

Central de abastos mayorista y minorista de

Cartagena de Indias D.T.Y.C.

Alexander Castaño - Director Ejecutivo

2015

SPN ASOCIADOS S.A.S
Secretaría de Hacienda
Distrito Jurídico y Cultural
Cartagena de Indias
Julio 2015



INFORME FINANCIERO

TABLA DE CONTENIDO

- 1. DISCLAIMER3
- 2. INTRODUCCIÓN.....4
- 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....5
 - 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA5
 - 3.2. RESUMEN DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA..... 12
- 4. MODELO FINANCIERO 14
 - 4.1. ALCANCE DEL MODELO FINANCIERO 14
 - 4.2. COMPOSICIÓN MODELO FINANCIERO..... 15
 - 4.2.1. VARIABLES MACROECONÓMICAS 15
 - 4.2.2. ESQUEMA DE FINANCIACIÓN PARA EL PAGO DE LOCALES Y BODEGAS 16
 - 4.2.3. ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN UTILIZADA (SIN INCLUIR COSTO DE TERRENO) 16
 - 4.2.4. TRATAMIENTO DEL LOTE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO 16
 - 4.2.5. CAPITAL DE TRABAJO 17
 - 4.3. RESULTADOS DEL MODELO..... 19
 - 4.3.1. INGRESOS POR LOCALES Y/O ESTABLECIMIENTOS 19
 - 4.3.2. INGRESOS Y GASTOS POR OPERACIÓN 20
 - 4.3.3. TASA INTERNA DE RETORNO Y VALOR PRESENTE NETO 21
 - 4.3.3. UTILIDAD NETA 21

1. DISCLAIMER

Este documento ha sido preparado por SPS ASOCIADOS con base en la información suministrada por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. La evaluación de la información compartida, se da en ejecución de un contrato de prestación de servicios suscrito entre SPS ASOCIADOS y el Distrito Turístico de Cartagena, con el objeto de prestar servicios para el apoyo Financiero Integral y Estratégico al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, lo cual incluye actividades, como el acompañamiento estratégico para la modelación financiera del proyecto a ejecutar y la validación de la sostenibilidad financiera del mismo.

Los modelos y/o escenarios financieros generados se basan en supuestos sobre la proyección de ingresos, cantidad de locales y tipo de comercio, demanda cautiva y atraída, entre otros datos e información compilada en intentos pasados por llevar a cabo un proyecto de objeto similar, y están incorporados en los resultados de rentabilidad descritos en el presente informe.

La asesoría realizada no implica un ejercicio de auditoría, por lo tanto SPS ASOCIADOS deja constancia de no haber realizado pruebas sobre la veracidad de la información suministrada, más allá del examen juicioso y lógico de la información recibida en comparación con la ciudad y sector de la industria para el cual aplica. Por lo anterior SPS Asociados está imposibilitado para dar alguna declaración o garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, confiabilidad, veracidad o integridad de la información contenida en el presente documento y se procede a su evaluación con base en el principio de la buena fe.

2. INTRODUCCIÓN

Conceptualmente, “los mercados mayoristas son estructuras físicas en las que se realizan intercambios comerciales entre agentes reunidos, con el objetivo de comprar y vender productos alimentarios frescos y transformados, en los cuales actúan diferentes tipos de operadores de servicios logísticos, financieros y de otras actividades necesarias para el buen funcionamiento comercial y el control sanitario de los alimentos¹”.

Como resultado del crecimiento acelerado de los centros poblaciones y considerando los orígenes de gran parte de estos mercados, que surgieron como economías de aglomeración no planificadas, la necesidad de adaptarlos a las expectativas de crecimiento económico y social es uno de los principales desafíos de los gobiernos actuales. Este reto se hace indispensable puesto que la ausencia de políticas de planificación para estos centros de abastecimiento de alimentos genera menor competitividad, mayores costos de transporte por las grandes distancias entre los centros de consumo y los de producción, inseguridad, invasión del espacio público y precaria calidad, seguridad e higiene en los productos.

La implementación de medidas continuas para contrarrestar estas deficiencias, permitirán consolidar a estos espacios comerciales como puntos importantes a nivel logístico. De ahí que éstos deben ubicarse estratégicamente en zonas con conectividad vial y cercana a los centros de consumo.

La Central de Abastos Mayorista y Minorista del Distrito de Cartagena, gestionada por la Alcaldía de la ciudad, se encuentra en las etapas de socialización del proyecto a los comerciantes del mercado público de Bazurto y en la apertura de la oferta para participación de empresarios privados que estén interesados en invertir en el proyecto. Su construcción solucionará algunos de los problemas de esta plaza pública que dificulta el tránsito vehicular por la zona, tiene las estructuras físicas colapsadas y cuenta con una proliferación desmedida de vendedores callejeros.

¹FAO (s.f.). La función de los mercados mayoristas en los centros urbanos de Colombia.

El presente documento es parte de este proyecto y actualiza la información que viabiliza financieramente la construcción y operación de la Central de Abastos Mayorista y Minorista de Cartagena de Indias, dado que con posterioridad a la aprobación del proyecto por parte del Honorable Concejo de Cartagena, el Distrito ha adelantado acciones para optimizar desde el punto de vista arquitectónico y logístico el diseño de la central, cambiando con ello las proporciones de las áreas vendibles o arrendables, respecto a la cantidad de metros cuadrados de áreas comunes.

