



## **PREGUNTAS Y RESPUESTAS REALIZADAS A LOS PRE – TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA INVITACIÓN PÚBLICA No 3 DE 2015 CON EL OBJETO DE:**

“RECIBIR OFRECIMIENTOS PARA CONTRATAR UNA BANCA DE INVERSIÓN QUE VALIDE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS FORESTALES EN CUENTAS EN PARTICIPACIÓN, REALICE UN DIAGNOSTICO Y ESTRUCTURE E IMPLEMENTE EL PROCESO DE ENAJENACIÓN”

Agradeciendo a los participantes su interés, a continuación presentamos las preguntas / observaciones y las respuestas elevadas dentro del cronograma establecido en la invitación pública No 3 de 2015 con corte 6 de mayo de 2015.

### **Pregunta**

1. ¿En la primera etapa del trabajo (Fase I) se contempla la realización de trabajo de campo? Si la respuesta es positiva, y teniendo en cuenta la dispersión de los proyectos por cuanto son más de 50 con áreas que van desde 4 hectáreas hasta cerca de 500, pensamos que se podría hacer un muestreo de los proyectos en los tres departamentos porque en los dos meses previstos para la Fase I no se podría cubrir la totalidad de los proyectos en visitas de campo.

Sin embargo, al no estar definida en los “prepliegos” ni la necesidad ni el tamaño el trabajo de campo, se podría tener una disparidad muy grande en el valor de las propuestas, entre quienes incluyan el mencionado trabajo y quiénes no lo incluyan.

El puntaje que tiene en la calificación de la oferta el valor de la oferta afectaría, en contra, las ofertas de quienes consideren necesario hacer algunas visitas a las reforestaciones.

De manera atenta solicitamos que se establezca de manera explícita si, en la Fase I, se deben o no se deben hacer algunas visitas a las zonas reforestadas.





Respuesta No.1: La fase No.1 no contempla trabajo de campo. Al respecto, FINAGRO suministrará la información actualizada con corte a diciembre de 2014 de cada proyecto con base en los reportes de la interventoría contratada para tal fin. Igualmente, se pueden plantear entrevistas con el personal de la Dirección Forestal para aclarar las inquietudes sobre la información que se tiene disponible.

Por otra parte, se entregará una hoja de cálculo denominada “cuadro de mando”, con el detalle de las inversiones año a año de cada uno de los proyectos, las hectáreas iniciales y vigentes, así como los datos relevantes actualizados a la fecha, incluyendo informes de volúmenes obtenidos de los inventarios forestales efectuados.

Así mismo, se entregará la hoja de cálculo con la valoración financiera realizada por FINAGRO con corte a 31 de diciembre de 2014 y la metodología utilizada para su respectivo análisis y validación por parte de la Banca de Inversión que sea seleccionada.

2. ¿Se dispone de información forestal auditada que permita, en la Fase I, trabajar de una manera más clara, aún sin realizar visitas de campo?

Respuesta No.2: Si, se tiene información forestal para cada proyecto, entendiéndose como auditoria la validación desde el punto de vista técnico y financiero efectuada al interior de FINAGRO y por la interventoría.

3. Solicitamos el favor de aclarar el tema de la experiencia únicamente en los últimos cinco años. ¿Cuál es el sentido de este requisito, si el desarrollo de un proyecto forestal puede tomar más de 10 o 15 años?

De manera atenta solicitamos que al período de experiencias directas en este tipo de proyectos se amplíe a 15 o 20 años.

Respuesta No.3: Teniendo en cuenta que la experiencia es de la banca de inversión para validación metodológica de los proyectos forestales, se considera que los cinco años son suficientes para refrendar que de manera reciente se han valorado proyectos de características similares.

4. ¿Tienen ustedes algún presupuesto estimado para la Fase I?



MinAgricultura  
Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

PROSPERIDAD  
PARA TODOS





Respuesta No.4: No se cuenta con un presupuesto estimado, se esperarán las ofertas económicas de la banca de inversión y con base en la propuesta ganadora se solicitará internamente la reserva presupuestal para realizar el contrato.

