos de esa persona jurídica.

*“Los accionistas adquieren la obligación de ofrecer en un lapso máximo de tres (3) años contados a partir de la entrada en operación del parque temático un número de acciones preferenciales y sin derecho a*

*voto que represente un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del capital social de la sociedad al público en general, mediante el mecanismo de emisión de nuevas acciones.*

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

### **3. PROPUESTA DE OTROS MECANISMOS LEGALES PARA PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PTFFP**

#### **3.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA<sup>4</sup>**

##### **a. DESCRIPCIÓN**

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

##### **b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN**

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

###### ***i. Valor base para la oferta***

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

###### ***ii. Requisitos para el proponente***

Se establecerán requisitos mínimos de participación del proponente de índole legal, financiero, técnicos, de garantías, y de operación. Se resalta que, si bien desde la adjudicación los Promotores pierden el

<sup>4</sup> Se adjunta contrato de compraventa como Anexo No. 2

control de la ejecución del proyecto, en el respectivo contrato o contratos que se diseñen se implementarán los mecanismos que garanticen, además del pago, la culminación del Proyecto. Condición resolutoria.

### **c. METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN**

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

### **d. AUTORIZACIONES**

Se dividen en las siguientes:

#### ***i. Internas para cada uno de los Promotores***

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

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

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

### **e. EVALUACIÓN**

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

## 3.2. CONTRATO DE CONCESIÓN<sup>5</sup>

### a. DESCRIPCIÓN

El proceso se diseña mediante el otorgamiento de un BOMT (Build, Operate, Maintain and Transfer) a un plazo de 27 años (el cual es determinado por el modelo financiero que asegura rentabilidad para el inversionista (25 años de operación y 2 de construcción).

Se supone la constitución de una sociedad entre los Promotores.

Una vez adjudicado, los Promotores reciben cualquiera de las siguientes opciones: (1) una participación en la sociedad nueva (Newco) que se constituya por el Concesionario para el desarrollo del Proyecto, (2) una suma de dinero por parte del Inversionista; (3) una combinación de participación y una suma en dinero; o (4) una suma de dinero que se paga durante los 25 años o entre el año n y el año 27, fija anual o con una fórmula en función de ingresos o del EBITDA.

### b. ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN

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

#### *i. Valor base para la oferta*

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

#### *ii. Requisitos para el proponente*

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

---

<sup>5</sup> Se adjuntan los pliegos de condiciones y la minuta del contrato de concesión en el Anexo No. 3. Se estructuraron los pliegos de condiciones debido a que la PROMOTORA seleccionó esta alternativa como la más adecuada para ejecutar el proyecto.



### **c. METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN**

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

### **d. AUTORIZACIONES**

Se dividen en las siguientes:

#### ***i. Internas para cada uno de los Promotores***

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

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

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

### **e. EVALUACIÓN**

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

#### **4. RECOMENDACIÓN DE ALTERNATIVA DE ASOCIACIÓN**

Teniendo en cuenta el análisis jurídico del Informe de Avance No. 3; exponemos los siguientes puntos por los cuales consideramos que la mejor alternativa es la del tercera – BOMT (CONCESIÓN) a 27 años (2 de construcción y 25 de operación) a cambio de una suma de dinero de contado.

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

#### **5. ACOMPAÑAMIENTO EN LA SOCIALIZACIÓN DE ESQUEMAS ANALIZADOS Y DOCUMENTOS LEGALES PARA LA SOCIEDAD QUE PROMOVERÁ EL PTFPP**

El 11 y 12 de agosto de 2010 se realizó en Pereira la actividad de acompañamiento en la socialización de cada uno de los esquemas planteados a saber. Este acompañamiento a La Promotora se hizo para reuniones con los siguientes actores:

- Alcalde de Pereira.
- Sociedad de Mejoras de Pereira.
- Consejo de Gobierno.

- Gremios.

En el Anexo No. 4 se adjuntan las presentaciones realizadas en tales reuniones.

En el Anexo No. 1 se adjuntan los estatutos de la sociedad que construirá y desarrollará el PTFFP. En estos estatutos se incluyen las normas relativas a las autorizaciones requeridas.

## **6. ESQUEMAS PARA CAPTAR RECURSOS POR PATROCINIOS, DONACIONES O SIMILARES**

Para este análisis se tienen en cuenta las siguientes premisas.

### **6.1. PREMISAS**

- Ya se han obtenido recursos de parte de la Nación a través de Contrato interadministrativo No. 028 de 2009. Partes: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Municipio de Pereira. Valor: tres mil cuatrocientos millones de pesos (\$3.400.000.000). Objeto: Transferir al Municipio de Pereira los recursos asignados en el presupuesto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para desarrollar la construcción y mejoramiento de la infraestructura turística para el desarrollo regional a nivel nacional el cual consiste en contratar la construcción e interventoría de las obras de infraestructura y paisajismo de acuerdo con lo señalado en el estudio de necesidad y conveniencia el Plan Maestro y los diseños del parque Temático de Flora y Fauna de Pereira.
- No es conveniente solicitar patrocinios o donaciones durante la etapa de construcción.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, a continuación se proponen diversas alternativas 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/o donaciones.

### **6.2. ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS**

Las Alianzas Público – Privadas, son aquellos esquemas de asociación entre actores de carácter oficial (Gobiernos nacionales y locales, Unidades Administrativas Especiales, Organismos Adscritos, etc.) con organizaciones de naturaleza privada, tales como: Empresas, Cajas de compensación familiar,

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



Instituciones Educativas, Organizaciones sin ánimo de lucro, entre otras, que se realizan con el fin de generar acciones concreta. Estas alianzas, han adquirido un papel preponderante en los modelos de administración pública modernos, para los cuales no sólo es el Estado quien se ocupa de la formulación y la ejecución de políticas públicas, sino que también participan empresas y organizaciones de la sociedad civil. Las Alianzas son un instrumento de cooperación entre el Estado, la sociedad civil, los agentes del mercado y la ciudadanía.

### 6.3. DONACIONES

Respecto de la prohibición contenida en el artículo 355 de la Constitución Política, el Consejo de Estado ha considerado que sólo se refiere a las donaciones a personas naturales o jurídicas de derecho privado, y no puede ser extendida a las personas jurídicas de derecho público<sup>6</sup>.

La conclusión del Consejo de Estado, en el concepto No. 1495 de 2003, fue la siguiente:

*“Sí es posible la donación de bienes muebles entre entidades públicas, cuando dichos bienes no sean de aquellos respecto de los cuales se ha producido la desafectación en razón de que la entidad pública titular del dominio ya no los requiere para su servicio, por cuanto éstos por mandato legal deben ser enajenados mediante contrato de venta”.*

Así mismo en el concepto mencionado, se señaló por parte de la Corporación:

*“Por tanto, puede decirse que, en principio, la donación de bienes no está prohibida entre entidades públicas y que para hacerla se celebra un convenio interadministrativo.*

*Lo que la ley establece, respecto de bienes adquiridos con destino a la prestación de un servicio público, que luego son desafectados en todo o en parte a esa finalidad porque la entidad ya no los necesita para ello, es su enajenación por medio del contrato de compraventa, tal como expresó la Sala en el concepto número 1.164 de 25 de noviembre de 1998, sustentado en lo dispuesto en los artículos 150 numeral 9º de la Constitución Política, 33 de la ley 9ª de 1989 y 14 del decreto 855 de 1994”.*

Debe tenerse en cuenta que este pronunciamiento, no prohíbe per se la donación entre entidades públicas, sino que señala una limitante relativa a que ésta es posible mientras no se trate de bienes cuya desafectación debió haber ocurrido y que por ende procede es la venta de los mismos.

Así mismo, es necesario anotar que la desafectación (al momento en que se rindió el concepto) estaba regulada por el Decreto 855 de 1994, reglamentario de la ley 80 de 1993. Hoy en día este Decreto se encuentra derogado, pero, sin perjuicio de esto, es necesario aclarar que el procedimiento citado hace

<sup>6</sup> Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 1495 de 4 de julio de 2003

parte de aquéllos regulados en la ley 80 de 1993 y por ende aplica a las entidades que se rigen por este estatuto.

Ahora bien, en concepto posterior No. 1613 del 15 de diciembre de 2004, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado manifestó que la donación entre entidades públicas de bienes nacionales sólo es posible cuando medie autorización expresa del legislador, esto es, a través de una Ley de la República:

*"(...) La sala precisó que la donación de bienes entre entidades públicas es viable, siempre y cuando, el Congreso en virtud de la facultad consagrada en el artículo 150-9 de la Constitución Política, conceda autorización para enajenar bienes nacionales a título gratuito".*

*Así, el Consejo de Estado señala que le corresponde al legislador autorizar a las entidades estatales los eventos en que éstas pueden transferir el derecho de dominio de los bienes que están en el patrimonio del Estado, a título gratuito y, al Presidente de la República celebrar los contratos que le correspondan con sujeción a la Constitución y a la Ley - artículo 189.23 C.P. (...)"<sup>7</sup>*

En este concepto, el Consejo de Estado concluye:

*"El Ministerio de Transporte, como organismo del Estado, no puede transferir, a título gratuito, a otras entidades estatales aquellos bienes que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, salvo que medie autorización expresa e inequívoca por parte del legislador".*

Esta conclusión la fundamenta el Consejo de Estado, con base en los siguientes presupuestos:

- Si bien es cierto el artículo 355 constitucional sólo prohíbe donaciones a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, también lo es que el artículo 150.9 ibídem otorga al legislador la facultad de conceder autorizaciones para enajenar bienes nacionales.
- El artículo 32 de la ley 848 de 2003, por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y la Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1º de enero al 31 de diciembre de 2004, señala:

*"ARTÍCULO 32. Cuando los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación posean bienes muebles o inmuebles que en la actualidad no estén utilizando o que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, deberán desarrollar todas las actividades tendientes a enajenarlos o arrendarlos, ofreciéndolos prioritariamente a los municipios y departamentos".*

<sup>7</sup> Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 1613 de 15 de diciembre de 2004

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



En conclusión, la interpretación de la ley 848, debe enmarcarse dentro de los objetivos presupuestales y de política fiscal que la informan, vale decir el de *"(...) lograr una utilización eficiente de esos recursos que permita materializar los objetivos y prioridades de política"*.

Desde esta perspectiva un verdadero proceso de optimización que contribuya a una mejor productividad institucional y a la consecución de recursos, implica, por obvias razones dentro de las opciones hermenéuticas hablar de una enajenación onerosa.

*"Siendo así las cosas, el principio de eficacia, en el caso de la transferencia, exige que esta guarde relación con los objetivos y metas de las entidades y que ellos se lagren de manera oportuna. No puede entenderse entonces que los órganos del poder público sean libres de transferir discrecionalmente los bienes de la Nación; únicamente pueden hacerlo dentro de sus atribuciones. Y si el principio de economía busca la maximización de resultados, ella no se logra sino con la conservación del bien mediante su compensación u otros resultados similares."*

Finalmente debe tenerse en cuenta que, en virtud del concepto de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 31 de agosto de 1993 (Referencia: Consulta sobre donaciones en favor de la Nación y ayudas para la comunidad, Radicación N° 531, Consejero Ponente Javier Henao Hidrón), en el cual se tratan parcialmente las donaciones en dinero desde el punto de vista presupuestal, se señala que tienen que estar incorporados en el presupuesto de quien recibe los dineros como ingreso ocasional.

Al respecto, la referida consulta fue resuelta en los siguientes términos:

**"1. AYUDAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD**

*a) La Nación - Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, puede recibir válidamente los bienes que sean ofrecidos a favor de la comunidad a título de ayuda para el servicio o desarrollo de ésta, actuando como intermediario, con la única Obligación de distribuirlos de acuerdo con la voluntad expresada por el donante.*

*En el evento de que el colaborador na hubiere manifestado expresamente su voluntad acerca de la forma de distribución de los bienes, la entidad operadora deberá proceder de conformidad con lo dispuesto en planes y programas nacionales de desarrollo y, a falta de éstos, con fundamento en los criterios constitucionales sobre asignación de recursos que se establecen en los artículos 356 y 357 de la Constitución.*

*b) Los recursos recibidos por la Nación con la finalidad de adquirir determinados bienes que serán entregados a miembros necesitados de la comunidad, pueden colocarse en fiducia, de conformidad con las normas legales que regulan esta clase de contrata, siempre que medie la autorización expresa del donante y sin necesidad de incorporarlos al presupuesto nacional, por cuanto tales recursos no canstituyen ingresos ocasionales de la Nación.*

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



## 2. DONACIONES A NOMBRE DE LA NACION

*En los casos en que el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República reciba a nombre de la Nación y a título de donación, bienes en especie, éstos deberán ser registrados e incorporados en el inventario de la entidad de conformidad con las normas fiscales vigentes. Una vez cumplido este requisito, deberán ser entregados a la comunidad, atendiendo el modo impuesto por el donante; pero si la donación no fuese moral, a los planes y programas de desarrollo vigentes y, a falta de los mismos, a los criterios constitucionales sobre asignación de recursos. De cada entrega se dejará constancia en acta, para luego proceder a descargar del inventario los bienes distribuidos.*

*Si las donaciones se hacen a favor de la Nación, en dinero, las cantidades respectivas deberán incorporarse a su Presupuesto General como ingresos ocasionales, de conformidad con lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 38 de 1.989.”*

### 6.3.1. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LAS DONACIONES

A continuación se presentan las normas relativas a la deducibilidad de las donaciones:

- **ARTICULO 125. DEDUCCIÓN POR DONACIONES.** Los contribuyentes del impuesto de renta que estén obligados a presentar declaración de renta y complementarios dentro del país, tienen derecho a deducir de la renta el valor de las donaciones efectuadas, durante el año o período gravable, a:
  - Las entidades señaladas en el artículo 22
  - Las asociaciones, corporaciones y fundaciones, sin ánimo de lucro, cuyo objeto social y actividad correspondan al desarrollo de la salud, la educación, la cultura, la religión, el deporte, la investigación científica y tecnológica, la ecología y protección ambiental, la defensa, protección y promoción de los derechos humanos y el acceso a la justicia o de programas de desarrollo social, siempre y cuando las mismas sean de interés general.
- El valor a deducir por este concepto, en ningún caso podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la renta líquida del contribuyente, determinada antes de restar el valor de la donación. Esta limitación no será aplicable en el caso de las donaciones que se efectúen a los fondos mixtos de promoción de la cultura, el deporte y las artes que se creen en los niveles departamental, municipal y distrital, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- para el cumplimiento de sus programas del servicio al menor y a la familia, ni en el caso de las donaciones a las instituciones de educación superior, centros de investigación y de altos estudios para financiar programas de investigación en innovaciones científicas, tecnológicas, de ciencias sociales y mejoramiento de la productividad, previa aprobación de estos programas por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.

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



- **ARTICULO 125-1. REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LAS DONACIONES.** Cuando la entidad beneficiaria de la donación que da derecho a deducción, sea alguna de las entidades consagradas en el numeral segundo del artículo 125, deberá reunir las siguientes condiciones:
  - Haber sido reconocida como persona jurídica sin ánimo de lucro y estar sometida en su funcionamiento a vigilancia oficial.
  - Haber cumplido con la obligación de presentar la declaración de ingresos y patrimonio o de renta, según el caso, por el año inmediatamente anterior al de la donación.
  - Manejar, en depósitos o inversiones en establecimientos financieros autorizados, los ingresos por donaciones.
  
- **ARTICULO 125-2. MODALIDADES DE LAS DONACIONES.** Las donaciones que dan derecho a deducción deben revestir las siguientes modalidades:
  - Cuando se done dinero, el pago debe haberse realizado por medio de cheque, tarjeta de crédito o a través de un intermediario financiero.
  - Cuando se donen títulos valores, se estimarán a precios de mercado de acuerdo con el procedimiento establecido por la Superintendencia de Valores. Cuando se donen otros activos, su valor se estimará por el costo de adquisición más los ajustes por inflación efectuados hasta la fecha de la donación, menos las depreciaciones acumuladas hasta esa misma fecha.
  
- **ARTICULO 125-3. REQUISITOS PARA RECONOCER LA DEDUCCIÓN.** Para que proceda el reconocimiento de la deducción por concepto de donaciones, se requiere una certificación de la entidad donataria, firmada por Revisor Fiscal o Contador, en donde conste la forma, el monto y la destinación de la donación, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en los artículos anteriores.  
En ningún caso procederá la deducción por concepto de donaciones, cuando se donen acciones, cuotas partes o participaciones, títulos valores, derechos o acreencias, poseídos en entidades o sociedades.
  
- **ARTICULO 125-4. REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES POR DONACIONES.** Las deducciones por donaciones establecidas en disposiciones especiales, serán otorgadas en las condiciones previstas en el artículo 125 del Estatuto Tributario.  
Para los fines previstos en el numeral 2 del artículo 125 de este Estatuto, se tendrán en cuenta igualmente las donaciones efectuadas a los partidos o movimientos políticos aprobados por el Consejo Nacional Electoral.



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



#### 6.4. ASPECTOS COMERCIALES

De acuerdo con lo expresado por la Promotora como experiencia obtenida a través de los viajes efectuados para conocer parques similares al Proyecto así como las investigaciones efectuados por el consultor se concluyó que pueden existir diversos mecanismos para captar recursos, a saber:

- Publicidad ambiental. La empresa que decida aportar este tipo de publicidad se puede vincular mediante la modalidad de "adopción de una bioregión, un animal, un área específica". Se suscribiría un contrato con el patrocinador mediante el cual, a cambio de publicidad el se comprometa a aportar una serie de recursos por un tiempo determinado.
- Placas en determinadas áreas del parque. Se suscribiría un contrato de donación mediante el cual el donante entrega ciertos recursos. Como incentivo para recibir estos recursos se elaboran placas con los nombres de los donantes. Tal y como se señaló anteriormente, para que estas donaciones sea deducibles de renta que el receptor de las donaciones cumpla con las normas antes señaladas.

Se advierte que todos estos mecanismos son potenciales y dependen de la decisión del inversionista que ejecute el proyecto.

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



## ANEXO No. 1 – ESTATUTOS

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



## DEFINICIÓN DE ACCIONISTAS

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO I

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

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

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

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

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

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

ART. 4º-La sociedad tendrá duración indefinida.

## **CAPÍTULO II**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO III**

**ELECCIONES Y VOTACIONES**

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

- a) Todas las votaciones serán secretas;
- b) Para la elección de miembros de la junta directiva y sus suplentes personales se aplicará la mayoría simple;

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO IV**

### **REFORMAS DE ESTATUTOS**

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

## **CAPÍTULO V**

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

#### **Sección Primera**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Aumentar el capital social.

14. Las demás que señalen la ley y estos estatutos.

**Sección Segunda**

**JUNTA DIRECTIVA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Sección Tercera**

#### **GERENTE**

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

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

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

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

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



4. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.
5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la junta directiva.
6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la sociedad.
7. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos o la junta directiva.
8. Convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.
9. Cumplir las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general o la junta directiva, y, en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea o la junta directiva según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto.
10. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

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

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

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

## **Sección Cuarta**

### **SECRETARIO**

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

ART. 59.-Son deberes del secretario:

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

## **CAPÍTULO VI**

### **BALANCE, DIVIDENDOS**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VII**

### **BONOS**

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

ART. 71.-La sociedad se disolverá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**CAPÍTULO IX**

**REVISOR FISCAL**

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

ART. 93.- El revisor fiscal no podrá:

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

ART. 94.- No podrá ser revisor fiscal:

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

ART. 95.- Son funciones del revisor fiscal:



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

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

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

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

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

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



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

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

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

ART. 101.-El revisor fiscal tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de accionistas y la junta directiva, aunque sin derecho a voto, cuando sea citado. Tendrá así mismo, derecho a inspeccionar en cualquier tiempo los libros de contabilidad, libros de actas, correspondencia, comprobantes de cuentas y de más papeles de la sociedad.

PAR.-El revisor fiscal deberá guardar completa reserva sobre los actos o hechos de que tenga conocimiento en ejercicio de su cargo y solamente podrá comunicarlos o denunciarlos en la forma y casos previstos expresamente en las leyes.

## CAPÍTULO X

### DIFERENCIAS

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

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

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



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

#### FIN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

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

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

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

#### Junta Directiva

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

#### Gerente

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

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

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



## **ANEXO No. 2 – CONTRATO DE COMPRAVENTA**

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



## CONTRATO DE COMPRAVENTA

### CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos utilizados en el texto del presente **Contrato** que se incluyen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna en esta Cláusula. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente **Contrato** se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

#### **"Activos del Proyecto"**

Se refiere a los activos vinculados al **Proyecto**, tanto de propiedad de la Promotora, el Municipio, la Nación [EL MUNICIPIO Y LA NACIÓN DARÁN UN MANDATO A LA PROMOTORA PARA QUE VENDA EN SU NOMBRE], tales como diseños, estudios, licencias, permisos, relacionados en el Anexo No. 1.

#### **"Banquero de Inversión"**

Es ///.

#### **"Contrato"**

Será este contrato incluyendo sus anexos y las modificaciones que las **Partes** acuerden.

#### **"Fase 1"**

Se denomina Fase 1 la totalidad de las actividades que fueron ejecutadas directa o indirectamente por la Promotora desde la identificación del **Proyecto** hasta ///.

#### **"Partes"**

Serán la Promotora de un lado y ///, y el término **"Parte"** se aplicará a cualquiera de ellas individualmente.

#### **"Proyecto Parque Temático Flora y fauna" o "Proyecto"**

EL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA - PTFFP es un proyecto estratégico de la ciudad de Pereira, y se concibe como un Bioparque de un área de cuarenta y cinco (45) hectáreas que permitirá

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



la interacción amigable con la fauna y la flora, teniendo como objetivo primordial la conservación de la biodiversidad especialmente la nativa.

El Bioparque es una institución que combina los objetivos de los jardines botánicos, zoológicos, acuarios y museos de historia natural y antropología, concentrándose en un solo lugar y exhibiendo ambientes que explican, aclaran y ejemplifican las interconexiones de la vida. Su principal objetivo es la conservación de la biodiversidad del planeta, siendo la investigación y la educación los pilares que hacen posible el cumplimiento de dicho objetivo. Así mismo, el Bioparque se concibe como una propuesta especializada en servicios turísticos, educativos y recreativos de primera categoría a nivel local, regional y nacional, y con proyección internacional.

#### CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO.

En virtud del presente **Contrato**, la Promotora transfiere a título de compraventa a ///:

- 2.1. La totalidad de los intereses y derechos que ostenta la Promotora en el **Proyecto** y /// acepta esta transferencia y asume la totalidad de los intereses y derechos en el **Proyecto**.
- 2.2. La propiedad de los **Activos del Proyecto** relacionados en el Anexo No. 1 del presente **Contrato**, mediante la suscripción de un acta de entrega. Estos activos se transfieren libres y exentos de cualquier gravamen, limitación de posesión, dominio o reclamación ni han sido objeto de promesa de compraventa o cesión, entre otros.
- 2.3. Las licencias y permisos ambientales del **Proyecto** relacionados en el Anexo No. 2. Los trámites y gastos relativos a la materialización de esta cesión serán de cargo de la Promotora.
- 2.4. La documentación relacionada en el Anexo No. 3.

#### CLÁUSULA TERCERA. ENTREGA MATERIAL.

En la fecha de suscripción de este **Contrato**, la Promotora deberá entregar a /// los **Activos del Proyecto**, mediante la suscripción de los documentos de cesión necesarios para cada activo. La transferencia deberá hacerse sin ningún gravamen o limitación sobre la propiedad de los **Activos del Proyecto**. Para la entrega que aquí se establece deberá haberse solucionado para cada activo, por parte de la Promotora, todas las situaciones jurídico-contractuales que afecten, limiten, impidan, obstaculicen, sujeten a permisos de terceros, etc. la utilización y libre disposición de los **Activos del Proyecto**.

Las **Partes** deberán suscribir un acta de recibo de los **Activos del Proyecto** en la fecha de suscripción del presente **Contrato**, mediante la cual /// de un lado recibe y la Promotora por el otro, entregan material y jurídicamente los **Activos del Proyecto**.

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



PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta que dentro de los **Activos del Proyecto** que se transfieren a /// existen actos administrativos y procedimientos en curso ante autoridades, la Promotora (la que sea titular del acto administrativo o el procedimiento) deberá efectuar todos los trámites correspondientes a la cesión de dichos actos administrativos y de los procedimientos en curso a favor de ///. Los costos derivados de estas cesiones correrán por cuenta de la Promotora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando los **Activos del Proyecto** hayan sido obtenidos por la Promotora mediante la suscripción de contratos, /// podrá solicitar previa la entrega de los mismos, un acta de liquidación o paz y salvo del respectivo contrato.

#### CLÁUSULA CUARTA. PROPIEDAD DEL PROYECTO.

A partir de la suscripción del presente **Contrato**, /// será la única y exclusiva propietaria del **Proyecto** y de todos los derechos e intereses que de él se derivan y se derivarán. Esta propiedad exclusiva le da el derecho absoluto de ejecutar o disponer del **Proyecto** a su absoluta discreción. En desarrollo de lo anterior, la Promotora no pueden ni podrán reclamar ningún derecho derivado del **Proyecto**, tanto de la **Fase 1** como en las fases que posteriormente ejecute /// o de cualquier acto que realice /// respecto del **Proyecto**, incluyendo, sin limitarse, a cierres financieros, venta del **Proyecto**, ejecución del **Proyecto**, construcción del **Proyecto**, entre otros.

#### CLÁUSULA QUINTA. EXCLUSIÓN DE OBLIGACIONES.

Teniendo en cuenta que la compraventa que se regula en este **Contrato** corresponde a los derechos, intereses y activos de la Promotora en el **Proyecto**, las **Partes** expresamente excluyen de la misma todas las obligaciones (generales, pecuniarias, de hacer, de no hacer, de dar), o cualquier tipo de compromiso, adquirido por estas sociedades con cualquier tercero mediante la suscripción de cualquier contrato, promesa de contrato, acuerdo de compromiso, o cualquier otro documento.

En consecuencia, la celebración del presente **Contrato**, no implica ninguna obligación, responsabilidad, aceptación o solidaridad de ///, en relación con compromisos, documentos, contratos, promesas o similares suscritos, prometidos, o en proceso de negociación, efectuados por la Promotora.

#### CLÁUSULA SEXTA. VALOR Y FORMA DE PAGO.

/// pagará a la Promotora por virtud de la transferencia consagrada en la cláusula segunda, y en los términos expresados en éste **Contrato**, las sumas que a continuación se relacionan (en adelante el "Valor"). El Valor remunerará a la Promotora por todo concepto por las transferencias aquí relacionadas. Los **Activos del Proyecto** y demás activos, derechos e intereses que se transfieren de la Promotora a /// en virtud de este **Contrato** se entienden incluidos en el Valor. El Valor será pagado

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



íntegramente a la Promotora, mediante la suscripción del presente **Contrato**. A partir de la suscripción del presente **Contrato**, la Promotora no podrá reclamar a /// pagos adicionales, incrementos o reajustes del Valor, como resultado de las transferencias aquí contenidas. En consecuencia, la Promotora renuncia a cualquier acción, queja, reclamo o demanda de montos o pagos adicionales por los sucesos, resultados, decisiones y cualquier otra circunstancia que se presente o se derive de este **Contrato**.

Valor

La suma de ///. De conformidad con el artículo 420 parágrafo primero del Estatuto Tributario la venta de activos fijos no genera impuesto de valor agregado.

Forma de Pago

///

**CLÁUSULA SÉPTIMA. INDEMNIDAD.**

La Promotora mantendrá indemne a /// respecto de cualquier daño, pérdida, obligación, costo y gasto, incluyendo honorarios de abogados, con ocasión de actos, hechos, omisiones o incumplimientos de la Promotora ocurridos con antelación a la fecha de suscripción del presente **Contrato**, que tengan como origen:

- (i) Actos, hechos, omisiones o incumplimientos de la Promotora relativos al **Proyecto**, ocurridos con antelación a la fecha de suscripción del presente **Contrato**.
- (ii) Actos que cuestionen la propiedad libre de gravámenes, el dominio y la posesión de los **Activos del Proyecto** del Anexo No. 1.
- (iii) Reclamaciones de cualquier tercero respecto de derechos derivados del **Proyecto**. Dentro de esta indemnidad se incluyen expresamente los contratos relacionados en el parágrafo primero de la cláusula quinta del presente **Contrato**.

**CLÁUSULA OCTAVA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS.**

/// declara y garantiza a la Promotora que en la fecha de la firma del presente **Contrato**, los siguientes hechos son ciertos y reconoce que la veracidad y existencia de los mismos constituyen la causa determinante que induce a la Promotora a celebrar el presente **Contrato**:



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



- a) Que es una sociedad, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, y tiene la facultad de celebra el presente **Contrato** y en especial transferir los **Activos del Proyecto**.
- b) Que **///** en su Junta Directiva, mediante Acta No, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, autorizó la celebración del presente **Contrato**.
- c) Que los **Activos del Proyecto** descritos en el Anexo No.1 del **Contrato** son de su propiedad.
- d) Que el presente **Contrato** constituye, en todos sus términos, una obligación clara, expresa y exigible para la sociedad, con arreglo a las condiciones establecidas en este **Contrato**.

La **Promotora** declara y garantiza a **///** que en la fecha de la firma del presente **Contrato**, los siguientes hechos son ciertos y reconoce que la veracidad y existencia de los mismos constituyen la causa determinante que induce a la Promotora a celebrar el presente **Contrato**:

- a) Que los **Activos del Proyecto** no han sido vendidos ni ofrecidos en venta a tercero alguno, ni existe acuerdo alguno, verbal o escrito, relacionado con la enajenación o venta de los mismos, ni existen promesas pendientes, opciones de compra, pactos de retroventa, contratos, compromisos u otros acuerdos de cualquier naturaleza que prohíban la transferencia de parte o la totalidad de los **Activos del Proyecto**.
- b) Que el presente **Contrato** constituye, en todos sus términos, una obligación clara, expresa y exigible para la Promotora, con arreglo a las condiciones establecidas en este **Contrato**.
- c) Que ha obtenido todas las autorizaciones legales y estatutarias necesarias para la celebración y el cumplimiento del presente **Contrato**.
- d) Que no existe ninguna disposición legal o contractual que le prohíba a la Promotora cumplir con sus obligaciones derivadas de este **Contrato**.
- e) Que el **Contrato** constituye, en todos sus términos, una obligación clara, expresa y exigible para la **Promotora**, con arreglo a las condiciones establecidas en este **Contrato**.

**CLÁUSULA NÓVENA. INTEGRIDAD DEL CONTRATO.**

Las **Partes** expresamente señalan que el presente documento, sus anexos y modificaciones acordadas entre ellos, constituyen el acuerdo total entre las **Partes**, sobre sus obligaciones y derechos nacidos del Contrato. En consecuencia quedan sin efecto ni valor alguno los convenios y/o acuerdos, que sobre la misma materia,

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



las mismas **Partes** hayan podido celebrar, ya sean escritos o verbales, expresos o tácitos, con anterioridad a la firma del presente documento.

**CLÁUSULA DÉCIMA. VIGENCIA.**

Las obligaciones contenidas en este documento surtirán efectos a partir de la suscripción del **Contrato**.

La indemnidad contenida en la cláusula séptima del presente **Contrato** subsistirá la vigencia del presente **Contrato** por un lapso de ///.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA TERCERA. CESIÓN.**

Las **Partes** no podrán ceder este **Contrato**, o los derechos derivados del mismo sin el previo consentimiento escrito de la otra **Parte**.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA. LEY APLICABLE.**

Este **Contrato** se sujeta a las leyes de la República de Colombia y se ejecutará de acuerdo con el derecho privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. IDIOMA.**

El presente **Contrato** se ha elaborado en el idioma castellano, y en ese idioma se comunicarán las **Partes** para todo lo relacionado con él.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES.**

Para todos los efectos, las **Partes** acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Pereira; así mismo, todos los avisos y demás comunicaciones que deban enviarse en virtud de este **Contrato** se harán por escrito y se considerará que han sido entregados cuando:

- a. Se hayan entregado personalmente con constancia de recibido.
- b. A los tres (3) días de haberse enviado en caso de haber sido enviados por los servicios de correo DHL, FedEx u otros servicios similares de entrega rápida (con solicitud de recibo)
- c. Cuando hayan sido enviados por telex o fax (con confirmación de recibo).

En cada caso a las direcciones, números de telex o de fax abajo indicados (o a otras direcciones, números de telex o fax que una de las **Partes** especifique a la otra mediante aviso)

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



**A la Promotora:**

**A ///:**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CLÁUSULA ARBITRAL.**

Excepto para la ejecución de obligaciones que consten en un título ejecutivo o que no sea susceptible de transacción, toda controversia o diferencia entre las **Partes** que surja a partir del presente **Contrato** que no pueda resolverse directamente entre ellas en un término de veinte (20) días desde la fecha en que una parte ponga en conocimiento de la otra parte dicha situación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, integrado por árbitros designados por las **Partes** de común acuerdo. Si dentro de un término de diez (10) días hábiles las **Partes** no llegan a un acuerdo respecto de la designación de los árbitros, el Tribunal de Arbitramento será designado por la Cámara de Comercio de Pereira, mediante sorteo entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se regirá por las disposiciones y reglamentaciones del Código de Procedimiento Civil, el Código de Comercio, el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991, el Decreto 2651 de 1991, la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998 y todas las demás leyes y regulaciones que las complementen o modifiquen y se ceñirán a las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, quienes serán ciudadanos colombianos y abogados en ejercicio, excepto cuando se trate de discrepancias con un valor inferior a cincuenta mil dólares (USD \$50.000), en cuyo caso solo se designará un (1) árbitro de acuerdo con lo establecido en esta Cláusula; b) La organización interna y las tarifas del Tribunal se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Medellín; c) El Tribunal decidirá en derecho; d) El Tribunal funcionará en Pereira en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de esta ciudad; y e) la parte vencida en el arbitramento sufragará todos los costos y gastos derivados del proceso.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. IMPUESTOS.**

Cada parte será responsable de los impuestos originados en la suscripción y ejecución del presente **Contrato**, que conforme a la ley le correspondan. El Impuesto de Timbre que se cause por la suscripción del presente **Contrato**, será asumido por partes iguales entre ellas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD.**

Las **Partes** se comprometen a mantener bajo la más estricta confidencialidad toda información o documentación a la que pueda tener acceso como consecuencia de la naturaleza del presente **Contrato**. Por lo tanto, restringirán la divulgación de la información a sus empleados que tengan necesidad de

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



conocerla (y en el caso de tener subsidiarias, a los empleados de las subsidiarias), notificará a tales empleados las obligaciones asumidas en el presente documento y utilizará la información únicamente para los fines aquí establecidos. Las **Partes**: (i) no divulgarán el presente **Contrato** ni la información relacionada con lo que en él se conviene sin la aprobación previa por escrito de un representante autorizado de la otra Parte y (ii) protegerán dicha información con el mayor cuidado para evitar su divulgación no autorizada, ejerciendo el mismo grado de cuidado que utilizan para proteger su propia información confidencial. Las restricciones sobre el uso de la divulgación de la información no se aplicarán a ninguna información:

- a) Que sea desarrollada independientemente por alguna de las **Partes**, libre de cualquier restricción y sin violar el presente **Contrato**.
- b) Después de que haya llegado a estar disponible generalmente al público, sin haberse producido incumplimiento por parte de ninguna de las **Partes**.
- c) Que sea divulgada por alguna de las **Partes** para cumplir con un requerimiento legal o contractual de una autoridad competente, siempre y cuando informe tal hecho a la otra Parte antes de la divulgación de la información, de tal forma que se tenga la oportunidad de defenderla, limitarla o protegerla, y siempre y cuando la Parte a la cual se le impone la obligación de divulgar la información, divulgue la parte de la información que sea legalmente requerida.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. SUSTITUCIÓN PATRONAL.**

No es la intención de las **Partes** al celebrar y ejecutar este **Contrato** configurar una sustitución patronal.

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



## **ANEXO No. 3 – PLIEGO DE CONDICIONES PARA PROCESO DE CONCESIÓN Y MINUTA DE CONTRATO**

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



## PLIEGO DE CONDICIONES

### CAPITULO I

#### 1. CONDICIONES GENERALES DE LA LICITACIÓN.

##### 1.1. ENTIDAD CONTRATANTE.

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

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

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

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

#### DEFINIR SI MUNICIPIO TAMBIÉN PARTICIPA COMO CONCEDENTE O SI SE VA A CONSTITUIR UNA SOCIEDAD CON SOCIEDAD DE MEJORAS

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

###### 1.2.1 DESCRIPCIÓN

El **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA - PTFFP** es un proyecto estratégico de la ciudad de Pereira, y se concibe como un Bioparque de un área de cuarenta y cinco (45) hectáreas que permitirá la interacción amigable con la fauna y la flora, teniendo como objetivo primordial la conservación de la biodiversidad especialmente la nativa.

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



El Bioparque es una institución que combina los objetivos de los jardines botánicos, zoológicos, acuarios y museos de historia natural y antropología, concentrándose en un solo lugar y exhibiendo ambientes que explican, aclaran y ejemplifican las interconexiones de la vida. Su principal objetivo es la conservación de la biodiversidad del planeta, siendo la investigación y la educación los pilares que hacen posible el cumplimiento de dicho objetivo. Así mismo, el Bioparque se concibe como una propuesta especializada en servicios turísticos, educativos y recreativos de primera categoría a nivel local, regional y nacional, y con proyección internacional.

### 1.2.2 SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

El parque se encuentra ubicado al occidente de la zona urbana del municipio de Pereira, Departamento de Risaralda, en el kilómetro 14 de la vía Pereira – Cerritos y está enmarcado en el centro del denominado “triángulo de oro”, el cual tiene 200 kilómetros cuadrados de área y tiene como vértices las tres principales ciudades del país (Bogotá, Medellín y Cali), incluyendo un mercado importante en términos de población y poder adquisitivo total.

En términos de acceso, el proyecto se localiza en un punto clave de la infraestructura vial del Centro y Occidente del país, gracias a vías rápidas de acceso desde Medellín y Cali, las cuales toman un tiempo de recorrido estimado al parque de entre 2,5 a 3,5 horas.

### 1.2.3 MISIÓN Y VISIÓN

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

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

### 1.2.4 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

///

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



**1.2.5 ACCESO Y TRANSPORTE**

///

**1.3. NORMAS DE INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO.**

Este Pliego de Condiciones debe ser interpretado como un todo y sus disposiciones no deberán ser entendidas de manera separada de lo que indica su contexto general. Por lo tanto, se entienden integrados a él los Anexos que lo acompañan y las adendas que posteriormente se expidan. Además, se seguirán los siguientes criterios para la interpretación y entendimiento del Pliego:

Si existieren cláusulas o estipulaciones contradictorias o no hubiere pacto, se tendrán en cuenta en orden de prelación los documentos que se relacionan a continuación:

- A. El Pliego de Condiciones, con sus anexos y adendas
- B. La propuesta presentada por el CONTRATISTA.

Los documentos anteriores se consideran como los documentos del Contrato.

El orden de los capítulos y cláusulas de este Pliego no debe ser interpretado como un grado de prelación entre los mismos.

Los títulos de los capítulos y cláusulas utilizadas en este Pliego sirven sólo como referencia y no afectarán la interpretación de su texto.

Los plazos establecidos en el presente Pliego se entenderán como días hábiles y mes calendario, salvo indicación expresa en contrario. A estos efectos los días sábados, domingos y feriados, no se considerarán días hábiles.

Cuando el día de vencimiento de un plazo fuese un día inhábil para LA PROMOTORA, o cuando ésta no ofrezca atención al público durante ese día, por cualquier razón, dicho vencimiento se entenderá trasladado al primer día hábil siguiente.

Las palabras que sean expresamente definidas en el numeral 1.6, resaltadas en negrillas en el presente Pliego, deberán ser entendidas únicamente en el sentido que a las mismas se les conceda según su definición. Las palabras escritas en negrillas, en todos los casos se encuentran definidas en el numeral 1.6, salvo cuando hacen parte de un título.

El proponente deberá examinar cuidadosamente estos pliegos de condiciones, cuyas disposiciones constituyen una exigencia y obligatoriedad legal en caso de que sea favorecido con la adjudicación del



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



contrato.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en el presente documento o en los demás documentos que forman parte de la presente Licitación, o si tiene alguna duda en cuanto al significado o sobre algún punto del pliego de condiciones, deberá radicar su solicitud en la oficina de correspondencia de la Promotora, dirigida a ///, ubicada en la Calle 19 No. 9 – 50 Edificio Complejo Diario del Otún piso 22 y/o enviarla al email /// y solicitar una aclaración al respecto, antes de presentar su propuesta, dentro del término y oportunidad expresado en estos pliegos de condiciones. En caso de no hacerlo se entenderá que no existen dudas y que acepta totalmente las condiciones de los pliegos de condiciones.

**1.4. IDIOMA.**

Las propuestas, anexos, comunicados formales, audiencias, aclaraciones y todo lo referente al desarrollo de la presente licitación se harán en idioma español. Los documentos en idioma extranjero, por lo tanto, deberán venir acompañados de traducción oficial, de lo contrario se entenderán como no presentados por el proponente.

**1.5. DOCUMENTOS DE LA LICITACIÓN.**

Hacen parte de la Licitación entre otros los siguientes documentos:

- a) La Resolución de Apertura de la Licitación.
- b) El Pliego de Condiciones, sus Adendas, Anexos, los Avisos de Licitación publicados en la prensa (diarios de amplia circulación nacional) y demás que se hagan de conformidad con la Ley.
- c) Actas de audiencias públicas y las respuestas a las solicitudes presentadas.
- d) Las propuestas presentadas.
- e) La minuta del contrato de Concesión, adendas, anexos y pro formas.

**1.6. DEFINICIONES.**

**Adenda (s):** Son los documentos que expedirá La Promotora, con el fin de aclarar, precisar o modificar el contenido de este Pliego de Condiciones con posterioridad a su expedición y que forman parte integral de él.

**Adjudicación:** Es la decisión emanada de La Promotora mediante acto administrativo, mediante la cual se determina quién es el proponente favorecido con la licitación y que por lo tanto, le corresponderá el derecho y la obligación de suscribir el contrato.

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



**Adjudicatario:** Es el proponente seleccionado por La Promotora, por haber cumplido con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y haber obtenido el más alto puntaje en la calificación.

**Anexo(s):** Es el Conjunto de formatos y/o documentos que se adjuntan al presente pliego de Condiciones y que forman parte integrante del mismo.

**Asesor:** Es la COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A.

**Bienes y Servicios de origen nacional:** son bienes y servicios de origen nacional aquellos prestados por empresas constituidas de acuerdo con la legislación nacional, por nacionales y por residentes colombianos.

**Comisión de Éxito:** Se entenderá como la suma correspondiente a los honorarios variables a que tendrá derecho el **Asesor** por la **estructuración del Contrato de Concesión** y que deberá ser cancelada por el **Adjudicatario** de acuerdo con lo dispuesto en el **Anexo ///** del presente documento.

**Concedente:** Será La Promotora, facultada para suscribir el contrato cuyo objeto consiste en realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del Proyecto.

**Concesionario:** Se entenderá como el Proponente Ganador, adjudicatario de la Licitación y parte de esta concesión, que suscribe del contrato de concesión.

**Contrato de Concesión:** Es el contrato que celebran las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o la construcción, explotación o conservación total o parcial, de una obra o bien destinados al servicio o uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio por cuenta y riesgo del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad concedente, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue en el aprovechamiento del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden.

**Consorcio:** Es la modalidad de Asociación consagrada en el Numeral 1 del Art. 7 de la Ley 80 de 1993.

**Construcciones, Adecuaciones y Adquisiciones:** Corresponden a las actividades de construcción, adecuación y adquisición previstas en el Anexo Técnico del Pliego de Condiciones, que se encuentran a cargo del Concesionario y son de obligatorio cumplimiento. Estas actividades podrán ser modificadas por la entidad contratante durante la ejecución del contrato, siempre que las necesidades ambientales y/o de calidad del servicio y/o a la normatividad sobre la materia así lo ameriten, siendo en todo momento de obligatorio cumplimiento para el concesionario.