El informe presenta un resumen de las variables utilizadas para la construcción del modelo y los resultados del mismo, con la finalidad de que los inversionistas potenciales del proyecto puedan evaluar la viabilidad de su vinculación al proyecto basados en los supuestos aquí descritos y modelar de acuerdo a sus criterios, restricciones, due diligence y en general, en su conocimiento sobre el tipo de negocio en el cual participaran.

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de Central de Abastos Mayorista y Minorista de Cartagena de Indias, es un proyecto que permitirá el abastecimiento regional y responde a la problemática de seguridad y de abastecimiento alimentario inadecuado de la ciudad.

El mercado actual de Bazurto ha profundizado la existencia de las deficiencias a nivel de movilidad, salubridad, ocupación de espacios público e inseguridad; lo que a su vez ha desencadenado un eslabón de baja productividad económica y competitividad.

Respecto a ello y como se mencionó anteriormente, la Central de Abastos contemplada, permitirá reducir estas deficiencias y darle a la ciudad un espacio comercial acorde a sus necesidades y expectativas de crecimiento.

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

El lote sobre el cual se construirá el proyecto cuenta con 181.522 metros cuadrado, sobre el cual se construirán cerca de 216.593 mt², haciendo una sesión de área al Distrito de Cartagena

de 44.632 mt². El proyecto está organizado por manzanas, las cuales se encuentran distribuidas de acuerdo a las características de los productos y a las necesidades logísticas requeridas para una operación eficiente y armonizada.

De acuerdo con lo anterior, se contempla lo siguiente:

- **MANZANA 1: CENTRO COMERCIAL**

Se tiene previsto que esta manzana se localice en la zona del lote que colinda con la vía la Cordialidad, para lo cual se han reservado cerca de dos (2) hectáreas del lote, a fin de que el desarrollo del mismo, permita la creación de zonas de parqueo y logística propia, para una operación autónoma del centro comercial. Esta manzana no cuenta con diseño de ingeniería.

- **MANZANA 2: CONCESIONARIO Y SUPERMERCADO**

Esta área albergará un concesionario con un área total de 633 mt² y un supermercado junto con su espacio de bodegaje de 2.381,41 mt².

Concesionario y Supermercado									
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area			Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	nivel 2	
Concesionario				Vrble	1	422	211		633,00
Supermercado				Vrble	1	1.290,11	645,055		1.935,17
Bodegaje Supermercado		10	x	11		223,12		223,12	446,24

- **MANZANA 3: MÓDULOS COMERCIALES**

En esta manzana se tiene previsto la construcción de un edificio de 3 pisos, con mezzanini. El área de esta unidad es de 11.845,43 mt², mas 1.033,64 mt² correspondiente a dos (2) canchas de futbol ubicadas en la azotea del mismo. En este edificio se plantea mezclar actividad comercial, con zona de oficinas y actividad recreativa. Este edificio concentra plazoletas comerciales (6), canchas (4), locales (308), oficinas (52), burbujas (26) y baños (6).

Modulos Comerciales											
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area					Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	nivel 2	nivel 2 - Mez.	Nivel 3	
Modulo Comercial	Locales				308	2.218,42	1.663,82	1.495,00		100,00	5.477,24
	Oficinas				52			2.218,42			2.218,42
	Burbujas				26	62,50		62,50		37,50	162,50
Circulacion						1797,23		2.173,51			3.970,74
Plazoletas Comerciales					6	311,71		483,96			795,67
Wc					6	77,3		77,30		77,3	231,90

• **MANZANA 4: MINORISTAS**

El área destinada para minoristas tiene prevista la construcción de 28.203,98 mt² contará con espacios de circulación, parqueaderos para visitantes (motos: 700 – vehículos: 286), plazoletas (3), bodegas (1840), restaurantes (12), burbujas (8) y baños (4).

Minoristas										
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area			Total Area	
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	nivel 2		
Bodegas	F	2	x	2	1840	7.360,00				7.360,00
Restaurantes					12	187,48				187,48
Burbujas		2	x	4	8	64,00				64,00
Circulacion						7378,24				7.378,24
Plazoletas Comerciales					3	1486,28				1.486,28
Wc					4	154,6				154,60
Parqueaderos	motos - 700				Vehiculos - 286				11.211,32	11.211,32
Tecnicos						216,1			145,96	362,06

• **MANZANA 5: ESTACIONARIOS**

Esta área estará destinada para que al igual que los vendedores minoristas, los vendedores estacionarios practiquen sus actividades en (805) locales básicos, locales complementarios (28), burbujas (14), espacio de circulación, plazoletas comerciales (4), baños (4) y parqueaderos (motos: 300 – vehículos: 113), con lo cual se habita el espacio para que Distrito pueda cumplir la orden del juzgado relacionada con el traslado de Bazurto. Los metros cuadrados contruidos para esta manzana son 12.659,46 mt²

Estacionarios									
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area			Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	nivel 2	
Bodegas	G	2	x	1,5	805	2.415,00			2.415,00
locales complementarios		2,4	x	6	11	155,10	77,55		232,65
locales complementarios		2,4	x	4	17	159,80	79,90		239,70
Burbujas		2	x	4	14	114,12			114,12
Circulacion						3005,86			3.005,86
Plazoletas Comerciales					4	711,77			711,77
Wc					4		71,6	71,60	143,20
Parqueaderos	motos - 300				Vehiculos - 113			5.788,16	5.788,16
Tecnicos						51,02		260,27	311,29

• **MANZANA 7: LOCALES TIPO E Y CROSS DOCKING**

Esta área de aproximadamente 5.741,16 mt² tendrá bodegas (56), locales (16), locales crossdocking (12) y baños (4).