5. En la fase II se mencionan las visitas de campo a los proyectos con los potenciales inversionistas. ¿A cuáles proyectos?, ¿a los de interés específico? ¿a otros que pudieran ser de interés conociéndolos en el terreno?

Respuesta No.5: Las visitas de campo contempladas pueden abarcar los 57 proyectos planteados en los términos, pero podrán considerarse grupos de interés por zona o especie para lograr economías de escala en el presupuesto de visitas a realizar. Así como trabajar sobre proyectos específicos de acuerdo al interés de los potenciales compradores.

6. ¿Cuáles son las reglas que se deben seguir para la conformación de consorcios entre empresas consultoras para presentar propuestas más sólidas?

Respuesta No.6: Del contenido de los pre-términos publicados para la invitación pública No.3 de 2015, se advierte que la invitación a hacer ofrecimientos es para personas jurídicas, de manera que no aparece abierta de manera expresa la posibilidad que participen consorcios, de ser así, se hubiera indicado lo correspondiente.

Sin embargo, dado que el proceso se encuentra en la fase de pre-términos y tomando en cuenta el aparente interés en este tema por parte de las Bancas de Inversión potencialmente interesadas, se incluirá la opción de uniones temporales y consorcios, así como la metodología de calificación en los términos de referencia definitivos.

7. PREGUNTA: Numeral 2. JUSTIFICACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN.  
Quisiéramos precisar lo siguiente sobre los activos a enajenar:

- a. En cuanto al proceso de enajenación de las participaciones en los proyectos forestales, estas participaciones incluyen la propiedad de la tierra?

Respuesta No.7 a: No se incluye la propiedad de la tierra, las participaciones son únicamente sobre vuelo forestal.



MinAgricultura  
Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

PROSPERIDAD  
PARA TODOS





- b. En cuanto al proceso de enajenación de las participaciones en los proyectos forestales, (además de la propiedad de la tierra si aplica), el inversionista recibiría el flujo de caja proveniente de los cultivos ya sembrados o únicamente lo correspondiente a su participación en el contrato de participación?

Respuesta No.7 b: El inversionista recibiría la participación en vuelo forestal que le corresponde a FINAGRO y por ende sus utilidades provendrían de la venta del aprovechamiento de la madera producto de esta participación al final del turno.

- c. Podrían definirse en los pre términos los valores de participación?

Respuesta No.7 c: la definición de los valores de participación es parte del trabajo de la fase 1. Como referencia, FINAGRO ha invertido hasta la fecha cerca de treinta y dos mil millones de pesos en este programa forestal (\$32.000.000.000).

- d. En cuanto al proceso de enajenación de las participaciones en los proyectos forestales, (además de la propiedad de la tierra si aplica), el inversionista obtiene el derecho de toda la madera sembrada en los terrenos?

Respuesta No.7 d: El inversionista obtendrá el derecho del porcentaje de madera de FINAGRO en los proyectos forestales, el cual es en promedio del 70%.

- e. Se buscaría la enajenación en bloque o de cada uno de los proyectos?

Respuesta No.7 e: para FINAGRO es ideal la enajenación en bloque, sin embargo, entendiendo las particularidades de los inversionistas y sus diversos intereses en cuanto a tipos de madera, localización geográfica, turno final de los proyectos, etc. Uno de los resultados de la fase 1 consiste en que la banca de inversión responda esta pregunta, sugiriendo la venta individual, por bloques o de todo el paquete de proyectos.

## 8. PREGUNTA: Numeral 12. METODOLOGIA PARA EL ANÁLISIS DE LOS OFRECIMIENTOS.



MinAgricultura  
Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

PROSPERIDAD  
PARA TODOS





- a. En caso de presentarse bajo el esquema de una unión temporal, cuáles son los indicadores financieros que aplicarían para cumplir con los requisitos?