**Higiene de alimentos:** Es el conjunto de medidas preventivas necesarias para garantizar la seguridad,

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



limpieza y calidad de los alimentos en cualquier etapa de su manejo.

**Licitación:** Es el proceso de selección objetiva que se reglamenta en el presente Pliego de Condiciones, con el fin de escoger la propuesta que conforme a los requisitos exigidos, resulte más favorable a los intereses de La Promotora, para la celebración del contrato.

**Índice de Precios al Consumidor o I.P.C.** Es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o quien haga sus veces, que representa la variación de precios al consumidor Colombiano (Nacional Total).

**Licencia Ambiental:** Es la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto, obra o actividad. Sujeta al beneficiario de la licencia al cumplimiento de los requisitos, términos, condiciones y obligaciones que la misma establece, en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos del proyecto, obra o actividad autorizada. **QUE PERMISOS EXISTEN?**

**Mantenimiento:** Corresponde a las labores que deberá realizar el Concesionario, en los términos y condiciones descritos en el Anexo Técnico, los Planes de Operación, Construcción, Adecuación y Adquisición, los lineamientos Técnico-Ambientales y Lineamientos Técnicos del Servicio, tendientes a la conservación, limpieza y adecuado funcionamiento de los bienes inherentes a la prestación de los servicios a su cargo.

**Plan Parcial: ///**

**Planes de Operación:** Corresponden a los documentos de que trata el Anexo Técnico del Pliego de Condiciones. Estos Planes podrán ser modificados por la entidad contratante durante la ejecución del contrato, siempre que las necesidades ambientales y/o de calidad del servicio y/o la normatividad así lo ameriten, siendo en todo momento de obligatorio cumplimiento para el concesionario.

**Pliego de Condiciones o Pliego:** Es el conjunto de documentos en los cuales se establecen las condiciones, requisitos, plazos y procedimientos bajo los cuales los proponentes deben presentar su propuesta, como también el régimen que regula la relación entre las partes.

**Proponente(s):** Es la persona natural o jurídica, o el grupo de personas naturales o jurídicas asociadas entre sí bajo la modalidad de Consorcio, Unión Temporal, promesa de sociedad o sociedad, que presentan en forma individual o conjunta, según el caso, una propuesta para participar en la licitación objeto del presente Pliego.

**Proponente elegible:** Es el proponente cuya propuesta ha cumplido con todos los requisitos exigidos en el presente Pliego de Condiciones.

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



**Propuesta:** Es el documento presentado por el Proponente que contiene la oferta con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones, la cual tiene carácter irrevocable para sus suscriptores.

**Propuestas Elegibles:** Son aquellas propuestas que cumplen con los requisitos establecidos en este Pliego de Condiciones, relacionadas con el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros.

**Sociedades con objeto único:** Es la sociedad que tiene como objeto exclusivo la ejecución de un contrato estatal y cuya responsabilidad se asimila a los consorcios.

**Sociedad de asociación futura:** Es la sociedad constituida para el desarrollo de un proyecto de concesión, cuyo nacimiento a la vida jurídica se encuentra sujeto a la adjudicación del contrato, previa la suscripción y presentación con la oferta de una promesa formal de suscripción del contrato de sociedad prometida.

**Unión Temporal:** Es la modalidad de Asociación consagrada en el Numeral 2 del Art. 7 de la Ley 80 de 1993.

## CAPITULO II

### 2. INFORMACIÓN GENERAL PARA LOS PROPONENTES

#### 2.1.OBJETO

El objeto de la presente Licitación Pública es adelantar por parte de La Promotora el proceso de selección tendiente a escoger al concesionario que celebrará el contrato estatal encaminado a realizar por el sistema de concesión, la construcción, la operación y explotación del Proyecto.

El CONCESIONARIO, quien asumirá por su cuenta y riesgo las actividades arriba descritas, recibirá como contraprestación de esta concesión el derecho a la operación y explotación del Proyecto, que corresponden a:

- a) Sistema de reservas para visitas;
- b) Recaudo de taquilla de ingreso y de atracciones internas del parque;
- c) Restaurante – cafetería;
- d) Tiendas;
- e) Alquiler de equipos varios
- f) Enfermería;
- g) Guianza
- h) Parqueadero.

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



Las áreas comprendidas en el Contrato de Concesión a celebrar, adecuadas para la ejecución del Proyecto, aparecen relacionadas en el Anexo 1 (Anexo Técnico) de los presentes pliegos de condiciones.

El Concesionario deberá en desarrollo de sus actividades, velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia ambiental y la conservación de los recursos naturales, evitando cualquier actividad propia y/o de los visitantes que cause el deterioro de los mismos y circunscribiéndose a lo establecido en la normatividad vigente.

El concesionario ejecutará el Proyecto, en las áreas que se determinan en estos pliegos, también de conformidad con los Planes de manejo ambiental que le corresponden a la zona, las especificaciones técnicas establecidas en el pliego de condiciones, el Anexo Técnico de los mismos (el cual forma parte integral del presente pliego de condiciones), y las obligaciones establecidas en el contrato que se celebre.

**2.2. RÉGIMEN LEGAL**

La presente licitación y el contrato que surja de la misma se registrarán por la Constitución Política y otras, por las siguientes normas:

- Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Ley 80 de 1993; la Ley 1150 de 2007, el Decreto 2474 de 2008, y demás decretos reglamentarios y normas complementarias.
- El Código Nacional de Recursos Naturales Renovables-Decreto 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley General de Turismo - Ley 300 de 1996 y sus normas reglamentarias, el Decreto 1541 de 1974, La ley 9 de 1979 y el Decreto 3075 de 1997 sobre manipulación de alimentos y requisitos de higiene.
- Leyes sobre manejo de animales, Decreto 1608 de 1978 y Ley 1333 de 2009.
- Las normas pertinentes del Código de Comercio y del Código Civil, en lo no previsto por las disposiciones anteriores.
- Las reglas previstas en los presentes pliegos de condiciones.
- Las demás disposiciones que por la naturaleza del presente proceso de contratación y el contrato que surja del mismo, le sean aplicables.
- El Pliego de Condiciones, sus anexos y el Contrato de Concesión que se celebrará como resultado de la presente licitación.

**2.3. FUENTES DE INFORMACIÓN**

Los interesados en la Licitación podrán obtener documentación e información que pueda estar relacionada con la ejecución del contrato en la Promotora, que se encontrará abierta a los interesados durante el plazo de la Licitación y de acuerdo con el cronograma allí establecido.

Lo anterior tiene como único fin facilitar el acceso a información que podría resultar útil a los interesados, la cual estará disponible a título meramente informativo, entendiéndose, por lo tanto, que toda la información disponible no hace parte del Pliego ni del Contrato y que de ella no se deducirá obligación, responsabilidad o deber alguno para La Promotora.

Por lo tanto dicha información, no servirá de base para reclamación alguna durante la ejecución del Contrato, ni para ningún reconocimiento económico adicional entre las partes, no previsto en el Contrato. Tampoco servirá para exculpar el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas por las partes en virtud del Contrato.

Como consecuencia de lo anterior, los Proponentes, al elaborar su Propuesta, deberán tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se deberá basar estrictamente en sus propios estudios técnicos y en sus propias estimaciones, las cuales podrán apartarse, en todo o en parte, de los estudios y estimaciones que se encuentren o que se deriven de los documentos consultados a iniciativa de los proponentes.

Adicionalmente, el Adjudicatario deberá prever e incluir en sus cálculos la asunción y pago en los términos del Contrato de Concesión de la comisión de éxito del Asesor.

Los Proponentes para la presentación de sus Propuestas deberán tener en cuenta que la ejecución del Contrato se regirá íntegramente por lo previsto en el Pliego, en sus Anexos y/o Adendas, y en sus cálculos económicos se deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos previstos en dichos documentos.

#### **2.4. DEBIDA DILIGENCIA E INFORMACIÓN**

Los interesados en presentar oferta podrán visitar por su cuenta y riesgo las instalaciones del Proyecto, de conformidad con lo estipulado en el numeral 3.8 de estos pliegos. Será responsabilidad de los proponentes conocer e inspeccionar y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su propuesta.

Por lo tanto correrá por cuenta y riesgo del concesionario:

a) La revisión de todos los asuntos e informaciones relacionadas con la infraestructura del Proyecto, su funcionalidad, capacidad y estado, para el aprovechamiento de la actividad que se otorgará en la presente Licitación Pública;

b) Los lugares y la forma como se ejecutará el objeto del contrato, incluyendo, entre otros, las condiciones de instalación, mantenimiento y manejo de materiales y recursos.

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



En el evento en el que el proponente que resulte favorecido con la adjudicación no haya hecho las gestiones pertinentes para reunir toda la información que pueda incidir en la elaboración de su oferta, ello no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni le dará derecho a reclamaciones, reembolsos o ajustes de ninguna naturaleza.

LA PROMOTORA sólo asume responsabilidad sobre la veracidad e integridad de los documentos e información que entrega con el presente Pliego de Condiciones. No tendrá responsabilidad alguna en relación con la información contenida en documentos diferentes al Pliego, sus anexos y adendas.

Por la sola presentación de la propuesta se considera que los proponentes han realizado el examen completo de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de la misma, que conocen plenamente las condiciones, reglamentación y erogaciones relacionadas con el desarrollo de la actividad objeto de la Licitación, que conocen plenamente las condiciones, funcionalidad y estado de la infraestructura que se destinará al desarrollo de la actividad objeto del presente proceso y que considera podrá ser utilizada conforme a su naturaleza, función y tecnología, asumiendo en caso de adjudicación las inversiones y recursos necesarios para la ejecución del Proyecto.

En todo caso, el hecho de no haber llevado a cabo la visita no exime al proponente que resulte ganador de esta Licitación, de cumplir con las obligaciones que surjan del Contrato de Concesión que se celebre en virtud de esta Licitación, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza.

**2.5. PLAZO DE LA CONCESIÓN**

El plazo de la Concesión es de veintisiete (27) años, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio del Contrato, la cual se firmará a más tardar dentro del mes siguiente a la legalización del contrato, previo cumplimiento de los requisitos legales previstos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

En el evento en que el **CONCESIONARIO** no suscriba el Acta dentro del término anterior, ésta se entenderá suscrita con la sola firma de La Promotora.

Se entenderá que el proponente ha prestado su consentimiento para el evento previsto en el párrafo anterior con la sola presentación de la propuesta.

**2.6. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

El concesionario deberá financiar y ejecutar las obras de infraestructura, la dotación y obligaciones previstas en los pliegos de condiciones, sus anexos y el contrato, con el fin de garantizar la ejecución del Proyecto.

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



**Recursos físicos:** El proponente deberá garantizar las condiciones y calidad de la infraestructura física requerida para la construcción, operación y mantenimiento del Proyecto, definida en el Anexo Técnico. (CÓMO SE HACE ESTO??? POR MEDIO DE CUMPLIMIENTO DE INDICADORES???)

**Recursos operativos:** El proponente deberá tener en cuenta que en caso de ser favorecido con la adjudicación de la presente Licitación, deberá suministrar los elementos, personal y demás requisitos necesarios para el correcto funcionamiento del Proyecto de conformidad con el Anexo Técnico del Pliego de condiciones.

Igualmente, deberá dar trámite por su cuenta y riesgo a las licencias o cualquier otro permiso, cuando por la naturaleza de las actividades a ejecutar se requiera la obtención de cualquiera de ellos. Así las cosas, el concesionario será responsable por las demoras que surjan en la ejecución de las obras, con ocasión de la omisión, dilación o falta de diligencia en las actividades que le correspondan, necesarias para la obtención de las licencias o permisos requeridos.

El cumplimiento de las obligaciones de adecuación, construcción, dotación, y operación para el desarrollo del Proyecto y que requieran el trámite de las licencias y permisos, estarán sujetos a la condición de obtención de la misma. La no obtención de las licencias y permisos, no producirá el reconocimiento de futuras reclamaciones por parte del mismo.

Por la sola presentación de la Propuesta se considera que el Proponente ha realizado el examen completo de los sitios relacionados con la concesión y que ha investigado plenamente las condiciones de trabajo, los riesgos, y en general, todos los factores determinantes en los costos de ejecución del servicio.

En la circunstancia de que el Proponente que resulte ganador de este proceso de Licitación Pública no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, tal hecho no lo eximirá de responsabilidad por la ejecución completa de las obras y obligaciones del Proyecto de conformidad con el Contrato, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza por parte de La Promotora.

De este Pliego, sus Anexos, Adendas y Pro formas, no se debe deducir declaración o garantía alguna con respecto al logro o la razonabilidad de las proyecciones, las perspectivas, los rendimientos operativos o financieros, o el plan y costos de las inversiones necesarias para llevar a cabo el Proyecto, que lleguen a soportar la Propuesta de los Proponentes.

Ni la recepción de este Pliego de Condiciones por cualquier persona, ni cualquier información contenida en este documento o proporcionada en conjunto con el mismo o comunicada posteriormente a cualquier persona, ya sea en forma verbal o escrita, con respecto a una operación propuesta que involucre a La Promotora, debe considerarse como una asesoría en materia de inversiones, legal, tributaria, fiscal, financiera, técnica o de otra naturaleza a cualesquiera de dichas personas, por parte de



La Promotora o de sus asesores externos.

**2.7. CAPACIDAD DE CARGA**

El Proyecto se sujetará a los términos establecidos y la existencia de límites a su uso, determinada por factores medioambientales, sociales y de gestión, como es el caso del número máximo de visitantes, que de conformidad con lo estipulado en el Anexo Técnico es de /// personas por día.

Por consiguiente, el Proponente, por el hecho de la presentación de su propuesta y en caso de resultar adjudicatario del contrato, acepta someter la Concesión, a los expresos límites que en materia de capacidad de carga se le impongan, y manifiesta estar en pleno conocimiento de que en ningún caso procederá compensación, indemnización o revisión a causa o con ocasión de la comunicación de dichas condiciones, aún en el caso en que tales limitaciones no concuerden con sus proyecciones o expectativas de retorno de la inversión.

**2.8. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES**

En consideración a la estimación, tipificación y asignación de riesgos de la presente contratación, sin perjuicio de lo que resulte de la celebración de la Audiencia de que trata el numeral 3.4 de estos Pliegos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 88 del Decreto 2474 de 2008, se aclarara de manera genérica que, para todos los efectos, se entenderán incluidos dentro de los riesgos inherentes al **CONCESIONARIO** todos aquellos propios del contrato de concesión a celebrar y aquellos del giro ordinario del negocio del concesionario, salvo los que taxativamente son asumidos en forma expresa por La Promotora.

Ahora bien, dada su trascendencia, se hace necesario tipificar y hacer explícitos algunos de los riesgos que son previsibles y que asumirá el **CONCESIONARIO**. Son ellos:

- a) Los riesgos financieros (incluidos los de tasa de interés y de cambio), de financiabilidad, de demanda y comercial (el de comercial no lo entendí), de flujo de caja, de éxito del negocio y retorno de su inversión.
- b) El impacto que en los costos y en el retorno de la inversión prevista por el **CONCESIONARIO**, puedan tener factores internos o externos al proyecto, que dificulten, retrasen o dilaten el proceso del mismo.
- c) Cualquier variación en los precios de los materiales, mano de obra, costos de fabricación, transporte, diseño, mantenimiento, instalación, reposición o sus costos asociados.
- d) Los demás riesgos que puedan identificarse en el proyecto, como lo son, entre otros, los riesgos

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



derivados de la posible incidencia que en la estructura económica de la concesión podrían llegar a tener los cambios en la regulación legal en general, incluida la normatividad tributaria, que expidan tanto las autoridades nacionales como las autoridades departamentales o municipales, en detrimento de los costos y condiciones de la operación, o los que podrían derivarse de la situación general del país.

e) Los derivados de la ocurrencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, con excepción de los que expresamente sean asumidos por La Promotora, tal y como adelante se especifica.

f) Los derivados del incumplimiento total o parcial de sus obligaciones, incluidos los causados por sus propios empleados, por financiadores o prestamistas, y por los contratistas o subcontratistas con quienes acuerde la ejecución de cualquier labor, actividad o provisión.

g) Cualquier cambio que deba introducir La Promotora en desarrollo de las actividades de conservación del Proyecto y que sea previamente acordado entre las partes.

h) Enfermedades, pestes y demás que recaigan sobre los animales.

Por su parte, se deja constancia de que **LA PROMOTORA** asume única y exclusivamente los riesgos atribuibles a la fuerza mayor y el caso fortuito que a continuación se señalan:

a) Actos de sabotaje por terrorismo.

b) Guerra declarada o no declarada, guerra civil, golpe de Estado, conspiración y huelgas nacionales o regionales, en las cuales no participe directamente el **CONCESIONARIO** ni sean promovidas por éste o sus empleados de dirección, manejo o confianza.

Es de precisar que la responsabilidad de La Promotora en estos casos sólo abarca el daño emergente sin incluir, en ningún caso, el lucro cesante.

### CAPITULO III

#### 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO LICITATORIO.

##### 3.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO LICITATORIO.

ACTIVIDAD	FECHA
Información sobre licitaciones a la Cámara de Comercio	
Publicación de Pliegos de Condiciones en el portal único de contratación	

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



C c μ Vee < +	
Pe c < æ b e Γ c e P ec < e Pliego de Condiciones.	
Audiencia de Asignación Definitiva de Riesgos	
A < c c < e L c P b c	
Ae < e ee < el c P b cc del Pliego de Condiciones Definitivo	
C < p e e	
A < e < Ac c < Δ ee	
C ee < e L c e entrega de propuestas	
E c < p e	
E < e e Γ + c < ee + e disposición de los proponentes y fecha limite para la presentación de observaciones.	
A < e < A < c	
T Se θ Δ < ec	
P < e C e c < e Comisión de Éxito	

Estos Pliegos de Condiciones y sus modificaciones estarán disponibles para conocimiento de todos los interesados, en el portal único de contratación, durante el período que dure el proceso de la Licitación.

Las fechas antes indicadas podrán variar si así lo decide La Promotora, de acuerdo con la ley y con las condiciones previstas en el presente Pliego para la prórroga de los plazos de la Licitación, de lo cual se dará oportuno aviso a todas las personas que hayan retirado el Pliego de Condiciones por los medios y procedimientos previstos al efecto en este Pliego y de acuerdo con la Ley.

La participación de los Proponentes y el desarrollo de las etapas mencionadas se sujetarán a las condiciones que se establecen en los numerales subsiguientes.

**3.2. PUBLICIDAD DEL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES**

La Promotora, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, en el artículo 9 del Decreto No. 2474 de 2008 y en la Ley 527 de 1999, publicará el proyecto de pliego de condiciones por un término superior al mínimo de diez (10) días hábiles previos a la fecha del acto que ordena la

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



apertura del proceso, en el portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)), término dentro del cual los interesados podrán presentar observaciones o formular consultas, aclaraciones, sugerencias, etc., que deberán surtirse tal como se expone en el numeral 3.11 de este pliego.

La Promotora aceptará o rechazará de manera motivada las observaciones presentadas, agrupando aquellas de naturaleza común, dentro del mismo término señalado en el numeral 3.1 de este pliego.

**3.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA - VEEDURÍAS CIUDADANAS**

De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 9 del Decreto No. 2170 de 2002, se convoca a las diferentes veedurías ciudadanas, asociaciones cívicas, comunitarias, de profesionales, benéficas o de utilidad común, gremiales, universidades y centros especializados de investigación, para que realicen control social al presente proceso de licitación pública.

El pliego de condiciones definitivo podrá ser consultado a partir de la fecha y hora establecida para la apertura del presente proceso a través del portal Único de Contratación.

**3.4. AUDIENCIA DE ASIGNACIÓN DEFINITIVA DE RIESGOS PREVISIBLES**

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 88 del Decreto 2474 de 2008, se realizará una reunión de los oferentes con La Promotora, con el objeto de estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación, y de establecer su distribución definitiva, teniendo como base lo señalado en el numeral 2.8 de estos Pliegos, Audiencia que se realizará en el sitio y lugar que indique la Promotora en la fecha determinada en el cronograma, numeral 3.1 de este pliego.

**3.5. APERTURA DE LA LICITACIÓN**

La presente Licitación tiene como fecha de apertura la definida en el cronograma establecido en el numeral 3.1 de este pliego, acto que tendrá lugar en la Promotora.

De dicha diligencia se levantará un acta, en la cual se dejará constancia de la disposición de una urna debidamente cerrada y sellada para la recepción de propuestas.

**3.6. CONSULTA DEL PLIEGO DEFINITIVO DE CONDICIONES.**

La consulta del Pliego de Condiciones se podrá efectuar en la Promotora, de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 4:30 p.m., desde el día determinado en el cronograma numeral 3.1, hasta la finalización del proceso de selección.

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



Adicionalmente, el Pliego de Condiciones, preguntas, respuestas y adendas, podrán ser consultados en Internet en el portal Único de Contratación.

**3.7. RETIRO DE PLIEGOS**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2474 de 2008 y para efecto de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993, se entenderá que han retirado el respectivo pliego de condiciones del proceso licitatorio, quienes hayan presentado observaciones al proyecto de pliego de condiciones o hayan asistido a la audiencia de asignación definitiva de riesgos previsibles a que se refieren el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 3.4 de estos Pliegos.

**3.8. VISITA**

Los interesados en participar en la presente Licitación, que deseen obtener información respecto de las condiciones existentes en el Proyecto, podrán solicitar una visita a título de persona natural o a través del Representante Legal de la persona jurídica de que se trate o su delegado, debidamente autorizado por escrito. En caso de las uniones temporales o consorcios u otras formas asociativas, bastará con la presencia de por lo menos uno (1) de sus integrantes debidamente facultado en los términos del presente numeral, esto es, autorización escrita.

De dicha diligencia se levantará un acta, la cual será suscrita por los funcionarios que atiendan la diligencia y por los asistentes interesados en presentar propuesta en la presente Licitación.