Locales tipo E y Cross Docking									
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area			Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	nivel 2	
Bodegas	E	8,3	x	3,75	56	1.731,17	944,72		2.675,89
Locales					16	281,92			281,92
Locales Cross Docking		17	x	6	12	1.202,40			1.202,40
Circulacion						1406,33			1.406,33
Wc					4	64,3			64,30
Tecnicos					8	110,32			110,32

• **MANZANA 8 - 12: LOCALES**

Estas área en conjunto comprende 40.811,56 mt² y albergan locales y bodega tipo A, B, C, D y E.

Locales tipo E								
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area		Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	
Bodegas	E	8,3	x	3,75	96	2.973,68	1.619,52	4.593,20
Locales					16	280,28		280,28
Circulacion						1413,01		1.413,01
Wc					4	64,3		64,30
Tecnicos					8	110,32		110,32

Locales tipo D								
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area		Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	
Bodegas	D	14	x	7	50	4.900,00	3.280,00	8.180,00
Circulacion						1153,31		1.153,31
Wc					2	32,14		32,14
Tecnicos					2	32,14		32,14
Subestacion electrica					1	72		72,00

Locales tipo C								
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area		Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	
Bodegas	C	3,5	x	Vble.	19	857,79	403,27	1.261,06
Locales					2	134,32		134,32
Circulacion						235,36		235,36
Wc					2	32,14		32,14
Tecnicos					1	38,64		38,64

Locales tipo B								
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area		Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	
Bodegas	B	16	x	7	64	7.168,00	4.237,44	11.405,44
Locales					4	233,76		233,76
Circulacion						1883,69		1.883,69
Wc					2	32,14		32,14
Tecnicos					2	32,14		32,14

Locales tipo A								
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area		Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	
Bodegas	A	14	x	Vble.	12	6.755,61	2.332,56	9.088,17
Circulacion						504		504,00

- MANZANA 13: AREAS DE SERVICIO – BOMBEROS – RECICLAJE – SEGURIDAD Y CONTROL**

Esta área con un total de 1.086,74 mt², comprenderá todo lo relacionado con los servicios de reciclaje, bomberos, portería, seguridad y control.

Areas de Servicio - Bomberos - Reciclaje - seguridad y control - CAI												
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area					Total Area	
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	nivel 2	Nivel 3	Nivel 4		nivel 5
Bomberos			x		1	121,00	90,75	121,00	121,00			453,75
Reciclaje					1	121,00		121,00	121,00	121,00	121,00	484,00
Porteria - Seguridad y Control - CAI						138,00						138,00
Tecnicos					1	10,99						10,99

- MANZANA 14: EDIFICIO ADMINISTRATIVO – PORTERIA – LOGÍSTICA Y RECAUDOS**

Esta área con un total de 2.223,15 mt² albergará los servicios de operación, administración y mantenimiento propios para el funcionamiento del proyecto. El edificio administrativo contará con locales (20), burbujas (4), oficinas (88) y baños (2).

Edificio Administrativo - Porteria - Logistica y recaudos											
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area				Total Area	
						nivel 1	nivel 2	Nivel 3	Nivel 4		
Edificio Administrativo	Locales				20	408,35					408,35
	Burbujas				4	31,10					31,10
	Oficinas				88	400,56	400,56	400,56	400,56		1.602,24
	wc				2	13,90					13,90
Porteria - Logistica y Recaudos						138,00					138,00
Tecnicos					2	29,56					29,56

- MANZANA 15: BODEGAS ADICIONALES**

En esta área de 5.665,49 mt² se establecerán veintiún (21) bodegas con dimensiones de 150 mt² y burbujas (8).

Bodegas Adicionales								
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area		Total Area
						nivel 1	nivel 1 - Mez.	
Bodegas Adicionales	Outlet	15	x	10	21	3.237,42	2.428,07	5.665,49
Burbujas					8	74,72		

- **URBANISMO – PARQUEADEROS – VIAS**

El diseño de la Central de Abastos Mayorista y Minorista de Cartagena de Indias, plantea el establecimiento y desarrollo de espacios para parqueo de visitantes, cargue y descargue, vías y otros detalles de urbanismo. Esta área en conjunto es un total de 102.920,22 mt². sin incluir las áreas de circulación contabilizadas dentro de cada manzana cuya dimensión total es de 18,777 mt².