Respuesta No.8 a: esta información será publicada en los términos de referencia definitivos el próximo 11 de mayo de 2015.

- b.Cuál es la fórmula específica de capital de trabajo y de índice de liquidez que será evaluada?

Respuesta No.8 b: esta información será publicada en los términos de referencia definitivos el próximo 11 de mayo de 2015.

9. PREGUNTA: Numeral 12. METODOLOGIA PARA EL ANÁLISIS DE LOS OFRECIMIENTOS.

- a.Cuál es el presupuesto asignado por Finagro para el estudio?

Respuesta No.9 a. (corresponde a la respuesta de la pregunta No.4).: No se cuenta con un presupuesto estimado, se esperarán las ofertas económicas de la banca de inversión y con base en la propuesta ganadora se solicitará internamente la reserva presupuestal para realizar el contrato.

10. PREGUNTA: Numeral 21. COMISIÓN DE ÉXITO:

- a. Es requisito enajenar la totalidad de los proyectos en cuentas de participación o esta comisión será liquidada acorde con los recursos que se vayan obteniendo de la venta de cada proyecto?

Respuesta No.10 a. si bien es cierto los Pre-términos se habla de un pago en un solo desembolso una vez se surtan la totalidad de las exigencias legales que permiten determinar que la enajenación culmino exitosamente, FINAGRO validará la posibilidad de ajustar esta comisión en los términos definitivos.



MinAgricultura  
Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

PROSPERIDAD  
PARA TODOS





- b. Para el cálculo de la fórmula de comisión, solicitamos aclarar si se realizará una venta de activos o los derechos definidos en el contrato de participación.

Respuesta No.10 b. Se realizar una cesión de derechos definidos en el contrato de participación.

- c. Existe la posibilidad de licitar por cada una de las fases (fase I y/o fase II) independientemente?

Respuesta No.10 c. No. La propuesta debe contemplar la fase 1 y la fase 2.

- d. Los gastos para viajes, estadía, alimentación serán asumidos por Finagro?

Respuesta No.10 d. No. La propuesta debe contemplar la totalidad de los costos, FINAGRO no asumirá gastos que no estén contemplados en el valor de la propuesta.

#### 11. PREGUNTA: Numeral 21. COMISIÓN DE ÉXITO:

- a. Con respecto al numeral 21, “no habrá lugar al pago de comisión de éxito al oferente seleccionado, cuando el valor recibido por las participaciones que sean negociadas, sea menor o igual al monto del a inversión de FINAGRO en sus estados financieros con corte al mes anterior a la venta”, quisiéramos conocer el valor actual contable de estos activos

Respuesta No.11 a. FINAGRO ha invertido hasta la fecha cerca de treinta y dos mil millones de pesos en este programa forestal (\$32.000.000.000).

12. Sobre la base de la respuesta suministrada por FINAGRO respecto a la información disponible sobre cada proyecto, es conveniente saber si el oferente puede contar con anticipación con dicha información, con un acuerdo de confidencialidad, para efectos de la elaboración de la propuesta.

Respuesta No.12. No es posible. La información general sobre estos proyectos será presentada en la Audiencia de aclaración del próximo 7 de mayo de 2015 en las instalaciones de FINAGRO.



MinAgricultura  
Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

PROSPERIDAD  
PARA TODOS





13. Se solicita ampliar la experiencia del oferente de manera que se refiera no solamente a proyectos forestales sino a proyectos en cultivos de tardo rendimiento, como palma de aceite, caucho, árboles frutales y similares.

Respuesta No.13. NO es posible dada la necesidad de contar con experiencia en proyectos forestales, no obstante el caucho es considerado una plantación con finalidad forestal.

14. Se solicita ampliar la experiencia del oferente a los últimos diez años habida cuenta de que, en nuestra opinión, se necesita experiencia no solo en los números finales, sino en el desarrollo de la plantación, cuyo avance sirve para alimentar de manera sólida, precisamente, los números.