La visita se realizará bajo la responsabilidad de los interesados en participar en la presente licitación y bajo su costa. Los costos de transporte, alimentación y alojamiento serán asumidos por cada uno de los oferentes y La Promotora no reconocerá suma alguna por este concepto.

Será responsabilidad de los Proponentes visitar e inspeccionar los sitios en los cuales se desarrollará el Proyecto y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, diseños y verificaciones que consideren necesarios para formular la Propuesta con base en su propia información.

La visita no es obligatoria. Sin embargo, los oferentes que omitan esta inspección no podrán alegar posteriormente desconocimiento de las condiciones o circunstancias que puedan afectar la ejecución o el cumplimiento del contrato objeto de esta licitación.

### **3.9. CORRESPONDENCIA**

Toda correspondencia que se dirija a La Promotora, con motivo del presente proceso licitatorio, deberá ser enviada a la:

LA PROMOTORA  
Dirección: Calle 19 No. 9 – 50  
Complejo Urbana Diario del Otún  
Teléfono: 576 335 4389  
Referencia: L.P. No. /// de 2010

### **3.10. NUMERO MÍNIMO DE PARTICIPANTES**

El número mínimo de participantes hábiles en esta licitación es de uno (1), en el entendido de que si se presenta una sola propuesta hábil y ésta puede ser considerada como favorable para la entidad, de conformidad con los criterios legales de selección objetiva, la licitación podrá ser adjudicada.

### **3.11. CONDICIONES ESPECIALES**

Las consultas, preguntas y sus correspondientes respuestas formarán parte de los documentos del proceso de selección.

La consulta y respuesta a las observaciones formuladas por los proponentes, no producirán efecto suspensivo sobre el plazo de presentación de las propuestas.

Se entiende para todos los efectos del presente proceso de selección que la única correspondencia oficial del proceso, y por tanto susceptible de ser controvertida, será la enviada por la Promotora y/o quien se designe para el efecto, a través del correo electrónico /// y/o directamente a los proponentes. Cualquier modificación o adición a los documentos del proceso de licitación, será comunicada a través del Portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)), y se pondrá en conocimiento de cada una de las personas que hayan retirado el Pliego de Condiciones.

En caso de Consorcio o de Uniones Temporales o cualquiera otra forma asociativa, la información sobre preguntas y respuestas entregada a una de las partes se considera como recibida por todos los integrantes.

La presentación de la propuesta constituye un acuerdo entre el proponente y La Promotora por el cual dicha propuesta, salvo afirmación en contrario, permanece abierta para aceptación de la Entidad, por el mismo periodo señalado para la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta.

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



Durante este período el proponente se compromete a no retirar su oferta, ni menoscabar o derogar los efectos de la misma. Si algún proponente comete cualquier infracción contra el acuerdo referido, la entidad procederá a hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o judiciales pertinentes.

**3.12. AUDIENCIA DE ACLARACIONES PARA PRECISAR EL CONTENIDO Y EL ALCANCE DE LOS DOCUMENTOS DE LA LICITACIÓN.**

Se celebrará una audiencia de aclaración, con el objeto de precisar el contenido y el alcance del Pliego de Condiciones y de oír, conocer y aclarar las inquietudes planteadas por los interesados. Dicha Audiencia se realizará en el sitio y hora determinados por la Promotora, en la fecha y hora determinados en el cronograma, numeral 3.1 de este pliego. De dicha audiencia se levantará un acta que se suscribirá por los funcionarios intervinientes y por los asistentes que quieran hacerlo.

Como resultado de lo debatido en la audiencia, y cuando resulte conveniente, La Promotora expedirá las modificaciones pertinentes a los Pliegos de Condiciones mediante las Adendas respectivas. Debido a lo anterior, si fuere necesario, se prorrogará el plazo de la licitación hasta por seis (6) días hábiles.

La asistencia a esta audiencia no es obligatoria, pero se presume que todas las personas que retiraron los pliegos de condiciones han conocido y aceptado lo tratado en ella.

Esta audiencia de aclaraciones no exime a los proponentes de la responsabilidad de verificar todas las informaciones y condiciones de esta licitación, de conformidad con lo previsto en el presente Pliego de Condiciones.

La Promotora, de ser posible, responderá en la audiencia las preguntas y comentarios que se formulen verbalmente; de lo contrario, podrá hacerlo por escrito dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de la misma.

**3.13. ACLARACIONES ADICIONALES**

Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones adicionales sobre los documentos de la Licitación, mediante escrito radicado en la Oficina de correspondencia y dirigido a la Promotora, hasta tres (3) días antes al cierre de la Licitación. La respuesta se entregará por escrito al interesado y se publicará en el Portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)) para conocimiento de los demás interesados.

El envío de la copia de la respuesta al número de Fax, correo electrónico o dirección que quien retira haya suministrado a LA PROMOTORA, se considerará como envío oficial al interesado y no se aceptará reclamo alguno en dicho sentido.

En ningún caso la falta de respuesta por parte de La Promotora se entenderá como una respuesta positiva a la aclaración o consulta formulada por el proponente.

Las consultas y respuestas no constituirán modificación al presente Pliego de Condiciones, salvo las modificaciones que se efectúen exclusivamente mediante adenda.

### **3.14. MODIFICACIONES, ACLARACIONES O ADICIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES**

La Promotora podrá hacer las aclaraciones o modificaciones que considere necesarias antes de la fecha de cierre de la Licitación.

En armonía con lo establecido por el artículo 7 del Decreto 2474 de 2008, toda modificación al presente Pliego de Condiciones y a los documentos que hacen parte integrante de éste se hará mediante adenda numerada, la cual formará parte integral del Pliego de Condiciones y deberá ser tenida en cuenta por los proponentes para la presentación de su oferta. El texto de la adenda será publicado en el Portal Único de Contratación ([www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co)) y se pondrá en conocimiento de cada una de las personas que hayan retirado el Pliego de Condiciones.

El envío de la adenda del Pliego de Condiciones al número de Fax, correo electrónico o dirección que quien retira haya suministrado a LA PROMOTORA, se considerará como envío oficial al Proponente y no se aceptará reclamo alguno en dicho sentido.

### **3.15. PRÓRROGA DE LA FECHA DE CIERRE DE LA LICITACIÓN**

La Promotora podrá prorrogar la fecha de cierre de la Licitación en los siguientes casos:

- a) Cuando se den las circunstancias establecidas en la audiencia de aclaraciones. En este caso la prórroga no podrá ser superior a seis (6) días hábiles, contados a partir de la fecha prevista para el cierre.
- b) Cuando lo soliciten las dos terceras partes (2/3) de las personas que hayan retirado el pliego de condiciones. En este caso la prórroga del plazo de la Licitación será por un término no superior a la mitad del inicialmente fijado.
- c) Cuando así lo estime conveniente La Promotora, en cuyo caso se podrá prorrogar el plazo de la licitación por un término no superior a la mitad del inicialmente fijado.

La prórroga de la fecha de cierre de la Licitación se dará a conocer mediante comunicación a aquellas personas que hayan retirado el pliego de condiciones, y de ello se dará noticia en el portal Único de Contratación.



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



**3.16. CIERRE DE LA LICITACIÓN**

El cierre de la licitación tendrá lugar a las cuatro de la tarde (4:00 PM) del día definido en el cronograma de la Licitación del numeral 3.1 de este pliego.

Como metodología para la recepción de las propuestas se utilizará una urna, que se encontrará ubicada en La Promotora, en la cual los proponentes deberán introducir sus propuestas hasta la fecha y hora estipuladas para el cierre de la licitación. Así mismo, La Promotora, en la fecha y hora exacta, sellará la abertura por donde se introducen las propuestas en la urna con el fin de impedir el acceso a las propuestas extemporáneas, de todo lo cual se levantará un acta, firmada por los funcionarios que intervengan en ella. Transcurrido este acto, se procederá a llevar a cabo la diligencia de apertura de propuestas.

Para efectos de verificar la hora señalada para la diligencia de cierre, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Circular 013 de 2005, expedida por la Procuraduría General de la Nación, en lo relacionado con la hora legal colombiana, señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2153 de 1992.

Las propuestas que se presenten después de la fecha y hora señaladas, o en otro lugar, no serán aceptadas.

**3.17. APERTURA DE PROPUESTAS**

En la fecha y hora en que venza el plazo de presentación de Propuestas, La Promotora procederá a la apertura de la urna y de los sobres de todas las Propuestas presentadas, y levantará un acta, firmada por los funcionarios que intervengan en ella, donde se dejará constancia del nombre de cada Proponente o de los integrantes del grupo Proponente, en su caso; del número de documentos allegados con la Propuesta, según el número de tomos y folios que presente a consideración; del valor de la contraprestación de que trata el numeral 6.1.2.1. de estos pliegos, correspondiente a la oferta económica consignada en la Pro forma No. 5; de la presentación de la oferta técnica consignada en la Pro Forma No. 6; y del número de la Póliza de Seriedad de la Oferta.

Dicha acta no podrá ser utilizada por los asistentes para dejar constancias de ninguna naturaleza, y sólo dará cuenta de todas las Propuestas y de su contenido, en los términos previstos en el presente numeral. Cualquier constancia o declaración de alguno de los asistentes sólo podrá ser formulada por escrito, en comunicación independiente al acta de apertura de las Propuestas.

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



**3.18. TERMINO DE ACLARACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

La Promotora realizará los estudios jurídicos, financieros y técnicos necesarios para la calificación económica de las propuestas, dentro del término previsto en el numeral 3.1 del presente pliego, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha del cierre de la presente licitación.

Las solicitudes de aclaración hechas por La Promotora y las respuestas correspondientes a las mismas se harán por escrito, en los términos y condiciones establecidos en el presente pliego de condiciones y ellas no servirán para mejorar, modificar o complementar la propuesta por parte del proponente.

La entidad se reserva el derecho de verificar cualquier información aportada por los proponentes en su propuesta y/o en las respuestas dadas a la solicitud de aclaraciones. Por el solo hecho de la presentación de la propuesta, los proponentes autorizan a La Promotora y se comprometen a facilitar la obtención de la información necesaria para dicha verificación.

La Promotora también podrá solicitar información a terceros cuando lo considere conveniente o necesario para el análisis y evaluación de las propuestas.

El plazo de evaluación de las propuestas podrá ser prorrogado por La Promotora, por un término que no podrá exceder el inicialmente establecido, de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto No. 287 de 1996.

**3.19. ESTUDIOS DE EVALUACIÓN**

La Promotora preparará unos estudios jurídicos, financieros y técnicos necesarios para la evaluación de las propuestas, que contendrán el resultado de su valoración.

Dichos estudios de evaluación se pondrán a consideración de los Proponentes en la Promotora, por un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al plazo para la evaluación de propuestas, para que éstos presenten las observaciones que estimen pertinentes, sin que con ello éstos se encuentren habilitados para completar, adicionar, modificar o mejorar sus Propuestas. Para la presentación y trámite de las observaciones formuladas se observará lo dispuesto en este Pliego.

Como resultado de la evaluación de todas las Propuestas, se determinarán los Proponentes hábiles o elegibles, es decir el listado de propuestas que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el pliego. La Promotora dará respuesta a las observaciones de los estudios de evaluación, en la Audiencia de Adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el pliego.

### **3.20. REGLAS DE SUBSANABILIDAD**

De conformidad con el artículo 10 del Decreto 2474 de 2008, y ante la omisión por parte del proponente de entregar documentos referentes a la futura contratación o al mismo oferente, no necesarios para la comparación de las propuestas y que no afecten la asignación de puntaje, podrán ser solicitados por La Promotora en cualquier momento, hasta antes de la fecha de adjudicación, para que los allegue en el término perentorio que la entidad pública le defina en su momento.

En consecuencia y teniendo en cuenta que lo sustancial prima sobre lo formal, no serán rechazadas las propuestas por la ausencia de requisitos o la falta de documentos que verifiquen las condiciones del proponente o soporten el contenido de la oferta, y que no constituyan los factores de escogencia establecidos por La Promotora, de conformidad con lo previsto en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007.

La presentación de la póliza de seriedad de la oferta es un requisito indispensable para la presentación de la propuesta. Por tanto, su falta de entrega con la oferta no es subsanable. Sin perjuicio de lo anterior, son saneables, en los términos previstos en la ley y sus decretos reglamentarios, los defectos de la póliza presentada oportunamente, en la medida en que esta no es un factor de comparación de las propuestas.

### **3.21. RETIRO DE LAS PROPUESTAS**

Los Proponentes podrán solicitar a La Promotora, antes de la fecha y hora previstas para el cierre de la Licitación y apertura de las propuestas, el retiro de su propuesta. Ésta será devuelta en el acto de apertura de propuestas, sin abrir, al Proponente o a la persona autorizada al efecto por el Proponente mediante escrito dirigido a la Oficina determinada en el numeral 3.9 del Pliego.

### **3.22. COMPROMISOS ANTICORRUPCIÓN**

El proponente apoyará la acción del Estado Colombiano y de La Promotora para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, y en este contexto deberá asumir explícitamente los siguientes compromisos, de conformidad con la Pro forma No. 3, que se entienden aceptados por la sola presentación de la propuesta, sin perjuicio de su obligación de cumplir la Constitución Política y la Ley colombiana, así:

a. El proponente se compromete a no ofrecer ni a dar sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, ni pariente en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni a ningún asesor o consultor del proyecto o de las entidades públicas participantes, en relación con su propuesta, con el proceso de licitación o de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta.

b. El proponente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la compañía, representante, director o administrador, un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor lo haga en su nombre.

c. El proponente se compromete a revelar de manera clara y en forma total a cualquier organismo de control que así se lo solicite, los nombres de todos los beneficiarios reales de los pagos suyos o efectuados en su nombre, relacionados por cualquier concepto con la licitación, incluyendo tanto los pagos ordinarios ya realizados y por realizar, como los que se proponga hacer si la propuesta resulta favorecida.

d. El proponente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, y especialmente de aquellas que rigen la presente licitación y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá la obligación de no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los funcionarios de La Promotora, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la adjudicación de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la adjudicación de la propuesta, ni ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de la Promotora durante el desarrollo del contrato que se suscriba de ser elegida su propuesta.

e. El proponente se compromete formalmente a no efectuar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la licitación, o como efecto la distribución de la adjudicación del contrato que es materia del presente pliego, o la fijación de los términos de la propuesta.

### **3.23. INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

Si se comprobare el incumplimiento del proponente, sus representantes o sus empleados, asesores o agentes respecto de alguno o algunos de los compromisos antes enunciados durante el presente proceso de licitación, se rechazará la propuesta presentada.

Si se comprobare el incumplimiento de dichos compromisos con posterioridad a la adjudicación de la licitación, dicha situación conferirá a La Promotora la potestad de dar terminación anticipada al contrato por causa imputable al contratista, haciendo plenamente aplicables al caso las consecuencias previstas para esta situación en el contrato.

Las consecuencias contractuales por el incumplimiento del compromiso anticorrupción, serán aplicadas frente al hecho que configure el incumplimiento según la comprobación que del mismo haga La Promotora, sin subordinación alguna a la suerte de las acciones que se llegaren a impulsar para la determinación de la responsabilidad de naturaleza penal que del hecho pudieran llegarse a desprender, si las hubiere, sin perjuicio de lo cual la entidad procederá a denunciar el hecho ante las autoridades

judiciales competentes para su investigación y sanción penal, en el caso de que el incumplimiento identificado constituya delito sancionado por la Ley penal colombiana.

**3.24. AUDIENCIA PÚBLICA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

La adjudicación del Contrato se hará en la Promotora, por el Representante legal de la Promotora, en la fecha prevista en el Cronograma de la Licitación del Numeral 3.1 del Pliego de Condiciones, a través de audiencia pública, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 273 de la Constitución Política, el artículo 9 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 15 del Decreto 2474 de 2008, y una vez agotado el plazo para la presentación de las observaciones a los estudios de evaluación de las propuestas, los cuales se resolverán en el mismo acto.

De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 15 del Decreto No. 2474 de 2008, los oferentes podrán pronunciarse inicialmente sobre las respuestas dadas por La Promotora a las observaciones presentadas respecto de los estudios de evaluación, sin que esta posibilidad implique una nueva oportunidad para mejorar o modificar la oferta. Del mismo modo, esta audiencia no podrá ser utilizada por los oferentes para revivir el plazo que le otorga la ley para formular observaciones al estudio técnico, financiero y jurídico elaborado por La Promotora.

La adjudicación se hará en el lugar que La Promotora señale al efecto, el día y hora estipulados en el cronograma del numeral 31 de estos pliegos. En dicha Audiencia se firmará la resolución de adjudicación y se notificará personalmente al Proponente ganador de la licitación en la forma y términos establecidos en la Ley 80 de 1993.

Por otra parte, la Promotora comunicará a los Proponentes no favorecidos con la Adjudicación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique al Proponente favorecido.

La Resolución de adjudicación es irrevocable, contra ella no procede recurso alguno y obliga tanto a la Promotora como al adjudicatario.

En todo caso, siempre que las necesidades de la administración así lo exijan, La Promotora podrá prorrogar el plazo de la adjudicación antes de su vencimiento, por un término no mayor a la mitad del inicialmente fijado.

**3.25. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA**

Al Adjudicatario del Contrato para la prestación de servicios no se le devolverá la Garantía de Seriedad de la Propuesta, sino hasta tanto haya sido presentada y aprobada la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato. A los demás proponentes, se les devolverá después del perfeccionamiento del Contrato con el ganador de la Licitación.

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



**Procedimiento Civil y el Artículo 480 del Código de Comercio.**

Las personas jurídicas extranjeras acreditarán lo pertinente mediante un certificado expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la licitación en el que conste su existencia, razón social, el nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades, y en el cual se señale expresamente que el representante tiene la competencia para presentar la Propuesta y comprometer a la entidad en la presente Licitación.

Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existiera, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por la persona facultada por la sociedad o por una autoridad competente, según sea el caso, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la Licitación. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

En todos los casos, deberán cumplirse todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, el trámite de apostilla y traducción de documentos otorgados en el extranjero, exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia de documentos expedidos en el exterior y que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 480 del Código de Comercio de la República de Colombia.

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia deberán acreditar además la existencia de un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta, para la celebración y ejecución del contrato y para representarla judicial y extrajudicialmente, en los términos establecidos en el artículo 22.4 de la Ley 80 de 1993.

Si la Propuesta fuera suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la sucursal que se encuentre abierta en Colombia y/o por el representante de ésta, deberá acreditarse la capacidad legal de la sucursal y de su representante mediante la presentación del original del certificado de existencia y representación legal, expedido en una fecha no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la Licitación por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal. Cuando el representante legal de la sucursal tenga limitaciones para presentar la Propuesta, suscribir el Contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la contratación en caso de resultar Adjudicatario, se deberá presentar copia del acta en la que conste la decisión del órgano social competente correspondiente de la sociedad extranjera, que autorice la presentación de la Propuesta, la celebración del Contrato y la realización de los demás actos requeridos para la contratación en caso de resultar Adjudicatario.

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



Cuando se declare desierta la Licitación, la entidad pondrá a disposición de los Proponentes la Garantía de Seriedad de la Propuesta, a partir de los diez (10) días hábiles siguientes a tal declaratoria, para su retiro.

### **3.26. DEVOLUCIÓN DE LAS COPIAS DE LAS PROPUESTAS**

Los originales de las Propuestas presentadas en la Licitación se archivarán en La Promotora. Una vez adjudicada la Licitación, los Proponentes no favorecidos deberán reclamar las copias de sus Propuestas. De lo contrario, al mes siguiente la entidad podrá destruir tales copias.

### **3.27. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS**

Notificada la Resolución de Adjudicación, el Contrato se suscribirá dentro de un plazo máximo establecido en el numeral 3.1 del presente pliego, salvo que el proponente solicite en forma debidamente justificada una extensión del plazo y La Promotora lo acepte, o porque el mismo sea ampliado unilateralmente a criterio de La Promotora de acuerdo con lo establecido en el numeral 9 del artículo 30 de la Ley 80 de 1.993. En ningún caso dicho plazo superará quince (15) días calendario. Igualmente, el adjudicatario deberá constituir las garantías establecidas en el numeral 7.2 del Pliego de Condiciones y en la minuta del contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del mismo.

Si dentro de los plazos señalados el adjudicatario no firmare el Contrato, o no prestare las garantías correspondientes, La Promotora por medio de acto administrativo debidamente motivado y de conformidad con lo establecido por el numeral 12 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, podrá adjudicar el Contrato dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al Proponente calificado en segundo lugar, si considera que su propuesta también es favorable para la entidad.

Sin perjuicio de lo anterior, y salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si dentro de los términos señalados el Adjudicatario se negare a cumplir con las obligaciones de suscribir y perfeccionar el Contrato correspondiente o la de presentar las garantías correspondientes, La Promotora hará efectiva la garantía constituida para responder por la seriedad de la Propuesta, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la citada garantía o de lo previsto en el ordinal e) del numeral 1º del Art. 8 de la Ley 80 de 1993, relativo a la inhabilidad para contratar por el término de cinco (5) años.

### **3.28. DECLARATORIA DE DESIERTA**

La Promotora podrá declarar desierta la Licitación en la misma fecha prevista para la adjudicación del

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



contrato, cuando existan motivos o causas que impidan la selección objetiva de la propuesta más favorable para la entidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 25, numeral 18 de la Ley 80 de 1993.

También podrá declarar desierta la licitación, al vencimiento del plazo fijado para adjudicar, en los siguientes casos:

- a. Cuando no se hubiera presentado ninguna propuesta para la presente licitación.
- b. Cuando ninguna propuesta cumpla con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones.
- c. En general, cuando falte voluntad de participación.

Declarada desierta la licitación la entidad podrá optar por adelantar dentro de los cuatro (4) meses siguientes un proceso de Selección Abreviada en los términos previstos en el artículo 48 del Decreto 2474 de 2008 o abrir un nuevo proceso licitatorio.

## **CAPITULO IV**

### **4. DE LOS PROPONENTES**

#### **4.1. REQUISITOS PARA PARTICIPAR**

No podrán participar en esta Licitación, quienes de acuerdo al artículo 6 de la Ley 80 de 1993 adolezcan de capacidad para contratar. Tampoco podrán participar quienes se hallen inhabilitados por la Constitución Política, los que se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 734 de 2002 y demás disposiciones legales análogas vigentes.