Urbanismo							
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area	Total Area
Urbanismo					General	22.627,71	22.627,71

Parqueaderos							
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area	Total Area
Parqueaderos Visitantes en superficie					505	5.804,01	5.804,01
Parqueaderos Visitantes en altura y Sotanos					817		8.987,00
Parqueaderos Motos en altura y Sotanos					1200		3.000,00
							-
Parqueaderos Cargue y Descargue					508	28.516,34	28.516,34

Vias							
Item	Tipo	Dimensiones			Cantidad	Area	Total Area
Vias					General	33.985,16	33.985,16

3.2. RESUMEN DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

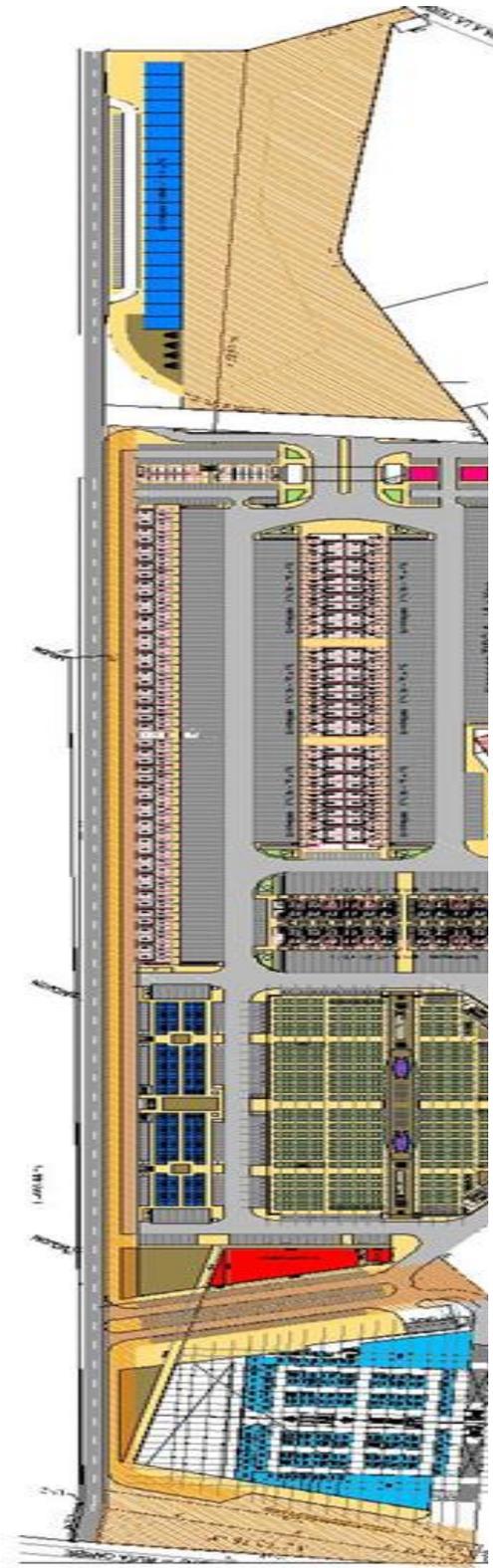
Dado que el proyecto se diseño con base en la demanda estimada de cada tipo de producto y/o sector del mercado, a continuación hacernos un resumen de áreas, de acuerdo a la vocación o tipo de construcción y estableciendo la proporcionalidad de los metros cuadrados de cada tipo de área, frente a la cantidad total de metros a construir.

Tipo de Bodega	Dimensiones			Cant.	nivel 1	Mezanini	Total Area
F	2	x	2	1840	7.360,00		7.360,00
G	2	x	1,5	805	2.415,00		2.415,00
E	8,25	x	3,75	56	1.731,17	944,72	2.675,89
E	8,25	x	3,75	96	2.973,68	1.619,52	4.593,20
D	14	x	7	50	4.900,00	3.280,00	8.180,00
B	16	x	7	64	7.168,00	4.237,44	11.405,44
C	3,5	x	Vble.	19	857,79	403,27	1.261,06
A	14	x	Vble.	12	6.755,61	2.332,56	9.088,17
Outlet	15,4	x	10	21	3.237,42	2.428,07	5.665,49
							52.644,25