Respuesta No.14. Este tema se revisará de cara a los términos definitivos.

15. Se solicita información respecto a los tipos de contratos existentes entre FINAGRO, los propietarios de los terrenos y los operadores de los proyectos. ¿Son todos los contratos del mismo tipo?

Respuesta No.15. los contratos son de cuentas de participación, pero tienen algunas particularidades por grupos de proyectos, en la audiencia aclaración del próximo 7 de mayo de 2015 en las instalaciones de FINAGRO, se dará más detalle sobre este tema.

16. Se solicita información respecto a la situación jurídica de los predios y de los contratos. Existen conflictos actualmente, o se prevén conflictos potenciales en el momento de iniciar alguna negociación final?

Respuesta No.16. La posibilidad de potenciales conflictos hace parte del riesgo inherente de los procesos de valoración, a la fecha sobre los proyectos a enajenar no se presentan conflictos jurídicos del tipo demandas o tribunales de arbitramento.

17. Se solicita una revisión de la comisión de éxito para el oferente, a saber:

- a. Modificar lo que hoy se establece en el sentido que únicamente se causa comisión de éxito si se vende la totalidad de los Proyectos. Se solicita establecer que la comisión de éxito se cause con la venta





parcial o total de todos los 58 proyectos. En este sentido establecer incentivos (mayor comisión) a medida que se logre un mayor número de proyectos vendidos.

Respuesta No.17a. Este tema se revisará de cara a los términos definitivos.

- b. Informar el monto de la inversión de FINAGRO en los proyectos, para efectos de determinar el valor a partir del cual se causa la comisión de éxito.

Respuesta 17 b. FINAGRO ha invertido hasta la fecha cerca de treinta y dos mil millones de pesos en este programa forestal (\$32.000.000).

18. Se solicita ampliar el término de la fase I a cuatro meses teniendo en cuenta el número de proyectos que es necesario valorar integralmente.

Respuesta No.18. Este tema se revisará de cara a los términos definitivos.

19. Se solicita información respecto a estado de las vías para la comercialización del producto

Respuesta No.19. Las vías son del tipo secundario y terciario. Las actividades de extracción de madera de entresacas en el pasado no han tenido inconvenientes en este sentido.

20. Se recomienda establecer entrevistas o reuniones de trabajo con los operadores en la fase I del estudio

Respuesta No.20. Esta recomendación será tenida en cuenta en los términos de referencia definitivos.

21. Se recomienda establecer bloques de proyectos de acuerdo con sus características para facilitar los análisis y la estrategia de venta.







Respuesta No.21. los bloques de proyectos deberán ser definidos por la banca de inversión una vez realice el diagnóstico y la valoración prevista en la fase 1.

22. Se solicita autorización para la conformación de uniones temporales o consorcios para la presentación y ejecución de la propuesta.

Respuesta No.22. (corresponde a la Respuesta No.6): Del contenido de los pre-términos publicados para la invitación pública No.3 de 2015, se advierte que la invitación a hacer ofrecimientos es para personas jurídicas, de manera que no aparece abierta de manera expresa la posibilidad que participen consorcios, de ser así, se hubiera indicado lo correspondiente.

Sin embargo, dado que el proceso se encuentra en la fase de pre-términos y tomando en cuenta el aparente interés en este tema por parte de las Bancas de Inversión potencialmente interesadas, se incluirá la opción de uniones temporales y consorcios, así como la metodología de calificación en los términos de referencia definitivos.

23. Aclarar si se requiere estructurar un “Cuarto de Datos” físico o virtual, quien lo debe preparar, quien lo debe atender y quien debe asumir los costos de montaje y atención.

Respuesta No.23. No es obligatorio el montaje de cuarto de datos por cuanto este proceso no se rige por Ley 226 de 1995.

24. Aclarar el plazo establecido en la página 38, literal E. Informe 5. Se establece “cinco (15) días”.

Respuesta No.24. Son quince días, la aclaración se hará en los términos de referencia definitivos.