La Promotora sólo evaluará la primera Propuesta que se haya presentado de acuerdo a lo registrado en la constancia escrita de la fecha y hora exacta de su presentación, en caso de que una misma persona aparezca como integrante de dos o más Consorcios, Uniones Temporales, o cualquier otra forma de asociación, o presente más de una Propuesta. Las demás Propuestas serán rechazadas.

#### **4.2. PARTICIPANTES**

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, uniones temporales o consorcios, personas jurídicas colombianas de carácter público, promesas de sociedad futura y todas las formas asociativas permitidas en la Ley 80 de 1993, que hayan retirado el Pliego de Condiciones, que sean hábiles para contratar con entidades estatales y que cumplan con los siguientes requisitos:



### **4.3.OBJETO SOCIAL DEL PROPONENTE**

Las personas jurídicas, nacionales o extranjeras, de naturaleza pública, mixta ó privada, en consorcio o Unión temporal o cualquier otra forma asociativa autorizada, que se encuentren constituidas con anterioridad al cierre de la presente Licitación Pública, deberán tener un objeto social relacionado con ///, con el cual al menos uno de los participantes en los casos de formas asociativas, deberá cumplir.

### **4.4.CLASES DE PARTICIPANTES**

Podrán participar en el presente proceso de Licitación Pública los siguientes:

#### **4.4.1. PERSONAS JURÍDICAS**

Las personas jurídicas nacionales o extranjeras deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Su existencia y representación legal.
- La suficiencia de la capacidad del representante legal para la presentación de la propuesta y para la suscripción del contrato de Concesión.
- Que el objeto social principal o conexo permita a la persona jurídica la celebración y ejecución del Contrato de Concesión.
- Que se hayan constituido con anterioridad a la fecha de apertura de la presente licitación y que el término de su duración se extienda como mínimo por el plazo del contrato y un (1) año más.

Para los efectos previstos en este numeral se consideran Proponentes de origen extranjero las empresas que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación nacional, sea que tengan o no domicilio en Colombia a través de sucursales.

Para todos los efectos, las Propuestas de Proponentes de origen extranjero se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

#### **4.4.1.1 PERSONAS JURÍDICAS EXTRANJERAS**

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en el país deberán presentar los documentos que acrediten su existencia y representación legal expedidos en el país en donde tienen su domicilio principal. Los documentos otorgados en el exterior para acreditar lo dispuesto anteriormente, deberán presentarse legalizados en la forma prevista en el inciso 2 del numeral 22.4 del Art. 22 de la Ley 80/93, en concordancia particularmente con lo establecido en los Artículos 259 y 260 del Código de

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



**4.4.1.2 PERSONAS JURÍDICAS NACIONALES**

Si el oferente es persona jurídica nacional deberá acreditar por medio de un certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio, su existencia, representación legal y objeto social. Este certificado deberá tener una fecha de expedición no superior a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha del cierre de la presente licitación. Igualmente el proponente deberá anexar los documentos adicionales que considere necesarios para cumplir con lo exigido en el numeral 4.4.1 de los pliegos.

En los casos en que conforme con los documentos corporativos del proponente, el representante legal del proponente requiera autorización para presentar propuesta o suscribir el contrato, se deberá aportar el documento de autorización expedido por el órgano corporativo correspondiente.

**4.4.1.3 PERSONAS JURÍDICAS COLOMBIANAS DE CARÁCTER PÚBLICO**

Se considerarán personas jurídicas colombianas de carácter público, aquellas entidades conformadas bajo las leyes de la República de Colombia, que por virtud de la Ley y/o según la participación estatal que se registre en ellas, deban someterse al régimen de derecho público, trátase de entidades del sector central o descentralizadas, del orden nacional o territorial. Para participar como Proponentes o como integrantes de un Proponente plural, dichas entidades deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Acreditar su existencia y representación legal, salvo que dicha existencia y representación se deriven de la Constitución Política o de la ley.
- Acreditar que el ente público Proponente tiene capacidad legal y presupuestal para la celebración y ejecución del Contrato.
- Acreditar que su representante legal tiene capacidad legal para presentar la Propuesta y comprometer al ente público correspondiente.
- Acreditar que han sido creadas o que se han constituido con anterioridad a la fecha de presentación de la Propuesta.
- Acreditar que su objeto social principal o conexo permite la celebración y ejecución del Contrato.

Para el efecto, deberán allegarse los documentos, actos administrativos y actos legislativos que conforme a la Ley Colombiana sean exigibles para acreditar lo pertinente, expedidos en cada caso por la autoridad competente, con las formalidades y requisitos exigidos por la ley para su eficacia y oponibilidad ante terceros. En todo caso, deberá presentarse por lo menos la autorización para la suscripción del Contrato, impartida por el órgano competente, la disponibilidad presupuestal, según las inversiones y gastos que la entidad se proponga realizar para la ejecución del Contrato, siempre que así lo exija el régimen presupuestal que le resulte aplicable.

#### **4.4.1.3.1 PERSONAS JURÍDICAS COLOMBIANAS DE NATURALEZA MIXTA DE RÉGIMEN DE DERECHO PRIVADO.**

Se considerarán personas jurídicas colombianas de carácter mixto, aquellas entidades conformadas bajo las leyes de la República de Colombia, que a pesar de contar con participación estatal, en razón de sus características y/o de la proporción de tal participación, por virtud de la ley deban someterse al régimen de derecho privado, trátase de entidades del sector central o descentralizadas, del orden nacional o territorial. Para participar como Proponentes, dichas entidades deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Acreditar su existencia y representación legal.
- Acreditar que su objeto social principal o conexo permite la celebración y ejecución del Contrato de Concesión.
- Acreditar que su representante legal tiene capacidad legal para presentar la Propuesta y comprometer a la entidad correspondiente.
- Acreditar que se han constituido con anterioridad a la fecha de presentación de la Propuesta, y que el término de duración es por lo menos igual al término máximo de duración del Contrato y un (1) año más.

Lo anterior deberá ser acreditado allegando los documentos que resulten pertinentes, según el régimen de derecho privado aplicable a la entidad, conforme a su naturaleza y a la participación del Estado, según lo dispongan las normas aplicables.

#### **4.4.2. PERSONAS NATURALES**

##### **4.4.2.1 PERSONAS NATURALES NACIONALE**

Las personas naturales nacionales deberán presentar fotocopia de la cédula de ciudadanía y el correspondiente certificado de Registro Mercantil, si es el caso, con fecha de expedición no mayor a días anteriores al cierre de la licitación.

##### **4.4.2.2 PERSONAS NATURALES EXTRANJERAS.**

Para los efectos previstos en este numeral, se consideran Proponentes de origen extranjero las personas naturales que no tengan la nacionalidad colombiana.

Así las cosas, las Propuestas de Proponentes personas naturales de origen extranjero se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia deberán presentar fotocopia de

la cédula de extranjería y el correspondiente certificado de Registro Mercantil, si es el caso, con fecha de expedición no mayor a 30 días anteriores al cierre de la licitación.

- Las personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia deberán presentar fotocopia del documento de identificación válido en su país de origen y el pasaporte. Igualmente, y si es el caso, deberán acreditar el ejercicio de su actividad comercial, mediante un certificado expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la licitación en el que conste su existencia, objeto, el nombre del representante legal o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades.

Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existiera, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por la persona facultada o por una autoridad competente, según sea el caso, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario antes del cierre de la licitación. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

En todos los casos, deberán cumplirse todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, el trámite de apostilla y traducción de documentos otorgados en el extranjero, exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia de documentos expedidos en el exterior y que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 480 del Código de Comercio de la República de Colombia.

**4.4.3 PROPONENTES PLURALES**

Se entenderá presentada una Propuesta por un Proponente plural, cuando de manera conjunta dos o más personas naturales o jurídicas presenten una sola Propuesta a la Licitación. En tal caso se tendrá como Proponente, para todos los efectos dentro de la presente Licitación, al grupo conformado por la pluralidad de personas, y no las personas que lo conforman individualmente consideradas.

La presentación de Propuestas por parte de Proponentes plurales, deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

**4.4.3.1 CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL.**

Los proponentes que participen como Consorcios o Uniones Temporales deberán acreditar lo siguiente:

- a) La existencia del Consorcio o de la Unión Temporal mediante un documento de constitución indicando si su participación es a título de uno de éstos. Para el caso de la Unión Temporal deberán señalar los términos y extensión de su participación en la propuesta y en la ejecución del contrato. Tal participación no podrá ser modificada sin el consentimiento previo y escrito de La Promotora. En el caso

de no existir claridad sobre los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la Unión Temporal, se asumirá que se trata de un Consorcio. Igualmente, se deberán señalar las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y el alcance de su responsabilidad.

b) El nombramiento de un representante legal único de todas las personas naturales y/o jurídicas que integran el Consorcio o Unión Temporal con facultades suficientes para representarlos tanto en la presentación de la propuesta como para la firma y ejecución del contrato.

c) La Existencia, representación legal y capacidad jurídica de cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal y de sus representantes para la constitución del Consorcio o Unión Temporal, como para la presentación de la propuesta, la celebración y ejecución del contrato a través de la forma de asociación escogida.

d) Un término mínimo de duración del Consorcio o Unión Temporal por lo menos igual al término del contrato y un (1) año más.

Para acreditar los requisitos señalados en los literales anteriores, el proponente deberá anexar el original o copia autenticada del documento de su constitución en el que consten los acuerdos que regulan las relaciones de sus integrantes el término de duración del consorcio o Unión Temporal, el objeto, duración y obligaciones frutos del acuerdo, en los cuales se contemple la suscripción y ejecución del Contrato objeto de esta Licitación. Igualmente deberá establecer la dirección, teléfono, fax y nombre del representante legal.

El requisito previsto en el Literal b) se acreditará mediante la presentación de un poder debidamente otorgado a un representante común con las facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal. El poder podrá ser otorgado en el mismo acto o documento de constitución.

El requisito previsto en el Literal c) se acreditará para cada una de las personas jurídicas o naturales que formen parte del Consorcio o Unión Temporal. En los casos en que conforme con los documentos corporativos de los integrantes del proponente, el representante legal de uno o más de ellos, requiera autorización para presentar propuesta o suscribir el contrato, se deberá aportar conjuntamente con el documento de constitución de consorcio o unión temporal el documento de autorización expedido por el órgano corporativo correspondiente.

Durante el plazo correspondiente a la ejecución del Contrato, los miembros originales del Consorcio o Unión Temporal que aparezcan en la Propuesta podrán ceder previa autorización de La Promotora, total o parcialmente su participación en el Consorcio o Unión Temporal a un tercero, siempre y cuando a quien se le ceda la participación acredite iguales o mejores condiciones que las de la persona que cede su participación en el Consorcio o Unión Temporal y que se tuvieron en cuenta al evaluar y adjudicar el Contrato a la Propuesta de la cual hizo parte. Si se cumple con los anteriores requerimientos, La Promotora podrá proceder a autorizar por escrito la cesión de la participación en el Consorcio o Unión

Temporal en un término de quince (15) días hábiles contados a partir del momento de la solicitud.

**4.4.3.2 PROMESAS DE SOCIEDAD FUTURA**

También podrán presentarse Propuestas a través de grupos de personas naturales o jurídicas asociadas bajo una promesa de constitución de sociedad mercantil, según los términos y condiciones previstas en el inciso final del parágrafo 2° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Para participar bajo esta forma de asociación deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la suscripción de la promesa de contrato de sociedad para la constitución de una sociedad mercantil en cuyo objeto se contemple la suscripción y ejecución del Contrato de Concesión objeto de esta Licitación Pública, en la que se prevea para la sociedad futura un término mínimo de duración por lo menos igual al término del Contrato de Concesión y un (1) año más.
- b) Acreditar el nombramiento de un representante legal único de todas las personas naturales o jurídicas que se comprometen a la constitución de la sociedad futura, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones del grupo, en todos los aspectos que se requieran desde la presentación de la Propuesta hasta la constitución de la sociedad prometida.
- c) Acreditar la existencia, vigencia, representación legal y la capacidad jurídica de las personas integrantes del grupo y de sus representantes legales, para suscribir el contrato de promesa de sociedad y para su participación en la sociedad futura que se constituya, en la calidad y proporciones de participación en las que cada uno de los futuros asociados se comprometa.

Los requisitos previstos en el literal a) de este numeral, deberán acreditarse mediante la presentación del documento de promesa de constitución de sociedad mercantil, en la que se consignen los acuerdos respectivos, con el cumplimiento de los requisitos previstos en los anteriores incisos y en el artículo 119 del Código de Comercio, sujetando la suscripción del contrato de sociedad únicamente a la Adjudicación de la Convocatoria, y señalando un término o plazo para la suscripción del Contrato en dicho evento, término éste que, en todo caso, deberá permitir el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en el presente pliego de condiciones.

Los requisitos exigidos en la letra b) precedente deberán acreditarse mediante la presentación del documento en el cual conste el otorgamiento de poder a un representante común con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y a cada uno de los copartícipes en el trámite de la Convocatoria. El poder podrá ser otorgado en el contrato de promesa de constitución de sociedad mercantil.

Los requisitos previstos en la letra c) precedente respecto de las personas jurídicas o naturales que se comprometan a la constitución de la sociedad futura, deberán acreditarse conforme se indica en el capítulo IV del presente Pliego de Condiciones.

Adicionalmente, en el caso que se presente una Propuesta bajo la modalidad de Promesa de Sociedad Futura, el Proponente deberá tener en cuenta que, en caso de resultar Adjudicatario, la composición accionaria de la sociedad, durante el desarrollo del Contrato, deberá ajustarse a las siguientes reglas:

Los miembros originales de la sociedad, que aparezcan en la Propuesta, y que hayan aportado la experiencia en /// y la capacidad financiera, requerida y tenida en cuenta en la evaluación y Adjudicación de su Propuesta, deberán permanecer como socios de la misma, durante el plazo de ejecución del Contrato. Lo anterior salvo autorización previa en contrario de La Promotora, autorización que en cualquier caso se otorgará cuando la enajenación de la participación en la sociedad sea hecha a una persona que tenga iguales o mejores indicadores de experiencia, capacidad técnica y financiera que los de la persona que enajena su participación, según se tuvieron en cuenta al evaluar y adjudicar el Contrato a la Propuesta de la cual hizo parte.

Los miembros del Proponente bajo promesa de asociación futura, Adjudicatarios de la Licitación Pública, serán solidariamente responsables con la sociedad concesionaria y ante La Promotora, por el cumplimiento de las obligaciones nacidas del Contrato, por el plazo de ejecución correspondiente. Esta solidaridad se predica de los Proponentes y de los miembros del Proponente aún en el evento en que enajenen su participación accionaria en la sociedad concesionaria antes del vencimiento del término mencionado, sin contar con la previa y expresa autorización de La Promotora.

En el evento en que el Proponente bajo Promesa de Sociedad Futura resulte Adjudicatario, los miembros de la sociedad concesionaria deberán suscribir y presentar a la entidad un compromiso en virtud del cual se obligan a respetar la limitación sobre enajenación de la propiedad accionaria establecida en este numeral y ratifican su solidaridad en el cumplimiento de las obligaciones nacidas del Contrato.

Para este efecto, deberán utilizar el formulario incluido en la Pro forma No. 4 de este Pliego de Condiciones, cuya presentación constituirá un requisito necesario previo a haber constituido la sociedad prometida, lo cual se acreditará mediante la presentación del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social correspondiente para la legalización y ejecución del Contrato.

#### **4.4.3.3 SOCIEDAD CON OBJETO ÚNICO.**

Se podrán presentar ofertas en los términos del párrafo 3º del artículo 7 de la Ley 80 de 1993 teniendo en cuenta los requisitos establecidos en el numeral 4 del presente pliego. Las reglas aplicables a los consorcios resultarán aplicables a las sociedades con objeto único.

El proponente bajo esta modalidad deberá garantizar en su objeto la ejecución del contrato y lo que para lograrlo se requiera, como es la elaboración y presentación de la oferta, su participación en el proceso de selección y la suscripción del contrato.

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



Para todos los efectos de la presente licitación, incluida la presentación de la propuesta, la ejecución y liquidación del contrato, se entenderá responsabilidad solidaria para todos los socios, afiliados o accionistas de la sociedad que se conforme, incluidas todas las sanciones que se deriven de la adjudicación y ejecución del contrato.

El Proponente que participe en la presente Licitación bajo la modalidad de Consorcio, Unión Temporal, o cualquier otra forma de asociación, acreditará su experiencia de conformidad con lo establecido en el numeral 5.2.3.2. del presente pliego de condiciones.

**4.5. APODERADO.**

Las personas naturales extranjeras sin residencia en Colombia, y las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia, deberán acreditar en el país un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la Propuesta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias de la Licitación, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el Contrato; suministrar la información que le sea solicitada y demás actos necesarios de acuerdo con el presente Pliego, así como representarlas judicial o extrajudicialmente.

Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en Consorcio o Unión Temporal, o cualquier otra forma asociativa admitida por las leyes de la República de Colombia, y en tal caso, bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes del Consorcio, Unión Temporal, o cualquier otra forma asociativa permitida en Colombia, con los requisitos de autenticación, trámite de apostille y traducción exigidos por el Código de Comercio de Colombia. El poder a que se refiere este párrafo podrá otorgarse en el mismo acto de constitución del Consorcio o Unión temporal, o en el documento respectivo en el que conste cualquier otro compromiso de asociación permitido en Colombia.

**4.6. RECIPROCIDAD**

En el caso de personas jurídicas (civiles o comerciales) extranjeras, o de personas naturales extranjeras no residentes en Colombia, los Proponentes de origen extranjero recibirán igual tratamiento que los de origen nacional, siempre que exista un acuerdo, tratado o convenio entre el país de su nacionalidad y Colombia, en el sentido de que a las ofertas de bienes y servicios colombianas se les concede en ese país el mismo tratamiento otorgado a sus nacionales en cuanto a las condiciones, requisitos, procedimientos y criterios para la adjudicación de los contratos celebrados con entidades u organismos del sector público.

En defecto de los mencionados acuerdos, tratados o convenios, el interesado deberá adjuntar a los documentos de la Propuesta un certificado emitido por una autoridad competente de su país de origen



en el cual conste que los nacionales colombianos gozan de la oportunidad de participar en los procesos de contratación pública en las mismas condiciones y con los mismos requisitos exigidos a los nacionales de su país.

## CAPITULO V

### 5. DE LA PROPUESTA

#### 5.1. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Las Propuestas se presentarán escritas a máquina o impresas, con sus hojas numeradas en forma consecutiva y con un índice de contenido y anexos, en original y tres copias, organizados cada uno en un sobre. Las enmiendas, entre líneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas con la firma de quien suscribe la Propuesta. Todos los folios del original de la Propuesta deberán ser firmados por el representante legal o apoderado del Proponente.

Los sobres deberán estar marcados como original, primera copia, segunda copia y tercera copia, respectivamente, según lo previsto en este Pliego de Condiciones. En caso de discrepancia entre el original y las copias, se considerará válido el original. Si se presenta alguna diferencia entre el original de una propuesta y su copia, prevalecerá el texto del original.

El sobre que incluyen las propuestas deberá exhibir la siguiente leyenda, respectivamente:

**SOBRE (NÚMERO)**

**DOCUMENTOS JURÍDICOS, DOCUMENTOS FINANCIEROS, OFERTA TÉCNICA, OFERTA ECONÓMICA O ANEXOS.**

**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA"**  
**L.P. N° /// de 2010**

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

**Nombre o Razón Social del proponente**

**Indicar en cada sobre si contiene original o copia**

**Dirección**

**Teléfono y número de Fax**

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



Si las Propuestas contuvieren información confidencial o privada, de acuerdo con la ley colombiana, deberá claramente indicarse tal calidad expresando las normas legales que le sirven de fundamento. En todo caso, La Promotora se reserva el derecho de revelar dicha información a sus agentes o asesores, con el fin de evaluar la Propuesta.

La Promotora, sus agentes o asesores, estarán obligados a mantener la confidencialidad de la información a la que de acuerdo con la ley corresponda tal calidad. Sin embargo, La Promotora, sus funcionarios, agentes o asesores, sólo responderán por los perjuicios derivados de la revelación de información confidencial o privada que contengan las Propuestas, en los términos establecidos en la Constitución Política, en especial el artículo 90 y en la ley. En el caso en que en la Propuesta no se indique el carácter de confidencial de alguna información o no se citen las normas en que se apoya dicha confidencialidad, la entidad no se hará responsable por su divulgación.

En todos los casos, los costos incurridos para la confección y presentación de las Propuestas serán asumidos por los Proponentes, no dando lugar a reembolso ni indemnización alguna.

Todos los formularios y formatos del Pliego de Condiciones presentados por el Proponente para acreditar los requisitos exigidos en el mismo deberán estar suscritos por el Representante Legal o apoderado del Proponente.

Todos los documentos y anexos que se presenten como parte integral de la propuesta deberán ser diligenciados en idioma castellano.

Para efectos de la propuesta, el proponente deberá efectuar la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con el Proyecto, los aspectos ambientales, las implicaciones legales, tributarias, fiscales y financieras que representan las condiciones jurídicas para la celebración del Contrato correspondiente, y en general, todos los aspectos que puedan incidir en la determinación de las condiciones económicas con las cuales presentarán su Propuesta.

El examen que deberán hacer los Proponentes incluirá también, entre otras cosas, la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con la ejecución del Contrato y el lugar donde se ejecutará, incluyendo entre otras las condiciones de transporte a los sitios, manejo y almacenamiento de productos, transporte, manejo y disposición de materiales sobrantes, disponibilidad de materiales, mano de obra, agua, electricidad, comunicaciones, vías de acceso, condiciones climáticas y las demás requeridas para su ejecución.

## **5.2. DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA**

La Promotora, de conformidad con lo señalado en el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el proponente allegue a este proceso es veraz y corresponde a la realidad, no

obstante podrá verificar la información suministrada por el proponente.

La Propuesta deberá estar integrada por los documentos que se relacionan a continuación.