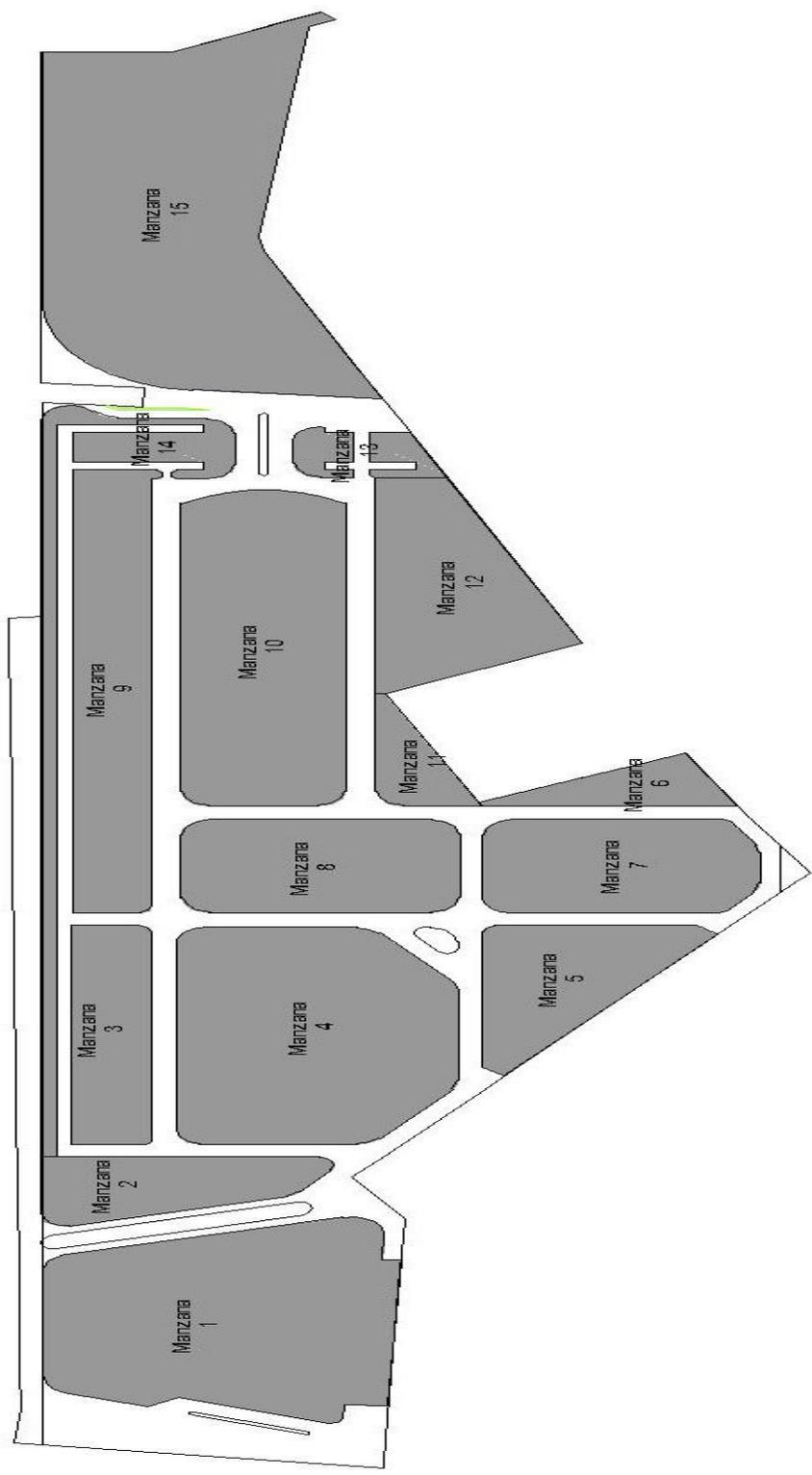
Areas por destino de uso	M2	%
Bodegas	52.644,25	24,3%
Cross docking	1.202,40	0,6%
Supermercado y bodega	2.381,41	1,1%
Locales y complementarios	1.402,63	0,6%
Mix Locales y oficinas	7.695,66	3,6%
Burbujas	446,44	0,2%
Plazoletas comerciales	2.993,72	1,4%
Concesionario en edificio	633,00	0,3%
Canchas	1.033,64	0,5%
Parqueaderos	34.790,49	16,1%
Parqueaderos Carga	28.516,34	13,2%
Circulacion	20.950,54	9,7%
Vias adicionales	33.985,16	15,7%
Urbanismo	22.627,71	10,4%
Baños	768,62	0,4%
Cuartos tecnicos	1.037,46	0,5%
Edificio admin y locales	2.010,59	0,9%
Restaurantes	187,48	0,1%
Bomberos, seguridad, logistica, etc	1.285,75	0,6%
TOTAL	216.593,29	100,0%

GRAFICA 1: DESCRIPCIÓN DE AREAS

2:



GRAFICA



MANZANAS DEL PROYECTO

4. MODELO FINANCIERO

El modelo financiero propuesto se evaluó bajo una herramienta de análisis elaborada en Excel, el cual tiene como objetivo definir la viabilidad financiera del proyecto de acuerdo a la formulación y simulación de los flujos financieros del mismo. Para esto se definieron datos relacionados a:

- Costos de inversión inicial del proyecto.
- Costos de construcción de cada uno de los establecimientos.

Esta información se complementó con supuestos y proyecciones de:

- Estructura de financiación.
- Esquema de financiación para el pago de los locales.
- Variables y proyecciones macroeconómicas.
- Aportes y tratamiento del lote para el desarrollo del proyecto.

4.1. ALCANCE DEL MODELO FINANCIERO

El modelo financiero propuesto por SPS Asociados – Banca de Inversión, corresponde a un ejercicio de validación de la sostenibilidad financiera del proyecto de Central de Abastos Mayorista y Minorista de Cartagena de Indias.

Con la simulación interactiva del modelo construido, se define un esquema de financiación que permita el cierre del proyecto con tasas de retorno que superen el WACC estructurado del sector, validando que en conjunto las variables del modelo permiten el exitoso desarrollo del proyecto.

Para efectos prácticos, el modelo financiero se plantea en un horizonte de 20 años, aunque la operación de la central de abastos mayorista y minorista, perdure en el tiempo. Durante el periodo modelado, se adelanta la promoción, construcción y operación de la central, lo cual incluye la administración de la totalidad de la central mayorista y minorista vista como una propiedad horizontal, así como la administración de las áreas susceptibles de explotación por servicios y/o arriendos.

4.2. COMPOSICIÓN MODELO FINANCIERO

Las proyecciones del modelo financiero se estructuraron bajo los siguientes elementos:

1. Base: Concentra la información macro del proyecto, variables macroeconómicas, operativas, precios de arriendo, precios de ventas, tipos de bodegas y espacios, áreas y costos por mt² de las mismas.
2. Ingresos: En el cual se detalla los ingresos esperados por cada una de las áreas que conformarán el proyecto (ventas, arriendos, administración y servicios).
3. Gastos: Detalla los costos y gastos periódicos del proyecto.
4. PPYE: Detalla la información de la propiedad planta y equipo del proyecto con sus respectivas depreciaciones.
5. Financiación: Contiene la estructura de financiación propuesta con la respectiva amortización.
6. Estados financieros:
 - 6.1. BG: Balance General mensualizado.
 - 6.2. ER: Estado de resultados mensualizado con su distribución de dividendos.
 - 6.3. EFE: Flujo de tesorería mensualizado, donde se incluyen los ingresos operacionales (arriendo de locales y administración), por venta de inmuebles y los desembolsos de los créditos; también hacen parte de este flujo los costos operacionales, de construcción, venta y financieros que el proyecto genere.
 - 6.4. EF: Estado de resultados, Balance general, flujo de tesorería y control de límite de ingresos. Toda la información Anualizada.

4.2.1. VARIABLES MACROECONÓMICAS

El escenario de variación de costos unitarios de operación e inflación utilizado para la proyección de estados financieros del proyecto de Central de Abastos Mayorista y Minorista de Cartagena de Indias, es el siguiente:

Proyecciones Macroeconómicas	2014	2015	2016	2017	2018
PIB (Variación Anual)	4,44%	4,58%	4,50%	4,34%	4,47%
Inflación (IPC Variación Anual)	3,00%	3,43%	3,63%	3,48%	3,33%
DTF 90 días	4,13%	4,96%	5,35%	5,11%	4,86%

4.2.2. ESQUEMA DE FINANCIACIÓN PARA EL PAGO DE LOCALES Y BODEGAS

El esquema de financiación del proyecto se logro con una mezcla de venta y arriendo de metros cuadrados. Para los metros cuadrados a vender, se estipulo el pago en tres fases: 5% de reserva, hasta 36 meses para pagar en cuotas el 55% de la unidad comprada y realizando un pago final contraentrega del saldo, es decir, el 40%.

4.2.3. ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN UTILIZADA (SIN INCLUIR COSTO DE TERRENO)

Para el presente análisis se planteó un escenario base, cuya estructura es 70% Deuda y 30% Capital, para lo cual se estimó una necesidad de crédito por valor de \$ 77.400.000.000, desembolsados en diferentes periodos del proyecto..

Condiciones Crédito	No Cuotas	Financiación	Monto
Monto	77.400.000.000	Desembolso 1	0
Pago Preoperativo	35,0%	22 Desembolso 2	10.100.000.000
Pago Operativo	65,0%	142 Desembolso 3	25.000.000.000
SPREAD	6%	Desembolso 4	42.300.000.000
DTF	5,00%	Desembolso 5	0
IP	0,87%	Desembolso 6	0
Período de Gracia	0	Total Crédito	77.400.000.000

4.2.4. TRATAMIENTO DEL LOTE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Para el desarrollo del proyecto de Central de Abastos Mayorista y Minorista del Distrito de Cartagena de Indias, la Alcaldía de la ciudad pondrá a disposición del proyecto, el lote o terreno donde se construirá el proyecto, cuya área total es de 181.522 m2.

Una parte del lote se registrará como aporte en especie dentro del capital social de la sociedad de economía mixta que se cree, otra parte del mismo, será desenglobado y seguirá a nombre del Distrito,

para que sobre este, las personas jurídicas o naturales y por lo tanto la sociedad de economía mixta que resulte del concurso para la selección de socios, se obligue a construir los locales necesarios para el traslado del mercado de Bazurto. Dicha construcción la realizará la empresa de economía mixta, para tener acceso a la parte restante del lote sobre el cual se desarrollará el objeto del proyecto, es decir, la construcción de la central de abastos.

Por lo tanto, el valor de la construcción a realizar debe ser equivalente al avalúo de la porción del lote sobre el cual la sociedad podrá realizar la explotación comercial.

4.2.5. CAPITAL DE TRABAJO

A continuación se detallan los recursos requeridos para que el proyecto pueda operar. En ellos se consideran los gastos por lote, traspaso a patrimonio autónomo, pre-operativos, administrativos, de personal y financieros, entre otros gastos básicos, para lo cual se plantea contar con 18 meses de autonomía.

1	Gastos Lote	Und. Cálculo	Cantidad	Valor Cálculo	77.267.500
1.5	Notaría x 5%	Valor Lote	0,25%	30.907.000.000	77.267.500
2	Gastos Traspaso a Patrimonio Autonomo	Und. Cálculo	Cantidad	Valor Cálculo	619.140.000
2.1	Prohospital	Valor Lote		5.005.000.000	
2.1	Registro Compra Lote	Valor Lote	2,0%	30.907.000.000	618.140.000
2.3	Gastos Notariales Creación Patrimonio Autónomo	Fijo	1,00	1.000.000	1.000.000