### **5.2.1. DOCUMENTOS JURÍDICOS**

#### **5.2.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Este documento deberá ser firmado por el proponente persona natural, por el representante legal de la persona jurídica, el representante del consorcio o de la unión temporal o de cualquiera de las formas asociativas y personas jurídicas públicas colombianas, en la cual se manifieste que se conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento y se manifieste expresamente el no encontrarse incurso en prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, según la Pro forma No. 1, adjuntando fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien firma.

Igualmente deberá manifestar que no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución y/o liquidación; que no se encuentra adelantando un proceso de liquidación obligatoria o concordato; y que no se encuentra en proceso de reestructuración según lo previsto en la Ley 550 de 1999. Sólo se aceptarán personas en proceso de reestructuración cuando sean parte de un Proponente plural y su participación en el Proponente plural no sea superior al sesenta por ciento (60%), caso en el cual deberá aclararse esta situación tanto en la carta de presentación de la Propuesta como en el documento constitutivo del Proponente plural.

Si más de un miembro del Proponente plural se encuentra en proceso de reestructuración, la sumatoria simple de las participaciones de quienes se encuentran en proceso de reestructuración, no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%).

En la carta de presentación, el oferente deberá indicar cuál información de la suministrada en su propuesta es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter.

La validez de la propuesta no podrá ser inferior a ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha límite del cierre de la licitación. En caso de no expresar el término de validez de la oferta se entenderá como tal el término de vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta.

#### **5.2.1.2. DOCUMENTOS DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y /O DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y REGISTRO MERCANTIL DE LAS PERSONAS NATURALES.**

El proponente presentará el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio en el caso de ser personas jurídicas y de cada una de las personas integrantes del proponente, cuando la propuesta sea presentada bajo la modalidad de Consorcio o Unión Temporal o cualquier otra forma de asociación. Estos documentos deberán cumplir con los requisitos previstos en

los numerales pertinentes del capítulo IV del Pliego de Condiciones.

Si el proponente es una persona natural deberá presentar la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería y, de ser el caso, el registro mercantil o su equivalente para proponentes extranjeros sin domicilio en el país, según se trate de una persona nacional o extranjera, conforme a lo consagrado en el numeral respectivo de este Pliego de Condiciones. Las personas jurídicas o naturales extranjeras deberán anexar el certificado de reciprocidad de conformidad con lo establecido en los numerales correspondientes de estos Pliegos.

Cuando los documentos presentados no cumplan con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones y si así lo solicite La Promotora, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le sea señalado.

#### **5.2.1.3. CERTIFICACIÓN DE PAGOS Y APORTES PATRONALES Y PARAFISCALES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, a la fecha de la presentación de la propuesta, el proponente deberá aportar certificaciones del cumplimiento de sus obligaciones y pago de aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal, por un lapso equivalente al que exija el respectivo régimen de contratación para que se hubiera constituido la sociedad, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores a la celebración del contrato.

En el caso de consorcios o uniones temporales y demás formas asociativas, cada uno de los integrantes, deberá anexar la documentación establecida.

En caso de no presentación de los documentos establecidos en este numeral, el proponente será requerido al efecto por La Promotora, y deberá presentarlos en el término que le sea indicado.

#### **5.2.1.4. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA A FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES**

Para participar en esta licitación, es requisito que la propuesta esté acompañada de la garantía de seriedad de la oferta. Esta garantía deberá ser expedida a favor del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA". Dicha garantía deberá ser válida como mínimo por ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la fecha de cierre de la Licitación y el valor asegurado deberá ser equivalente a CINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (5.000'000.000 m/c). ESE ES EL VALOR APROXIMADO QUE DABA LA ALTERNATIVA 3///.

Para que la póliza cubra la posible extensión o prórroga del plazo de la Licitación, la garantía de seriedad de la oferta deberá especificar expresamente que la vigencia inicialmente pactada será objeto de prórroga automática en el caso de que La Promotora resuelva ampliar los plazos previstos para la

presentación de Propuestas y/o para la evaluación y adjudicación del contrato y/o para la suscripción del contrato, o manifestar el compromiso incondicional tanto del asegurador como del asegurado de efectuar la prórroga respectiva, por un plazo igual al de la ampliación o ampliaciones determinadas por La Promotora.

El Anexo modificatorio de la póliza deberá remitirse a La Promotora dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de comunicación de la adenda modificatoria de los plazos.

La garantía de seriedad de la propuesta podrá ser una garantía bancaria o una póliza de seguros expedida por un Banco o Compañía de Seguros, legalmente autorizados en Colombia para el efecto por la Superintendencia Financiera. La garantía bancaria o la póliza de seguros deberán estar acompañadas del recibo o constancia del pago de la prima.

Cuando la propuesta se presente por un proponente plural que no constituya una persona jurídica, ya se trate de un consorcio, unión temporal, u otro autorizado por la Ley, la póliza deberá tomarse a nombre del Consorcio, de la Unión Temporal o de la forma de asociación respectiva, según el caso, con la indicación de cada uno de sus integrantes, y no a nombre de uno de ellos o de sus respectivos representantes legales. Deberá ser firmada por el representante legal del proponente plural, y deberá expresar claramente que será exigible por su valor total ante el incumplimiento en que incurra cualquiera de los integrantes del grupo proponente, cuando de manera directa o indirecta derive en el incumplimiento de las obligaciones amparadas.

Cuando la Póliza de Seguros o la Garantía Bancaria sea presentada sin el cumplimiento de la totalidad de los requerimientos del Pliego de Condiciones, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le señale La Promotora.

Una vez adjudicado, perfeccionado y firmado el Contrato y aprobadas las garantías constituidas por el adjudicatario, La Promotora devolverá la garantía de seriedad de la oferta al adjudicatario. A los proponentes que no resultaren favorecidos, les serán devueltas las garantías de seriedad de la oferta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del Contrato de Concesión.

#### **5.2.1.4.1. ALCANCE DEL AMPARO DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA**

La garantía de seriedad de la oferta amparará en general el cumplimiento de las obligaciones directas o indirectas asumidas por el proponente con ocasión de la presentación de la propuesta dentro de la presente Licitación, incluido el pago de la Comisión de Exito a que se refiere el capítulo 7, en el caso de resultar adjudicatario de la misma. La Póliza deberá contener de manera particular y en forma expresa el cubrimiento de las siguientes obligaciones:

La obligación de suscribir el contrato en los términos y dentro de los plazos y condiciones previstos en el presente Pliego de Condiciones.

La obligación de cumplir los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones, adendas, anexos, así como con las condiciones de ejecución y legalización del contrato.

La obligación de entregar a La Promotora, la Garantía Única de Cumplimiento a que se refiere el Contrato con los requisitos establecidos en el mismo.

La obligación de constituir la sociedad propuesta, cuando el proponente se haya presentado bajo la modalidad de promesa de sociedad futura y

El cumplimiento de la obligación de presentar el documento que contenga el compromiso de no enajenar la propiedad accionaria y de mantener la solidaridad de los miembros de la sociedad concesionaria; debidamente suscrito, en el evento en que la Propuesta se hubiera formulado bajo la modalidad de Promesa de Sociedad Futura.

Al proponente favorecido se le hará efectiva la garantía de seriedad de su propuesta cuando incumpla con cualquiera de las obligaciones o cuando el Proponente no cumpla con los ofrecimientos contenidos en la propuesta, eventos en los cuales se considerará que ha ocurrido el siniestro.

El pago de la garantía de seriedad de la oferta, cuando esta se haga exigible, tiene carácter sancionatorio por incumplimiento de la propuesta presentada por el Adjudicatario, por lo tanto la Promotora, tendrá además el derecho a exigir la indemnización de los perjuicios que el incumplimiento del adjudicatario le haya ocasionado.

Si por cualquier razón no se obtiene la efectividad de la garantía de seriedad de la oferta, La Promotora podrá demandar por la vía ejecutiva el valor asegurado.

#### **5.2.1.5. PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA**

En caso de tratarse de un Proponente plural bajo Promesa de Sociedad Futura, deberá anexarse la promesa debidamente suscrita, de conformidad con lo indicado en el numeral 4.4.3.2. de este Pliego de Condiciones y en el artículo 119 del Código de Comercio.

Cuando el documento presentado no cumpla con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le señale.

#### **5.2.1.6. DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN**

La Unión Temporal, el Consorcio o cualquier otro tipo de asociación que lo requiera, deberá presentar el documento de constitución debidamente suscrito, cumpliendo los requisitos del numeral 4.4.3.1. del presente pliego.

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



Cuando el documento presentado no cumpla con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones y si así lo solicite La Promotora, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le sea señalado.

**5.2.1.7. PODER OTORGADO AL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPONENTE**

Si en el certificado de constitución se estableció alguna limitación para el representante legal y para el representante legal de las figuras asociativas, se deberá anexar un Acta del órgano asociativo en el cual se establezcan las facultades suficientes para: Participar en la Licitación, presentar la Propuesta, suscribir el Contrato y suscribir todo otro documento requerido en el Pliego de Condiciones, en nombre del Proponente y de todos los miembros del Proponente y realizar todo otro acto requerido en el Pliego de Condiciones.

**5.2.1.8. CARTA DE COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**

Si el documento no es presentado o no cumple con la totalidad de los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones y si así lo solicita La Promotora, el proponente deberá remitirlo dentro del plazo que al efecto le sea señalado.

**5.2.1.9. CERTIFICADO DE ENCONTRARSE INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO**

Se deberá anexar copia del certificado de inscripción expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, correspondiente a las categorías señaladas en el numeral 4.3. del presente pliego, documento que deberá encontrarse actualizado, como mínimo, al año 2009.

**5.2.2. DOCUMENTOS FINANCIEROS**

Toda la información financiera que se presente deberá estar representada en moneda legal colombiana.

El análisis de los documentos financieros solicitados no da lugar a la asignación de puntaje, pero será objeto de verificación de cumplimiento, para tal efecto el proponente deberá anexar los siguientes documentos:

- Balance General comparativo a 31 de diciembre de los años 2008 y 2009, debidamente certificado por el representante legal y el Contador Público, con sus respectivas notas contables y Balance General del último trimestre vigente.
- Estado de Resultados comparativo del periodo enero 1 a diciembre 31, de los años 2008 y 2009 y Estado de Resultados del último trimestre vigente.
- Certificación de los Estados Financieros (artículo 37 Ley 222 de 1995).
- Dictamen por revisor fiscal a los estados financieros cuando haya lugar a ello (artículo 38, Ley

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



222 de 1995).

- Declaración de Renta correspondiente al año gravable 2009.
- Identificación Tributaria NIT/RUT.
- Fotocopias de las tarjetas profesionales del contador público y revisor fiscal que hayan suscrito los estados financieros.
- Certificación de antecedentes disciplinarios expedida por la Junta Central de Contadores, del contador público y del revisor fiscal que hayan suscrito los estados financieros aportados.

Si la propuesta es presentada por un Consorcio o Unión Temporal, cada uno de los integrantes de la asociación debe presentar los anteriores documentos.

### **5.2.3. DOCUMENTOS TÉCNICOS**

Cuando los Documentos Técnicos sean presentados sin el cumplimiento de la totalidad de los requerimientos de los Pliegos, del Anexo Técnico o de la minuta del Contrato de Concesión, el proponente deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que al efecto le señale la Promotora, so pena de que la propuesta sea inhabilitada.

#### **5.2.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS**

Con el fin de garantizar la ejecución del Proyecto, el Proponente deberá manifestar en documento específico para el particular, que se acoge a todas y cada una de las condiciones establecidas en el Anexo Técnico que forma parte de la presente Licitación Pública, relacionadas con las actividades de construcción, mantenimiento, mejoramiento, adecuación, capacidad de carga, dotación y construcción de la infraestructura física, del Proyecto.

El cumplimiento de todos los requisitos de las condiciones técnicas deberá sujetarse por parte del concesionario, a los plazos establecidos por la entidad en el Anexo Técnico para cada una de las actividades y al cronograma de ejecución de obras presentado por el concesionario de acuerdo a los plazos en mención, aprobado por LA PROMOTORA.

El Documento de condiciones técnicas deberá ser presentado con el ofrecimiento de la totalidad de las actividades relacionadas en el Anexo Técnico y la minuta del contrato, y deberá estar firmado por el representante legal o apoderado del proponente.

#### **5.2.3.2. CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

El Proponente deberá acreditar ///.

Quien pretenda acreditar la experiencia deberá informar bajo su propia responsabilidad, en documento anexo a la Propuesta, que cumple con los requisitos a este respecto exigidos, siguiendo el formato Pro



forma No. 2 del Pliego de condiciones, que involucra el seguimiento de diferentes pautas como las siguientes:

En los casos de proponentes plurales, deberá incluirse el nombre de la persona que acredita la experiencia, es decir el nombre o razón social de la persona que directamente obtuvo la experiencia, y su porcentaje de participación en el Proponente, que debe ser como mínimo del treinta por ciento (30%).

La descripción del objeto y las actividades que constituyen la experiencia, para lo cual deberá indicarse de manera clara y completa el objeto y las actividades realizadas, de tal manera que se pueda evaluar si corresponden o no a lo solicitado en los pliegos de condiciones.

Igualmente y con el fin de determinar si el proponente cumple con el plazo de experiencia aludido, el proponente deberá indicar el tiempo de ejecución del (de los) contrato(s), es decir, que el proponente deberá establecer el día, mes y año a partir del cual inició la ejecución de dichos contratos, y el día, mes y año de su terminación.

Adicionalmente, cada Pro forma No. 2 que el proponente presente deberá venir suscrita por el representante legal del proponente individual o por el representante legal o apoderado del proponente plural, junto con el de la persona que obtuvo directamente la experiencia y pretende acreditarla, cuyo nombre deberá indicarse en la casilla "nombre de la persona que acredita la experiencia".

El proponente deberá acreditar la experiencia relacionada en la pro forma No. 2, aportando las respectivas certificaciones firmadas por la persona encargada de manejar sus asuntos administrativos y/o financieros, las cuales en su contenido deberán ser absolutamente coincidentes con lo dicho en la Pro forma No. 2 y versar, como mínimo, sobre la siguiente información: (i) fecha desde la cual se viene ejecutando el contrato indicando día, mes y año. (ii) descripción del objeto; (iii) localización de los servicios prestados y (iv) Si la experiencia la obtuvo como miembro de un Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, indicándose en tal caso el porcentaje de participación en la asociación que obtuvo la experiencia, que como mínimo deberá ser igual o superior al treinta por ciento (30%), y que su experiencia corresponde a actividades de planeación y ejecución de proyectos en educación ambiental. (En este último evento, el proponente deberá anexar con la pro forma, también los documentos que acrediten la anterior información).

La Promotora, se reserva el derecho de verificar la información aportada por los Proponentes y de considerar inadmisibles las Propuestas en las cuales se incluya información falsa, sin perjuicio de iniciar las demás acciones legales a que haya lugar.

### **5.2.3.3. CONDICIONES SOBRE EL PERSONAL DEL PROYECTO**

El Proponente debe establecer en documento autónomo el número de personas a utilizar en el desarrollo de los trabajos, especificando el enfoque de organización que proyecte para los mismos, de

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



modo que se garantice en todo caso la completa ejecución del objeto de la concesión.

Una vez firmado el contrato, el proponente deberá entregar a La Promotora un organigrama que contenga la organización interna propuesta para la realización de los trabajos.

#### **5.3.5.3. ENTREGA DE LA PROPUESTA**

Las propuestas deberán ser entregadas en la Promotora, hasta el día y hora establecidos en el numeral 3.1 del presente pliego. No se aceptarán propuestas enviadas por correo, fax o correo electrónico. Las propuestas que se presenten después de la fecha y hora fijadas para su entrega, serán consideradas extemporáneas y por ende, no serán admisibles.

LA PROMOTORA no asumirá ninguna responsabilidad por no tener en cuenta cualquier propuesta que haya sido incorrectamente entregada o identificada y no será responsable por informaciones suministradas por sus funcionarios o representantes antes del cierre de la presente licitación, distintas a las suministradas formalmente por la Entidad a los proponentes.

#### **5.4.5.4. COSTO DE PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA**

Serán de cargo exclusivo del Proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y presentación de su propuesta.

#### **5.5.5.5. VIGENCIA E IRREVOCABILIDAD DE LA PROPUESTA**

Por el hecho de presentar propuesta oportunamente y de vencerse el plazo de la licitación, se entenderá que la propuesta es irrevocable y que el proponente mantiene vigentes todas las condiciones originales de su propuesta durante todo el tiempo que dure la licitación, incluidas las prórrogas de los plazos que llegaren a presentarse de acuerdo con el Pliego de Condiciones y la normatividad vigente.

#### **5.6.5.6. ADMISIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS**

Una propuesta será admisible cuando haya sido presentada oportunamente y se halle ajustada al Pliego de Condiciones. Se considera ajustada al Pliego de Condiciones, la propuesta que cumpla todos y cada uno de los requisitos establecidos y no se halle comprendida en uno de los siguientes casos:

- Cuando el proponente se halle incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, establecidas en la legislación colombiana vigente sobre la materia.

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



- Cuando las propuestas contengan enmendaduras graves o presenten alteraciones e irregularidades no convalidadas o certificadas por la firma del proponente, y que no permitan la evaluación objetiva de la propuesta.
- Cuando la propuesta sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse o que no cumplan todas las calidades y condiciones de participación indicadas dentro de estos Pliegos de Condiciones.
- Cuando de conformidad con lo establecido en los pliegos de condiciones la propuesta no incluya alguno de los documentos que constituyan factores de escogencia establecidos por la Promotora en este pliego, de acuerdo con lo previsto en los numerales 2, 3 y 4 del Artículo 5 de la Ley 1150 de 2007.
- Cuando no se suscriba la Carta de Presentación de la Propuesta por la persona natural Proponente o por el Representante Legal de la Sociedad, Consorcio o Unión Temporal proponente, o cuando éste no se encuentre debidamente autorizado para presentar la propuesta de acuerdo con los estatutos sociales o con el documento de integración del Consorcio o Unión Temporal.
- Cuando la propuesta no cumpla con la integridad del objeto de la presente Licitación, es decir, se presente en forma parcial.
- Cuando el Proponente manifieste y/o acredite en su propuesta que no ha sido sancionado y la entidad corrobore que dicha información no es veraz, con base en el numeral 7 del Artículo 26 de la Ley 80 de 1983.
- Cuando el valor de la oferta económica presentada se encuentra por debajo del mínimo establecido para esta licitación.
- Cuando para esta misma Licitación se presenten varias propuestas por el Proponente, por sí o por interpuesta persona, en consorcio, unión temporal o individualmente.
- Cuando el proponente ejecute cualquier acción tendiente a influir o presionar a los funcionarios encargados de la evaluación de las propuestas.
- Cuando se compruebe inexactitud en la información suministrada por el proponente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la propuesta, que no permita la evaluación objetiva de la propuesta y que solicitada la aclaración por parte de La Promotora, si así lo considera, ésta no haya sido presentada por el proponente dentro del término fijado.
- Cuando existan condicionamientos frente al presente documento.
- Cuando contradigan la ley.
- Cuando a juicio de la entidad se presenten motivos o causas que impidan una selección objetiva.
- Las demás señaladas en el presente documento.

#### **5.7.. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO**

Las condiciones generales del contrato y las obligaciones del contratista se regularán por lo establecido en estos pliegos de condiciones y son las establecidas en la minuta del contrato de concesión que hace

parte de los mismos. Por tanto, se entenderá que a la minuta del contrato solamente podrán introducirse las modificaciones que La Promotora estime pertinentes, según el procedimiento previsto para cualquier modificación de los pliegos.

Una vez adjudicada la Licitación, La Promotora introducirá la información correspondiente al proponente - adjudicatario y su oferta, en los espacios pertinentes de la minuta de contrato.

La presentación de la propuesta por parte del representante legal del proponente, será señal suficiente de aceptación de todas las condiciones expresadas en el pliego de condiciones y la minuta de contrato.

### **5.8. EXCLUSIÓN DE RELACION LABORAL**

El proponente seleccionado ejecutará el objeto del contrato de la presente licitación quedando por entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el personal utilizado por el proponente y la Promotora, por lo tanto, serán de su cargo: el reclutamiento, calificación, vinculación, entrenamiento, dotación, alojamiento y manutención del personal que utilice, lo mismo que el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones, de conformidad con lo señalado en la Ley.

## **CAPITULO VI**

### **6. PROCESO GENERAL DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

El presente proceso se adelantará aplicando la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes y fórmulas señaladas en el pliego de condiciones, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el literal a) del numeral 3 del artículo 12 del Decreto 2474 de 2008.

#### **6.1. ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Las propuestas serán estudiadas jurídica, financiera y técnicamente (Requisitos habilitantes) y evaluadas sus ofertas económica y de educación ambiental (Factores de Calificación de la mejor propuesta).

##### **6.1.1. REQUISITOS HABILITANTES**

Estos requisitos sirven como elementos habilitadores o eliminatorios en su caso. Los mismos se encuentran relacionados con la capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad

administrativa, operacional y financiera del oferente. Serán de obligatorio cumplimiento y objeto de verificación por parte de La Promotora.

#### **6.1.1.1. CAPACIDAD JURÍDICA**

El informe sobre la capacidad jurídica no tiene ponderación alguna. Se trata del estudio que debe realizar La Promotora, para determinar si la propuesta se ajusta a los requerimientos del presente pliego de condiciones, y se efectuará sobre los documentos de contenido jurídico objeto de evaluación, de acuerdo con los criterios establecidos para cada uno de ellos. Este informe excluye las propuestas que no cumplan con los requisitos exigidos para participar en el proceso de escogencia, mismas que por lo tanto no podrán ser consideradas para la calificación económica por no ser aptas o elegibles jurídicamente para ello.

#### **6.1.1.2. CAPACIDAD FINANCIERA**

El informe sobre la capacidad financiera no tiene ponderación alguna, pero excluye las propuestas que no cumplan con los requisitos exigidos para participar en el proceso de escogencia, mismas que por lo tanto no podrán ser consideradas para la calificación económica por no ser aptas o elegibles financieramente para ello.