3	Gastos Preoperativos	Und. Cálculo	Cantidad	Valor Cálculo	1.429.334.812
3.1	Acto Lanzamiento	Venta	0,050%	30.600.000.000	15.300.000
3.2	Construcción y adecuación sala de ventas	Estrato 6	1,00	300.000.000	300.000.000
3.3	Seguro RC Sala de Ventas	Siniestro	1,00	500.000	500.000
3.6	Valla Publicitaria (de 6MT X 3 MT A 5,00 CM2)	Nº Vallas	1,00	5.500.000	5.500.000
3.7	Página Web de Proyecto	Imp. Fijo	1,00	3.000.000	3.000.000
3.8	Costo sobre publicidad y promoción	Ventas	1,00	30.000.000	30.000.000
3.9	Material Publicitario	Imp. Fijo	1,00	500.000.000	500.000.000
3.10	Amoblamiento oficinas y sala de ventas	m2/Estrato	1,00	80.000.000	80.000.000
3.11	Menaje	Imp. Fijo	12,00	300.000	3.600.000
3.12	TV	Imp. Fijo	2,00		
3.13	Apple TV	Imp. Fijo	2,00		
3.14	Video Beam	Imp. Fijo	1,00		
3.15	A/C	Estrato	2,00		
3.16	Computadoras, Impresoras	Estrato	3,00		
3.17	Telefono	Imp. Fijo	2,00		
3.18	Licencia de Valla y Ventas	Imp. Fijo	18,00		
3.19	Servicio Telefonico e Internet	Meses Equ.	18,00	300.000	5.400.000
3.20	Celular	Meses Equ.	18,00	200.000	3.600.000
3.21	Energia Electrica	Meses Equ.	18,00	700.000	12.600.000
3.22	Agua, Alcantarillado y Aseo	Meses Equ.	18,00	200.000	3.600.000
3.23	Material de oficina	Meses Equ.	18,00	100.000	1.800.000
3.24	Materiales de Limpieza y Bebidas	Meses Equ.	18,00	400.000	7.200.000
3.25	Vehiculo en arriendo con conductor y gasolina	Imp. Fijo	18,00	5.000.000	90.000.000
3.38	Maqueta	Imp. Fijo	1,00	5.000.000	5.000.000
3.39	Renders y video	Imp. Fijo	1,00	12.000.000	12.000.000
3.40	Alarma	Meses Equ.	18,00	80.000	1.440.000
3.41	Costo fiduciario	Meses Equ.	18,00	1.000.000	18.000.000
3.42	Agencia de Publicidad	Meses Equ.	1,00	30.000.000	30.000.000
3.43	Otros	Meses Equ.	1,00	150.000	150.000
3.46	Impuesto Predial	Catastral			
3.47	Estudio de suelos	Imp. Fijo			
3.48	Diseño de instalaciones	m2 constru		476	644.812
3.49	Cálculos Estructurales	m2 constru		3.566	
	Diseños y Planos Arquitectónicos NO INCLUIDOS EN PREOPERATIVOS				
3.50	Licencias y expensas curaduría	Imp. Fijo	1,00	300.000.000	300.000.000

4	Gastos Administrativos y Personal de Apoyo	Und. Cálculo	Cantidad	Valor Cálculo	1.974.755.200
4.1	Gastos Administración de Proyecto				1.964.755.200
4.2	Gastos legales de constitucion de la promotora	1	0,20%	5.000.000.000	10.000.000
5	Gastos Financieros y Fiducias Preoperativos	Und. Cálculo	Cantidad	Valor Cálculo	104.502.488
5.1	Operaciones bancarias 1/1000			Cash Flow	4.100.498
5.2	GMF 4x 1000			Cash Flow	16.401.990
5.3	Estructuración negocio fiduciario en Preoperativos	Ventas	3,00	1.000.000	3.000.000
5.4	Fiducia administración y pagos en Preoperativos	Ventas	18,00	4.500.000	81.000.000
2-5	TOTAL PREOPERATIVOS				4.205.000.000
6	Honorarios Profesionales	Und. Cálculo	Cantidad	Valor Cálculo	925.000.000
6.1	Diseño hidraulico y sanitario	M2	0,30	50.000.000	15.000.000
6.2	Diseño eléctrico	M2	0,30	50.000.000	15.000.000
6.3	Reglamento de prop. Horizontal				
6.4	Diseño instalaciones INCLUIDO EN PREOPERATIVOS		0,50	1.500.000.000	500.000.000
6.5	Cálculos Estructurales INCLUIDOS EN PREOPERATIVOS		0,30	150.000.000	45.000.000
6.6	Diseños y Planos Arquitectónicos	m2 constru	0,20	500.000.000	100.000.000
6.7	Estructuración financiera		0,50	500.000.000	250.000.000
7	TOTAL PREOPERATIVOS				5.130.000.000

GASTOS PERSONAL DE APOYO DEL PROYECTO

El cuadro que se muestra a continuación, describe el personal base con el cual se estructuró el proyecto para su etapa pre-operativa y que permiten que se de inicio a la etapa de promoción y control de la etapa planeación y control del proyecto constructivo.

6	Gastos Personal de Apoyo Proyecto
6.1	Personal Apoyo-Gerencia
6.1.1	Personal Dirección General de Obra
6.2	Director Comercial
	Personal Apoyo-Ventas
6.3	Personal Apoyo-Dirección Técnica
6.4	Personal Apoyo-Proyectista
6.5	Personal Apoyo-Planificación y Control de Costes
6.6	Personal Apoyo-Presupuesto
6.7	Personal Apoyo-Aux Contable
6.8	Personal Apoyo-Asesor Legal
6.9	Personal Apoyo-Mensajero
6.10	Personal Apoyo-Seguridad Vigilancia 24hrs
6.11	Aseo y jardinería

4.3. RESULTADOS DEL MODELO

Los resultados del modelo tienen en cuenta la vocación de cada tipo de local, considerando la necesidad del Distrito de Cartagena, de solucionar la problemática social, económica e incluso judicial, que representa el traslado del comercio minorista a la nueva Central de Abastos.

4.3.1. INGRESOS POR LOCALES Y/O ESTABLECIMIENTOS

El modelo considera ingresos por concepto de venta de metros cuadrados de bodegas y locales, los cuales fueron proyectados con un valor promedio de cinco millones doscientos mil pesos (\$5.200.000), arriendo de locales, plazas y oficinas con metro cuadrado promedio de veinte mil pesos (\$20.000), así como ingresos por peajes o basculas y parqueaderos, cuyo valor depende del tipo de vehículo, pero que representa en promedio un ingreso de diez mil pesos (\$10.000) por vehículo, ingresos estos que se obtendrían considerando las unidades de locales y/o establecimientos vendidos al público, las cedidas a la Alcaldía y las que conserva la central para arriendo o explotación comercial.

Para que el valor de los locales a entregar a la alcaldía guarde equivalencia con el lote aportado para el proyecto, es necesario que el valor de metro cuadrado al cual se registre la transacción, tenga un descuento social al Distrito.

4.3.2. INGRESOS Y GASTOS POR OPERACIÓN

La estructuración financiera del proyecto implica ingresos por la administración y explotación comercial de los espacios que no se vendan de la central, razón por la cual, fueron considerados los ingresos y gastos de la operación de la Central de Abastos Mayorista y Menorista de Cartagena:

- **Ingresos:** Está constituido por los flujos generados por la operación del proyecto, es decir lo concerniente a arriendo por plazoletas, parqueaderos, bodegas y los ingresos por administración de los locales.
- **Egresos:** Conformados por los costos de operación que el proyecto genere tales como los asociados a personal, servicios públicos, mantenimiento y reparaciones, entre otros.

Si bien el proyecto es a largo plazo, a efectos del informe se muestran los ingresos y costos operativos (millones de pesos) durante el periodo 2019 – 2025, fecha en la cual se supone la central se encuentra totalmente construida y operativa.

INGRESOS OPERATIVOS	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos Arriendo Plazoletas	208,2	2.578,1	2.660,4	2.745,3	2.832,8	2.923,2	3.016,4
Ingresos Arriendo WC usos Complementarios	32,9	407,5	420,5	433,9	447,8	462,1	476,8
Ingresos Arriendo Parqueadero Bodegas	173,0	2.142,5	2.210,9	2.281,4	2.354,2	2.429,3	2.506,8
Ingresos Arriendo Parqueaderos Visitantes	276,0	3.417,8	3.526,9	3.639,4	3.755,5	3.875,3	3.998,9
Ingresos Administración	239,2	2.961,4	3.055,8	3.153,3	3.253,9	3.357,7	3.464,8
TOTAL	929,3	11.507,4	11.874,5	12.253,3	12.644,2	13.047,5	13.463,7

GASTOS OPERATIVOS	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gastos Operativos	7.856,9	8.107,5	8.366,2	8.633,0	8.908,4	8.908,4	8.908,4

Lo anterior considera el siguiente detalle de costos fijos mensuales para el sostenimiento de la central y que están basados en los costos operativos de otras centrales del país:

Gastos Fijo Prestación de Servicio

Personal	130,0
Otros Gastos de Personal	60,0
Honorarios	16,5

Impuestos, tasas	4,5
Seguros	19,5
Servicios públicos	93,0
Servicios Vigilancia	120,0
Mantenimiento y Reparaciones	160,0
Gastos de Viajes	5,0
Diversos	18,0
Publicidad	5,0
Servicios Legales	3,0

4.3.3. TASA INTERNA DE RETORNO Y VALOR PRESENTE NETO

Los dos criterios de mayor relevancia al momento de decidir una inversión frente a otras oportunidades del mercado son la tasa interna de retorno y el valor presente neto, las cuales en el caso del proyecto analizado, nos permiten afirmar que es financieramente factible. En primer lugar, la TIR que presenta el proyecto de Central de Abastos es el 11,7% y el VPN no solamente muestra que es atractivo financieramente sino que además permitiría obtener una riqueza adicional de \$ 181 millones de pesos.

4.3.3. UTILIDAD NETA

Los resultados obtenidos en cuanto a la utilidad neta, muestran que en los primeros cinco años del proyecto (a excepción del cuarto año) se presentan resultados negativos, sin embargo, a partir de allí se muestran rubros positivos y crecientes lo cual indica que después de completar la venta de los locales y/o establecimientos, la Central de Abastos posee los recursos para mantener la operación, mantenimiento y gestión de la misma.

Para efectos del análisis propuesto se presentan los primeros once (11) años del proyecto, considerando que éste está estipulado a largo plazo para su construcción y operación.

Años	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026
Utilidad Neta	-183	-4.175	-9.936	32.404	-6.538	3.173	3.322	3.476	3.919	4.279	4.826

Cordialmente,

ALEXANDER CASTAÑO BELEÑO
 Director Ejecutivo
 SPS Asociados