El proponente deberá presentar información financiera relativa a su patrimonio y nivel de endeudamiento, tal que cumpla los siguientes requisitos:

##### **6.1.1.2.1. PATRIMONIO**

El Proponente deberá demostrar que posee un patrimonio neto mínimo de ///, a Diciembre 31 de 2009. En los casos de consorcios, uniones temporales y formas asociativas, el patrimonio mínimo exigido será el que resulte de sumar el patrimonio neto de cada uno de los integrantes. En caso que el proponente no alcance el patrimonio mínimo establecido, su propuesta no podrá ser considerada como hábil para continuar en el proceso.

##### **6.1.1.2.2. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO**

Deberá ser menor al ///. Para su cálculo se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} < \text{///}\%$$

En caso de consorcios, uniones temporales u otras formas asociativas, los indicadores se calcularán a prorrata de la participación de cada uno de los miembros. Si el proponente no cumple con este indicador financiero, su propuesta no podrá ser considerada como hábil para continuar en el proceso.

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



**Parágrafo.-** En caso de consorcios, uniones temporales o formas asociativas, el cumplimiento del requisito de un patrimonio neto mínimo y el Nivel de endeudamiento, sólo podrán ser acreditados por los miembros del proponente que tengan mínimo un treinta y cinco por ciento (35%) de participación en el proponente.

**6.1.1.3. CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN**

El informe sobre la capacidad de organización no tiene ponderación alguna. Se trata del estudio que debe realizar La Promotora, para determinar si la propuesta se ajusta a los requerimientos del presente pliego y sus anexos, y se efectuará sobre los documentos que acrediten el cumplimiento de las especificaciones técnicas mínimas exigidas para el desarrollo del objeto de la contratación, de que trata el numeral 5.2.3. de estos pliegos. Este informe excluye las propuestas que no cumplan con los requisitos exigidos para participar en el proceso de escogencia de las propuestas, mismas que por lo tanto, no podrán ser consideradas para la calificación económica por no ser aptas técnicamente para ello.

**6.1.2. FACTORES DE CALIFICACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA**

Las propuestas que de conformidad con el estudio cumplan con los requisitos correspondientes a los factores habilitantes (capacidad jurídica, financiera y de organización), serán calificadas. La metodología que se seguirá será la de puntajes y la calificación de las propuestas se hará sobre la base de 100 puntos, así:

<b>FACTORES DE CALIFICACIÓN</b>	<b>PUNTOS</b>
Oferta Económica (Contraprestación)	60
Oferta Técnica	40
Total	100

**6.1.2.1. OFERTA ECONÓMICA (CONTRAPRESTACIÓN)**

La Oferta Económica (Contraprestación) deberá ceñirse a las siguientes características:

- Será presentada a través de la Pro forma No. 5, y en ella se establecerá que el **CONCESIONARIO** se compromete a pagar por la concesión de que trata el numeral 2.1. OBJETO de estos pliegos, el mayor de los dos siguientes montos:
  - a. Contraprestación fija: Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, y que en ningún caso podrá ser inferior a /// a pesos constantes de enero 1 de 2010, la cual se ajustará anualmente con la variación del IPC nacional del

año inmediatamente anterior.

b. **Contraprestación variable:** Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, por un valor que en ningún caso podrá ser inferior al  $///\%$  de los ingresos brutos que haya percibido el **CONCESIONARIO** en el año anterior a la fecha de pago de la contraprestación anual.

- El año en que iniciará el pago de la contraprestación por parte del **CONCESIONARIO** será el  $///$ , y la procedencia de la Contraprestación fija o de la Contraprestación variable se calculará con base en los ingresos brutos obtenidos por el **CONCESIONARIO** en el año  $///$ . En caso de resultar aplicable la Contraprestación fija, ésta deberá haberse actualizado conforme al IPC causado correspondiente a los años  $///$ .
- Se entenderá por ingresos brutos el total de ingresos que perciba el **CONCESIONARIO** como resultado de la ejecución del Contrato de Concesión, sin que exista posibilidad alguna de deducir en el establecimiento de dicha suma ningún tipo de costo, ni tampoco considerar como parte de esos ingresos el valor recaudado como IVA.
- Toda pérdida deberá ser asumida enteramente por el **CONCESIONARIO** y en ningún caso la Promotora participará de ella, pues se da por entendido que el **CONCESIONARIO** está en la responsabilidad de efectuar sus propios cálculos y provisiones financieras, suficientes para considerar que asume de manera consciente e informada las cargas propias del contrato de concesión a celebrar, así como las eventualidades y riesgos financieros que le puedan llegar a afectar, asunto que reconoce por el sólo hecho de presentar su propuesta en el presente proceso licitatorio.
- El pago de la Contraprestación se hará  $///$
- En el evento en que el **CONCESIONARIO** no efectúe los pagos dentro de los plazos previstos en el presente numeral, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, a partir del siguiente día calendario.
- El incumplimiento por parte del **CONCESIONARIO** a los pagos impuestos por La Promotora se considerará como grave y será causal para que La Promotora pueda declarar la caducidad del presente Contrato.
- La omisión o error en la presentación de la oferta económica no será subsanable y generará el rechazo de la propuesta.

**6.1.2.1.1. CALIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA**

Serán causales de rechazo de la propuesta, que no se manifieste el compromiso de pagar con destino a La Promotora el monto ofrecido como Contraprestación, o que el mismo sea inferior al mínimo establecido en el presente pliego de condiciones.

La Metodología que se seguirá será la de puntajes y la calificación de las propuestas por este factor se hará sobre la base de 60 puntos.

El criterio de selección objetiva será el factor económico, determinado de conformidad con el valor

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



propuesto por el proponente en su Oferta Económica, a partir de la Contraprestación Fija, evaluada de la siguiente manera:

Puntaje Obtenido:  
CPropuesta x 60

CPropuesta Max

Donde,

CPropuesta = Contraprestación fija ofertada por el proponente, que no podrá ser inferior a /////

CPropuesta Max = Porcentaje de Contraprestación fija ofertada por el proponente con la propuesta más alta.

Ahora bien, la Contraprestación variable no será ofertada por el proponente y, por tanto, no otorgará puntaje. No obstante, dicha Contraprestación variable será ajustada a partir de la Contraprestación fija ofertada, según aplicación del siguiente guarismo:

$$CVNueva = \frac{///\% \times CPropuesta \text{ Ganador}}{///}$$

Donde,

CVNueva = Son los puntos porcentuales, redondeados teniendo en cuenta las últimas cuatro (4) cifras decimales, que deberán sumarse al ///% de los ingresos brutos que perciba el Concesionario por el año anterior a la fecha de pago de la Contraprestación Anual, según lo establecido en la Cláusula décima segunda de la minuta del Contrato, con el fin de determinar el porcentaje definitivo que habrá de tenerse en cuenta para la celebración del Contrato de Concesión.

CPropuesta Ganador = La Contraprestación fija ofrecida por el proponente ganador, monto que no podrá ser inferior a /// de enero 1 de 2010.

**6.1.2.2. OFERTA TÉCNICA TENEMOS QUE CALIFICAR OTRO ASPECTO ADICIONAL AL PRECIO POR LEY. PUEDE SER UN PUNTAJE POR EL NÚMERO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE CIERTO MONTO MÍNIMO + OTRO PUNTAJE POR EL PERSONAL ADMINISTRATIVO A CARGO DEL PROYECTO (DIRECTOR, ARQUITECTO JEFE, NO SÉ), ETC**



### **6.1.3.1. PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMPATE**

En caso de empate de una o más propuestas hábiles o elegibles, éste se dirimirá de la siguiente manera:

- i) El Contrato se adjudicará a la oferta de bienes y servicios de origen nacional de conformidad con el artículo 21 de la Ley 80 de 1993.
- ii) Si persiste el empate el Contrato se adjudicará al proponente con una mayor participación de capital nacional.
- iii) Si persiste en empate, el Contrato se adjudicará al proponente con menor Nivel de Endeudamiento, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.1.2.2. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO de estos pliegos.
- iv) Si persiste el empate, el Contrato se adjudicará por sorteo.

## **CAPITULO VII**

### **7. COMISIÓN DE ÉXITO**

#### **7.1. PAGO**

El Concesionario pagará a la Compañía General de Inversiones S.A. el siguiente monto por concepto de comisión de éxito de acuerdo con las instrucciones de pago que se enviarán al Concesionario luego de la Adjudicación:

**Recursos Movilizados (RM) DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA PÁGINA 22 DE LOS PLIEGOS DE NUESTRO CONTRATO CON LA PROMOTORA ENTIENDO QUE RECURSOS MOVILIZADOS SON TODOS LOS APORTES PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE PROYECTO, POR LO CUAL ME PARECE QUE LA COMISIÓN SE CALCULARÍA SOBRE LA PLATA INICIAL QUE DE EL CONCESIONARIO A LA PROMOTORA Y LOS APORTES FUTUROS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECYO QUE VENDRÍAN SIENDO TODAS LAS INVERSIONES QUE TENGAN QUE HACER.**

**(Millones de pesos) Comisión de Éxito**

RM % 60.000 2,50%

60.000 < RM % 100.000 3,00% del excedente sobre

60.000 millones

RM > 100.000 3,50% del excedente sobre

100.000 millones

INCLUYE O NO IVA (ESTA PARTE ESTÁ EN LA PÁGINA 23 DE LOS PLIEGOS CON LOS QUE GANAMOS ESTE CONTRATO Y NO ESPECIFICA SI LA COMISIÓN TIENE IVA O NO, POR LO TANTO CREO QUE PODEMOS

INCLIR QUE SEA MÁS IVA)

Esta suma se pagará a los cinco (5) Días desde la fecha de firma del presente Contrato, lo cual es condición precedente para el inicio de la ejecución del Contrato según lo señalado en el mismo.

Lo anterior, previa presentación por parte de COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. de la factura correspondiente. El Concesionario contará con un plazo de cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la factura para efectuar el pago en la cuenta que indique la COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. en las instrucciones de pago que acompañen la factura.

## CAPITULO VII

### 8. CONDICIONES DEL CONTRATO

#### 8.1. REQUISITOS PREVIOS A LA SUSCRIPCIÓN O PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

Sin perjuicio del acatamiento de los demás requisitos que la Ley disponga para la celebración de los contratos estatales, se dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 610 de 2000, por medio de la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías, que exige en su artículo 60 como requisito indispensable para nombrar, dar posesión o celebrar cualquier tipo de contrato con el Estado, verificar que la correspondiente persona natural o jurídica según se trate, no se encuentre reportada en el boletín de responsables fiscales que la Contraloría General de la República publica con la periodicidad trimestral.

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

El cumplimiento de este requisito, deberá ser comprobado por La Promotora, con anterioridad a la firma del Contrato, en armonía con lo dispuesto en la Circular No. 005 del 25 de febrero de 2008, expedida por la Contraloría General de la República.

#### 8.2. GARANTÍAS DEL CONTRATO

El concesionario se compromete a constituir a favor de Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira "LA PROMOTORA" una garantía única de cumplimiento que contenga los siguientes amparos, por las cuantías y vigencias establecidas en la minuta del contrato:

REVISAR POR UN CORREDOR

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



- a. de Cumplimiento del contrato;
- b. de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones al personal;
- c. de Calidad y estabilidad de la obra, la cual incluirá la calidad del bien o servicio y el correcto funcionamiento de los equipos, reposición de bienes por daño o deterioro y la provisión de repuestos y accesorios;
- d. Igualmente, el Concesionario deberá constituir una garantía o seguro Todo Riesgo y de Responsabilidad Civil Extracontractual, en pólizas independientes a la anterior, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión.

Estas garantías podrán consistir en una garantía bancaria o una póliza de seguro expedida por una Compañía de Seguros autorizada para operar en Colombia, que ampare los anteriores riesgos de conformidad con lo previsto en la Ley, el contrato, la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

El oferente deberá anexar la carta de respaldo del reasegurador para las diferentes garantías que se deban expedir en desarrollo de la presente Convocatoria, siempre y cuando, la Aseguradora que expide las garantías requiera dicho respaldo, en caso contrario se deberá certificar por parte del representante legal de la aseguradora, sobre el valor que tienen en retención para dichas garantías.

**8.3. PROHIBICIÓN DE CESIÓN**

El adjudicatario del contrato que resulte de este proceso de selección, no podrá ceder el desarrollo de su objeto, en todo o en parte, sin previa y expresa aceptación escrita por parte de La Promotora.

**8.4. SUPERVISIÓN**

La Promotora mantendrá, durante todo el tiempo que dure la ejecución del Contrato, un esquema de Supervisión para verificar que la ejecución del proyecto se esté desarrollando de acuerdo con las especificaciones y normas del contrato, sin que esta Supervisión releve al Contratista de su responsabilidad.

El esquema de Supervisión tendrá como base para adelantar sus funciones, las normas legales aplicables sobre la materia, los pliegos de condiciones y la propuesta presentada.

## CAPITULO IX

### 9. ANEXOS Y PRO FORMAS

#### Anexo No. 1 Anexo Técnico

A título ilustrativo se señalan las consideraciones que debe tener en cuenta La Promotora para el diseño de este anexo:

1. Obras y su ejecución (producto final esperado):
  - a. Áreas mínimas y máximas de cada bio-región
  - b. Especificaciones de cada bio-región de acuerdo con los diseños que se tengan al momento
  - c. Entrada en operación de cada bio-región
  - d. Áreas mínimas y máximas de cada atracción de adrenalina
  - e. Especificaciones de cada atracción de acuerdo con los diseños que se tengan al momento
  - f. Entrada en operación de cada atracción
  - g. Áreas mínimas y máximas de las áreas de servicio
  - h. Especificaciones de cada una de las áreas de servicio de acuerdo con los diseños que se tengan al momento
  - i. Entrada en operación de cada una de las áreas de servicio
2. Flora y Fauna:
  - a. Por cada bio-región:
    - i. Listado de especies (animales y plantas)
    - ii. Características de cada especie:
      1. Cantidades
      2. Edades
      3. Sexo
      4. Cronograma para poblar cada bio-región
      5. Protocolos de adaptación
      6. Capacidad reproductiva
      7. Las demás que los asesores técnicos tengan
    - iii. Criterio de cuidado y reemplazo de animales:
      1. Personal mínimo
      2. Calidad, tipo y frecuencia de la alimentación
      3. Inventarios de alimentos, análisis de laboratorio, medicinas, vacunas, etc.
      4. Planes de reproducción
      5. Metodología para el reemplazo de animales
  - b. Por cada área de servicio:

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



- i. Listado de especies de flora que se requieran
  - 1. Cantidades
  - 2. Las demás que los asesores técnicos tengan
- 3. Operación y mantenimiento:
  - a. Limitaciones de número máximo de visitantes y otras normas que garanticen la correcta operación del parque
  - b. Para cada bio-región
    - i. Especificaciones mínimas de operación y mantenimiento de la infraestructura para la flora y la fauna
  - c. Para cada atracción
    - i. Especificaciones mínimas de operación y mantenimiento de la infraestructura para cada atracción
  - d. Para cada área de servicio
    - i. Especificaciones mínimas de operación y mantenimiento de la infraestructura de cada área

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



**PRO FORMA No. 1.**  
**CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Ciudad y fecha

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

**REFERENCIA:** L.P. No /// de 2010

El suscrito \_\_\_\_\_ obrando en mi calidad de \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_, debidamente autorizado por la Junta de Socios (si es el caso), me permito presentar propuesta para participar en la L.P. No /// de 2010, cuyo objeto consiste en realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**. Así mismo, declaro en nombre de la firma que represento:

- Que en caso de ser favorecidos con la adjudicación, suscribiré el contrato respectivo, obligándome a constituir las garantías previstas en el pliego.
- Que he estudiado los términos del pliego, y sus anexos aceptando integralmente los requisitos y condiciones en ellos contenidos, y que acepto y entiendo el contenido del pliego en su integridad.
- Que la información dada en los documentos y anexos incluidos en esta oferta garantiza la veracidad de las informaciones y datos de la oferta.
- Que la misma no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución y/o liquidación; que no se encuentra adelantando un proceso de liquidación obligatoria o concordato; y que no se encuentra en proceso de reestructuración. *(No obstante lo anterior, si quien se encuentra en proceso de reestructuración según la ley se trata de uno o varios de los integrantes de un Proponente plural, así deberá aclararse, a punto seguido, manifestando el porcentaje de participación que representa aquel o aquellos en quien concurre dicha circunstancia).*
- Declaro no hallarme incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución Política, por la Ley 80 de 1993 y sus normas reglamentarias y complementarias que me impidan participar en la presente licitación y suscribir el contrato.
- *(De ser preciso el oferente deberá indicar cuál información de la suministrada en su propuesta es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter).*
- Que pagaremos al Asesor la **Comisión de Éxito** a que se refiere el **Anexo ///**, en los términos allí establecidos, en el caso en que la propuesta sea adjudicada.

Atentamente,

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



Nombre o Razón Social del Proponente: \_\_\_\_\_

Nit: \_\_\_\_\_

Nombre del Representante Legal: \_\_\_\_\_

C.C. Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfonos: \_\_\_\_\_

Fax \_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_

FIRMA : \_\_\_\_\_

NOMBRE DE QUIEN FIRMA:

**PRO FORMA No. 2.  
FORMULARIO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

**INSTRUCCIONES**

Para diligenciar el formulario que constituye el objeto de esta Pro forma, los **Proponentes** deberán tener en cuenta las siguientes instrucciones:

**Instrucciones Generales:**

1. Debe incluirse solamente la experiencia que corresponda a los objetos y características referidos en el numeral 5.2.3.2. del Pliego de Condiciones.
2. La experiencia que se relacione debe haber sido exitosa, entendida como el cumplimiento satisfactorio por parte del contratante de las actividades realizadas por el contratista, quien acredita la experiencia relacionada para la presente Convocatoria.
3. Cuando se trate de Consorcios, Uniones Temporales, Promesas de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, debe diligenciarse un formulario por cada uno de los miembros del Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, que pretendan hacer valer su experiencia.
4. En la casilla "Proponente" debe indicarse el nombre de la persona natural o jurídica, Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación que presenta la Propuesta. En la casilla "Representante legal" deberá indicarse el nombre del representante legal del Proponente.
5. En la casilla "Nombre de la persona que acredita la experiencia", debe indicarse el nombre o razón social de la persona que directamente obtuvo la experiencia y su porcentaje de participación en el Proponente, si se trata de un miembro del Proponente plural, participación que debe ser como mínimo del treinta por ciento (30%).
6. En la casilla "Descripción del objeto y las actividades que constituyen la experiencia" debe hacerse una clara y completa descripción del objeto y de las actividades realizadas, de tal manera que se pueda evaluar si corresponden o no a lo solicitado.
7. En la casilla "Localización", deberá indicarse el lugar en que se ubica el proyecto al que corresponde la experiencia acreditada.
8. En la casilla "Forma de ejecución" deberá indicarse si quien acredita la experiencia la ejecutó solo, o en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación. Si fue en Consorcio, Unión Temporal u otra



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



forma de asociación, sólo debe incluirse la experiencia en la cual quien acredita la experiencia haya desarrollado de manera directa las labores. Lo anterior se entiende afirmado con la mera inclusión de la experiencia en el formulario.

9. Si quien acredita la experiencia la obtuvo como miembro de un Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, debe indicarse en la casilla "Porcentaje de participación en la asociación que obtuvo la experiencia" el porcentaje correspondiente, el cual como mínimo deberá ser igual o superior al treinta por ciento (30%) y su experiencia deberá corresponder a las actividades señaladas.

10. En la casilla "Tiempo de ejecución del contrato" deberá señalarse el tiempo de ejecución del contrato correspondiente e indicar la fecha de inicio y la fecha de terminación, estableciendo el día, mes y año.

11. En la casilla "Entidad contratante y referencias" debe incluirse el nombre de la entidad y el nombre y cargo de la(s) persona(s) que puede(n) certificar la experiencia relacionada, señalando su dirección, teléfono, dirección electrónica y número de fax, con el fin de verificar la información suministrada.

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



**PROFORMA No. 3  
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

Proponente: \_\_\_\_\_  
Representante legal: \_\_\_\_\_

Nombre de la persona que acredita experiencia: \_\_\_\_\_

Porcentaje ( % ) de participación en el proponente, de quien pretende acreditar la presente experiencia (Mínimo 30%): \_\_\_\_\_

Descripción del objeto y actividades que constituyen la experiencia.

Localización

Forma de ejecución.

Porcentaje de participación en la asociación que obtuvo la experiencia ( mínimo 30%), de quien pretende acreditarla.

Dicha experiencia debe estar relacionada con actividades de ///

Tiempo de Experiencia.

Debe indicando fecha de inicio y fecha de terminación  
dd/mm/aa

Entidad contratante y referencias

Bajo la gravedad del juramento, certifico:

- Que la anterior información corresponde a experiencia exitosa, es decir, al cumplimiento satisfactorio por parte del contratante de las actividades realizadas.
- Que la experiencia que se acredita corresponde exactamente a las actividades de planeación y ejecución de proyectos en educación ambiental, desarrolladas por \_\_\_\_\_, de manera directa.

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



- Que la información contenida en el cuadro anterior es cierta.

---

**Persona que acredita experiencia**

---

**Representante legal o apoderado del Proponente**

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



**PRO FORMA No. 4  
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**

El(los) suscrito (s), a saber, \_\_\_\_\_ (persona natural o jurídica/miembros/socios) de la (sociedad/**Unión Temporal/Consortio/**) \_\_\_\_\_, representado(s) por \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_, domiciliados en \_\_\_\_\_, identificados con \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se llamará colectivamente el **Proponente**, manifiestan su voluntad de asumir, de manera unilateral, el presente **Compromiso Anticorrupción**, teniendo en cuenta las siguientes

**CONSIDERACIONES:**

1. Que LA PROMOTORA convocó a la Licitación Pública No. /// de 2010, para seleccionar el mejor contratista para realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA**.
2. Que es de interés del Proponente apoyar la acción del Estado Colombiano y de La Promotora para fortalecer la transparencia en los procesos de contratación, y la responsabilidad de rendir cuentas.
3. Que siendo interés del **Proponente** participar en la **Licitación Pública** aludida en el considerando primero precedente, se encuentra dispuesto a suministrar la información propia que resulte necesaria para aportar transparencia al proceso, y en tal sentido suscribe el presente documento unilateral anticorrupción, que se registrá por las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMERA.- Compromisos Adquiridos.**

El proponente apoyará la acción del Estado Colombiano y de La Promotora, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, y en este contexto deberá asumir explícitamente los siguientes compromisos, sin perjuicio de su obligación de cumplir la Constitución Política y la Ley colombiana, así:

- a. El proponente se compromete a no ofrecer ni dar sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, ni pariente en cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad y primero civil, ni ningún asesor del proyecto o de las entidades públicas participantes, en relación con su propuesta, con el proceso de licitación o de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta.
- b. El proponente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la compañía, representante, director o administrador, un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor lo haga en su nombre.

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



c. El proponente se compromete a revelar de manera clara y en forma total a cualquier organismo de control que así se lo solicite, los nombres de todos los beneficiarios reales de los pagos suyos o efectuados en su nombre, relacionados por cualquier concepto con la licitación, incluyendo tanto los pagos ordinarios ya realizados y por realizar, como los que se proponga hacer si la propuesta resulta favorecida.

d. El proponente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, y especialmente de aquellas que rigen la presente licitación y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá la obligación de no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los funcionarios de La Promotora, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la adjudicación de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la adjudicación de la propuesta, ni ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de la Promotora durante el desarrollo del contrato que se suscribiría de ser elegida su propuesta.

e. El proponente se compromete formalmente a no efectuar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la licitación, o como efecto la distribución de la adjudicación de contratos entre los cuales se encuentre el de concesión que es materia del presente pliego, o la fijación de los términos de la propuesta.

f. El proponente se compromete a mantener un libro auxiliar en el que se detalle de manera clara y en forma total, durante el plazo del contrato, los nombres de todos los beneficiarios reales de los pagos suyos o efectuados a en su nombre, relacionados por cualquier concepto con la ejecución del contrato.

Información esta que deberá permanecer a disposición de La Promotora, para que sin restricción alguna tenga acceso a ella.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- Consecuencias del Incumplimiento.**

El **Proponente** asume, a través de la suscripción del presente compromiso, las consecuencias previstas en los **Pliegos**, si se comprobare, de la manera prevista en los mismos, el incumplimiento de los compromisos en materia de anticorrupción.

Para constancia de lo anterior, y como manifestación de la aceptación de los compromisos unilaterales previstos en el presente documento, se firma el mismo en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_ días del mes de \_\_\_\_ de 2010.

\_\_\_\_\_  
Firma del(los) representante(s) legal(es) del Proponente

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



**PRO FORMA No. 5  
COMPROMISO DE NO ENAJENACIÓN DE PROPIEDAD ACCIONARIA Y COMPROMISO DE SOLIDARIDAD**

Mediante la suscripción de este documento, los socios \_\_\_\_\_ de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_, manifestamos lo siguiente:

1. Que cada uno de los siguientes socios: \_\_\_\_\_, miembros del **Proponente** plural \_\_\_\_\_ y quienes son miembros originales de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_, cuya experiencia en actividades /// y cuya capacidad financiera haya sido acreditada y tenida en cuenta para el estudio de la propuesta y **Adjudicación del Contrato de Concesión al Proponente plural** \_\_\_\_\_ dentro del proceso de Licitación Pública No. /// de 2010 abierto por la Promotora, se obliga a permanecer como socio de la sociedad concesionaria mencionada durante el plazo de ejecución del **Contrato** y, en consecuencia, se obliga a no enajenar su participación en el capital de dicha compañía, sin contar con la aprobación previa y expresa de la Promotora.

2. Que los socios \_\_\_\_\_ *(todos los socios)* \_\_\_\_\_, miembros originales del **Proponente** plural \_\_\_\_\_ y quienes son miembros originales de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_, aceptan que sólo podrán enajenar total o parcialmente su participación en el capital de la sociedad concesionaria a una persona que tenga iguales o mejores condiciones que los de la persona que enajene su participación en la sociedad, según fueron tenidos en cuenta al estudiar, evaluar y adjudicar el **Contrato** a la **Propuesta** de la cual hace parte el enajenante, siempre que este último cuente para el efecto con la aprobación previa y expresa de La Promotora.

3. Que los socios \_\_\_\_\_ *(todos los socios)* \_\_\_\_\_, miembros originales del **Proponente** plural \_\_\_\_\_ y quienes son miembros originales de la sociedad concesionaria \_\_\_\_\_ se obligan a responder solidariamente con dicha sociedad concesionaria ante La Promotora por el cumplimiento de las obligaciones nacidas del **Contrato**, y que los mismos aceptan que dicha solidaridad se predique de ellos aún en el evento en que enajenen su participación accionaria en la sociedad concesionaria antes del vencimiento del término señalado, sin contar con la previa y expresa autorización de La Promotora.

Firma del representante legal o apoderado del **Proponente** plural

\_\_\_\_\_  
(Firmas de los representantes legales de cada uno de los miembros del **Proponente** plural **Adjudicatario**)

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



**PRO FORMA No. 6  
OFERTA ECONOMICA DEL PROPONENTE**

(Ciudad y Fecha)

Señores  
**Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “LA PROMOTORA”**

Licitación Pública No. /// de 2010.

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

El (los) abajo firmante(s), actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_ [*nombre de la persona natural o jurídica Proponente. En el caso de Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, debe incluirse el nombre de la asociación Proponente, así como el nombre de cada uno de sus miembros*] ofrece(mos) pagar con destino al **Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira “LA PROMOTORA** por la concesión de que trata el numeral 2.1. OBJETO de los Pliegos de Condiciones, el mayor de los dos siguientes montos:

- **Contraprestación fija:** Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, equivalente a \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_ a pesos constantes de ///), la cual se ajustará anualmente con la variación del IPC nacional del año inmediatamente anterior.
- **Contraprestación variable:** Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, por un valor que en ningún caso podrá ser inferior al /// (///%) de los ingresos brutos que haya percibido el **CONCESIONARIO** en el año anterior a la fecha de pago de la contraprestación anual, y que será determinada a partir de la Contraprestación fija ofrecida en el anterior punto, de conformidad con lo especificado en el numeral 6.1.2.1.1 de los Pliegos de Condiciones.

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



Igualmente se manifiesta, de manera expresa, que me(nos) comprometo(comprometemos) a pagarla Contraprestación anteriormente ofrecida en los precisos términos y bajo las características que en los Pliegos de Condiciones de la Licitación Pública /// de 2010 y en el Contrato de Concesión respectivo se estipulan.

---

Firma del representante legal o apoderado



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



**PRO FORMA No. 7  
PROPUESTA DE OFERTA TÉCNICA**

**ANEXO ///  
REMUNERACIÓN DEL ASESOR**

**REMUNERACIÓN DEL ASESOR**

La **Comisión de Éxito del Asesor**, cuyo pago deberá ser efectuado por el **Adjudicatario** y verificado en el **Acto de Cierre**, será equivalente a **/// %** más IVA del valor total de **///**.

Dicha **Comisión de Éxito**, más el IVA correspondiente, será pagada en la fecha establecida en el cronograma. Esta factura deberá ser pagada por el Adjudicatario dentro de la fecha establecida en el cronograma.

El pago de la **Comisión de Éxito** deberá hacerse mediante giro o consignación bancaria a favor del del Asesor en las cuentas que indique el Asesor”.

## MINUTA DEL CONTRATO

### ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. Que **LA PROMOTORA** abrió la Licitación Pública No. /// mediante la cual se seleccionó el **CONCESIONARIO** que celebrará el presente contrato estatal, que tendrá por objeto el de realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del Proyecto, en los términos y condiciones previstas en los pliegos de condiciones, el Anexo Técnico y en el presente contrato.
2. Que **LA PROMOTORA** seleccionó mediante Resolución de adjudicación No\_\_\_\_\_ de 2010 a \_\_\_\_\_ para que asuma por su cuenta y riesgo, la Concesión para realizar la construcción operación y explotación del Proyecto, de conformidad con los términos establecidos en el Anexo Técnico del Pliego de Condiciones, la Ley 80 de 1993, los Pliegos de Condiciones y este Contrato.
3. Que el **CONCESIONARIO** cumplió con todos los requisitos previos establecidos en la Ley 80 de 1993, La ley 1150 de 2007, el Decreto 2170 de 2002, el Decreto 2474 de 2008 y demás disposiciones legales vigentes, el pliego de condiciones y sus anexos.
4. Que el **CONCESIONARIO** conoce y ha evaluado los términos y condiciones técnicas, económicas, comerciales y legales del objeto de este Contrato, así como los riesgos que asume mediante el mismo. El presente contrato se rige por la Constitución Política, El estatuto General de Contratación Estatal, Ley 80 de 1993 y normas concordantes y reglamentarias de la misma.
6. Que en consideración a lo anterior, las partes han decidido celebrar este Contrato, que se regirá por las siguientes cláusulas:

### CAPÍTULO I - GENERALIDADES

#### Cláusula Primera. Definiciones Generales

En la interpretación del presente contrato, los términos se entenderán, en su orden, en el sentido dado a ellos por las normas legales respectivas, por el Pliego de condiciones de la Licitación Pública No. /// de 2010, por el lenguaje técnico o, finalmente, por su significado y sentidos naturales y obvios, de acuerdo con su uso general.

No obstante lo anterior, los Términos y expresiones que a continuación se consignan se interpretarán de acuerdo con lo siguiente:

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



**Anexo Técnico:** Corresponde al Anexo No. 1 incluido en el Pliego de condiciones de la Licitación Pública No. /// de 2010)

**Cronograma de Ejecución de Obras:** Corresponde al calendario de trabajo que incluye la planificación de todas las dotaciones, adecuaciones, adquisiciones, construcciones y remodelaciones que deben realizarse por parte del **CONCESIONARIO** en los términos en que se dispone en el Anexo Técnico.

**Capacidad de Carga:** Es el nivel de aprovechamiento turístico (número de personas) que una zona puede soportar asegurando una máxima satisfacción a los visitantes y una mínima repercusión sobre los recursos naturales y culturales.

Esta noción supone la existencia de límites al uso, determinada por factores medio ambientales, sociales y de gestión que define la autoridad ambiental.

**Comida balanceada:** Es aquella que proporciona al organismo humano los nutrientes necesarios para mantenerse sano, como son las proteínas, hidratos de carbono, grasas, fibra, vitaminas y minerales.

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

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

**Concesionario:** Se entenderá como el Proponente Ganador, adjudicatario de la Licitación y parte de esta concesión, suscribiente del contrato de concesión.

**Contrato de Concesión:** Son contratos de concesión los que celebran las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario la prestación, operación explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o la construcción, explotación o conservación total o parcial, de una obra o bien destinados al servicio o uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio por cuenta y riesgo del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad concedente, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue en la explotación del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden.

**Construcciones, Adecuaciones y Adquisiciones:** Corresponden a las actividades de construcción, adecuación y adquisición previstas en el Anexo Técnico, que se encuentran a cargo del **CONCESIONARIO** y son de obligatorio cumplimiento. Estas actividades podrán ser modificadas por la **CONCEDENTE** durante la ejecución del contrato, siempre que las necesidades ambientales y/o de calidad del servicio

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



y/o a la normatividad sobre la materia así lo ameriten, siendo de obligatorio cumplimiento para el **CONCESIONARIO**.

**Higiene de alimentos:** Es el conjunto de medidas preventivas necesarias para garantizar la seguridad, limpieza y calidad de los alimentos, en cualquier etapa de su manejo.

**Índice de Precios al Consumidor o I.P.C.** Es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o quien haga sus veces, que representa la variación de precios al consumidor Colombiano (Nacional Total).

**Licencia Ambiental:** Se entiende por Licencia Ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficiario de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada (artículo 50 de la ley 99 de 1993).

**Mano de obra no calificada:** Es el recurso humano que desempeña una labor u oficio sin requerir de una formación técnica o profesión.

**Mantenimiento:** Corresponde a las labores que debe realizar el **CONCESIONARIO**, en los términos y condiciones descritos en el Anexo Técnico, los Planes de Operación, Construcción, Adecuación y Adquisición, al Plan de Manejo Ambiental tendientes a la conservación, limpieza y adecuado funcionamiento de los bienes inherentes a la prestación de los servicios a su cargo.

**Proyecto:** El PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DE PEREIRA - PTFFP es un proyecto estratégico de la ciudad de Pereira, y se concibe como un Bioparque de un área de cuarenta y cinco (45) hectáreas que permitirá la interacción amigable con la fauna y la flora, teniendo como objetivo primordial la conservación de la biodiversidad especialmente la nativa.

El Bioparque es una institución que combina los objetivos de los jardines botánicos, zoológicos, acuarios y museos de historia natural y antropología, concentrándose en un solo lugar y exhibiendo ambientes que explican, aclaran y ejemplifican las interconexiones de la vida. Su principal objetivo es la conservación de la biodiversidad del planeta, siendo la investigación y la educación los pilares que hacen posible el cumplimiento de dicho objetivo. Así mismo, el Bioparque se concibe como una propuesta especializada en servicios turísticos, educativos y recreativos de primera categoría a nivel local, regional y nacional, y con proyección internacional.

**Planes Operacionales:** Se trata de instrumentos técnicos de carácter general, que a través de la identificación de pautas y objetivos generales, guían la ejecución y operación de actividades propias de la materia de que tratan, encaminados a la obtención de resultados eficientes y técnicamente provechosos. Su conformación y estructuración se basa en los lineamientos técnicamente aplicables y previamente definidos en el Anexo Técnico. Se materializan a través de Programas y Manuales,

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



instrumentos que los conforman, y tanto unos como otros podrán ser modificados por la entidad contratante durante la ejecución del contrato, siempre que las necesidades ambientales y/o de calidad del servicio y/o la normatividad, así lo exijan, siendo en todo momento de obligatorio cumplimiento para el **CONCESIONARIO**.

**Pliego de Condiciones o Pliego:** Es el conjunto de documentos en los cuales se establecen las condiciones, requisitos, plazos y procedimientos bajo los cuales los proponentes deben presentar su propuesta, como también el régimen que regula la relación entre las partes.

**Cláusula Segunda: Actividades de manejo y uso permitidas en el Proyecto.**

///

De conservación: Son las actividades que contribuyen al mantenimiento del su estado propio los recursos naturales renovables y al de las bellezas panorámicas y fomentan el equilibrio biológico de los ecosistemas.;

De investigación: Son las actividades que conducen al conocimiento de ecosistemas y de aspectos arqueológicos y culturales, para aplicarlo al manejo y uso de los valores naturales e históricos del país.

De educación: Son las actividades permitidas para enseñar lo relativo al manejo, utilización y conservación de valores existentes y las dirigidas a promover el conocimiento de las riquezas naturales e históricas del país y de la necesidad de conservarlas.

De recreación: Son las actividades de esparcimiento permitidas a los visitantes de y,

De cultura: Son las actividades tendientes a promover el conocimiento de valores propios de una región.

**CAPÍTULO II - OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO**

**Cláusula Tercera. Objeto del Contrato**

Mediante el presente Contrato, **LA PROMOTORA** concede al **CONCESIONARIO** la construcción, operación y explotación del Proyecto, cuya prestación debe cumplirse en las condiciones, calidades y especificaciones técnicas definidas en el Anexo Técnico del presente contrato, que corresponde al Anexo No. 1 incluido en el Pliego de condiciones de la Licitación Pública No. /// de 2010.

El **CONCESIONARIO** se obliga asumir por su cuenta y riesgo la ejecución de las obligaciones que como tal le corresponden, encaminadas a realizar por el sistema de concesión, la construcción, operación y explotación del Proyecto, en los términos y condiciones que se precisan en el presente contrato y en el

Anexo Técnico.

#### **Cláusula Cuarta. Alcance**

///

#### **Cláusula Quinta. Principios que rigen la Concesión**

El presente contrato de concesión se sujeta a los principios constitucionales y legales aplicables a la contratación estatal, y en especial a los consagrados en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

#### **Cláusula Sexta. Normas aplicables y prelación**

Los términos y las condiciones pactadas en el texto del contrato prevalecen sobre las que hubieren sido señaladas en cualquier otro documento.

Si existieren cláusulas o estipulaciones contradictorias o no hubiere pacto, se tendrán en cuenta en el orden de prelación, los documentos que se relacionan a continuación:

1º. Los anexos del Contrato.

2º. Los Pliegos de Condiciones de la Licitación Pública No. /// de 2010, sus Anexos, Adendas y pro formas.

3º. La oferta presentada por el **CONCESIONARIO**.

### **CAPITULO III- TÉRMINO DE LA CONCESIÓN**

#### **Cláusula Séptima. Duración de la Concesión**

La duración del contrato será 27 años, contados a partir de la fecha de la firma del Acta de Inicio del contrato, la que se suscribirá una vez se hayan cumplido las obligaciones que se exigen para el perfeccionamiento y ejecución del presente contrato. El presente contrato terminará al vencimiento del término, sin perjuicio de que pueda terminar anticipadamente por las causas específicas establecidas en algunas de sus cláusulas.

#### **Cláusula Octava. Suspensión del término del contrato por eventos de fuerza mayor o caso fortuito**

Sin perjuicio de las estipulaciones y precisiones que se consignan en el **CAPITULO VI** respecto del Manejo y procedimiento que se aplicarán para afrontar hechos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución total del contrato y generen su suspensión, el tiempo transcurrido entre la primera comunicación remitida para informar sobre la ocurrencia de dichos eventos y el Acta de reinicio, no se

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



tendrá en cuenta para la determinación de la fecha de terminación del contrato y, en consecuencia, el **CONCESIONARIO** ampliará las garantías de tal manera que los riesgos que las mismas amparan queden cubiertos en las condiciones establecidas en la Cláusula Trigésima Quinta.

## **CAPÍTULO IV - VALOR DEL CONTRATO, RÉGIMEN TRIBUTARIO Y REGIMEN ECONOMICO**

### **Cláusula Novena. Valor del Contrato**

A título de contraprestación por la concesión, LA PROMOTORA le otorga el derecho a percibir los valores que paguen los usuarios por:

El **CONCESIONARIO**, quien asumirá por su cuenta y riesgo las actividades arriba descritas, recibirá como contraprestación de esta concesión el derecho a la operación y explotación del Proyecto, que corresponden a:

- a) Sistema de reservas para visitas;
- b) Recaudo de taquilla de ingreso y de atracciones internas del parque;
- c) Restaurante – cafetería;
- d) Tiendas;
- e) Alquiler de equipos varios
- f) Enfermería;
- g) Guianza
- h) Parqueadero.

LA PROMOTORA por su parte recibirá del **CONCESIONARIO** el pago de la oferta económica presentada con ocasión de la Licitación Pública No /// de 2010, de conformidad con lo que se precisa en la Cláusula Décima Segunda.

### **Cláusula Décima. Valor del Contrato para efectos fiscales**

Para efectos fiscales, el valor del contrato es indeterminado.

### **Cláusula Décima Primera. Financiación del CONCESIONARIO**

El **CONCESIONARIO** estará obligado a financiar todas las inversiones, costos, gastos, y demás erogaciones que se requieran en todo momento, para cumplir con el objeto contractual, para lo cual adelantará oportunamente todas las diligencias necesarias para la consecución de los recursos. LA PROMOTORA, no adquiere obligación alguna respecto de las gestiones que deba realizar el **CONCESIONARIO** para la obtención de los recursos que requiera para el cumplimiento de su obligación

de financiación, en consecuencia, el **CONCESIONARIO** asumirá por su cuenta propia, con cargo a los aportes de capital, a la obtención de créditos o a cualquier otra fuente de financiación, el costo total de las inversiones que se requieren para la ejecución del contrato.

#### Cláusula Décima Segunda. Pago por la concesión

En virtud del presente contrato de concesión, el **CONCESIONARIO** se compromete a pagar a LA **PROMOTORA** por la concesión, a partir del año ///, y de conformidad con su oferta económica,

- c. Contraprestación fija: Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, y que en ningún caso podrá ser inferior a /// a pesos constantes de enero 1 de 2010, la cual se ajustará anualmente con la variación del IPC nacional del año inmediatamente anterior.
  - d. Contraprestación variable: Una suma anual, independiente de impuestos, tasas o contribuciones, por un valor que en ningún caso podrá ser inferior al ///% de los ingresos brutos que haya percibido el **CONCESIONARIO** en el año anterior a la fecha de pago de la contraprestación anual.
- El año en que iniciará el pago de la contraprestación por parte del **CONCESIONARIO** será el ///, y la procedencia de la Contraprestación fija o de la Contraprestación variable se calculará con base en los ingresos brutos obtenidos por el **CONCESIONARIO** en el año ///. En caso de resultar aplicable la Contraprestación fija, ésta deberá haberse actualizado conforme al IPC causado correspondiente a los años ///.
  - Se entenderá por ingresos brutos el total de ingresos que perciba el **CONCESIONARIO** como resultado de la ejecución del Contrato de Concesión, sin que exista posibilidad alguna de deducir en el establecimiento de dicha suma ningún tipo de costo, ni tampoco considerar como parte de esos ingresos el valor recaudado como IVA.
  - Toda pérdida deberá ser asumida enteramente por el **CONCESIONARIO** y en ningún caso la Promotora participará de ella, pues se da por entendido que el **CONCESIONARIO** está en la responsabilidad de efectuar sus propios cálculos y previsiones financieras, suficientes para considerar que asume de manera consciente e informada las cargas propias del contrato de concesión a celebrar, así como las eventualidades y riesgos financieros que le puedan llegar a afectar, asunto que reconoce por el sólo hecho de presentar su propuesta en el presente proceso licitatorio.
  - El pago de la Contraprestación se hará ///
  - En el evento en que el **CONCESIONARIO** no efectúe los pagos dentro de los plazos previstos en el presente numeral, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, a partir del siguiente día calendario.
  - El incumplimiento por parte del **CONCESIONARIO** a los pagos impuestos por La Promotora se considerará como grave y será causal para que La Promotora pueda declarar la caducidad del presente Contrato.
  - La omisión o error en la presentación de la oferta económica no será subsanable y generará