

I. INTRODUCCION

El presente documento muestra el resultado del estudio del sector asegurador, que tiene como objeto establecer un marco de referencia que permita establecer los requisitos habilitantes del proceso de contratación que adelanta Puerta de Oro Empresa de Desarrollo Caribe SAS, para el Centro de Eventos y Exposiciones del Caribe Puerta de Oro, con el fin de velar por la protección de la infraestructura de tal forma que en el evento que se vean afectados por cualquier hechos ajenos, cuente con los amparos y garantías necesarias para la mitigación de los riesgos derivados.

Por lo anterior, es necesario contar con una póliza de seguro que ampare los activos de la sociedad y particularmente la infraestructura del Centro de Eventos y Exposiciones del Caribe, entre ellos el bien inmueble, los bienes muebles, maquinarias, equipos eléctricos y demás enseres, bajo la modalidad de todo riesgo a daño material.

De igual manera, con el fin de salvaguardar patrimonialmente a la entidad, se debe contar con una póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual para eventos en que terceros se vean afectados en sus predios o con ocasión de actividades vinculadas al Centro y la sociedad.

El veintisiete (27) de julio de 2015, Centro de eventos y exposiciones del caribe CEEC SAS, hoy Puerta de Oro, empresa de desarrollo Caribe SAS, suscribió un contrato mediante el cual éste entregará al Operador, la operación exclusiva, explotación, conservación y mantenimiento de la integralidad del área y los bienes inmuebles y muebles que conformarán el futuro Centro Ferial y de Convenciones Puerta de Oro.

De conformidad con lo establecido en la CLAUSULA CUARTA, numeral 10), del contrato en mención, es obligación de puerta de oro “Constituir a su cargo las pólizas tendientes a la protección del inmueble que constituye Puerta de Oro - Centro de Eventos del Caribe”.

De ésta manera, además de las obligaciones de protección patrimonial, es igualmente una obligación contractual la contratación de los seguros descritos con una entidad aseguradora legalmente establecida en Colombia.

En este sentido, Puerta de Oro requiere pólizas de Todo Riesgo Daños Materiales, Maquinaria y Equipo, Rotura de Maquinaria; Responsabilidad Civil Extracontractual, requeridas para la adecuada protección de los bienes e intereses patrimoniales de propiedad de Puerta de Oro y aquellos por los cuales sea o llegare a ser legalmente responsable.

De acuerdo a la clasificación UNSPSC, los elementos que se requieren contratar son:

Clasificación UNSPSC	Nombre Producto
84131607	Seguro de Responsabilidad Civil
84131501	Seguros para edificios o sus contenidos

II. ANALISIS DEL MERCADO¹

El sector asegurador basa su operación en el manejo del riesgo y cuenta con dos actividades básicas la operación técnica y la financiera. El resultado técnico se refiere a la suscripción y análisis del riesgo junto con los gastos asociados al mismo y posterior pago de los siniestros. El resultado financiero se deriva de la gestión del portafolio que llevan a cabo las aseguradoras con las reservas, el capital regulatorio requerido y recursos propios. Las gestiones de las dos actividades se derivan del resultado de la industria.

Es de resaltar que a nivel nacional se observa una interesante dinámica en el sector asegurador colombiano, el cual contó con la participación de 43 entidades en el mercado, 24 de seguros generales.

Durante el 2015, las entidades aseguradoras emitieron primas por \$21.5 billones, que representan un crecimiento real del 5.8% respecto al año anterior, es decir 1.9 veces el crecimiento de la economía colombiana para el 2015. En cuanto a los seguros de riesgos, en especial a los agregados de los ramos de incendio, terremoto, lucro cesante y hogar arrojan un total de primas de \$1.74 billones, un incremento del 20.6% con relación al 2014.

A pesar del buen comportamiento de las primas, el impacto por el ajuste de la reserva de siniestros no avisados, afectó en forma significativa el resultado técnico de la industria aseguradora, la mejora en los indicadores de eficiencia y los resultados financieros permitieron que la utilidad neta del ejercicio se mantuviera en el mismo nivel del año anterior.

III. ASPECTOS TECNICOS

El objeto a contratar es la adquisición de las pólizas de seguros de daños y responsabilidad civil para cubrir los riesgos a los que pueden estar expuestos los bienes y la operación del Centro de Eventos (Recinto Ferial), como se expresan a continuación:

¹ FASECOLDA, Federación de Aseguradores Colombianos.

- **Póliza Todo Riesgo Daño Material (TRDM):** que deberá amparar los daños o pérdidas a los que están expuestos los bienes muebles e inmuebles del Centro de Eventos (Recinto Ferial). Esta póliza debe incluir, los anexos de terremoto y HMAAC – Terrorismo y demás mencionados en el anexo tecnico.
- **Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual (RCE):** que deberá cubrir la responsabilidad civil extracontractual que le sea reclamada al asegurado por daños materiales y lesiones personales, incluido daño emergente, perjuicios fisiologicos, extrapatrimoniales y daño moral.

Nota 1: No se aceptan ofertas parciales. Los oferentes deben presentar oferta para las dos pólizas solicitadas con cobertura del 100%.

IV. MARCO LEGAL

Por su Naturaleza Jurídica Puerta de Oro S.A.S se someterá a las normas de Derecho Privado previstas en la Legislación Comercial, Mercantil, Financiera y Civil, así como las normas de contratación internacional.

Puerta de Oro S.A.S estará sometida a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal previstos en los Art. 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia, el Art. 3 de la Ley 489 de 1998, Art. 6 de la Ley 1118 de 2006, Art. 13 de la Ley 1150 y demás normas referentes a Principios de la función administrativa y la contratación.

Al ser una actividad comercial esta se encuentra regulada por la Ley 1480 de 2011 Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.

V. ANALISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta los parametros dados por Colombia Compra Eficiente, en el sentido de identificar y analizar como han sido otros procesos de contratacion realizados por otras entidades, especialmente si dichos procesos se han desarrollado por entidades estatales grandes que hacen adquisiciones por altos montos de dinero y tienen presencia a nivel nacional.

Es obligacion de las entidades del estado asegurar sus bienes e intereses patrimoniales. A traves de la celebracion de contratos de seguros, las Entidades Estatales buscan proteger su patrimonio contra la mayor cantidad de riesgos a los cuales se encuentra expuesto.

Sobre estos aspectos la ley colombiana señala: Ley 45 de 1990 artículo 62. “Todos los seguros requeridos para una adecuada protecciones de los intereses patrimoniales de las entidades publicas y de los bienes pertenecientes a las mismas, o de los cuales sean legalmente responsables, se contratarán con cualquiera de las compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en el país.”

VI. ANALISIS DE LA OFERTA

Para atender el tipo de seguros que nos ocupa, del total mencionado alrededor de 15 de estas aseguradoras tienen capacidad y apetito comercial por este tipo de negocios. Sin embargo, por el valor asegurado de los bienes para los que se ofrecerá ofertar los seguros, el número de ofertas a recibir finalmente no pasará de 6 o 7, esto porque la forma natural del mercado de asumir riesgos de valores elevados es compartir el riesgo asumido entre varias aseguradoras usando la figura de coaseguro o “pool de coaseguradoras”.

Las aseguradoras también pueden usar colocaciones especiales de reaseguro, llamadas facultativas, que usualmente resultan más costosas y con limitaciones operativas, por lo que en este caso es probable que se usen menos.

Con el propósito de revisar las condiciones de mercado específicamente para los seguros del recinto ferial, se solicitaron cotizaciones tentativas a las siguientes aseguradoras, que dieron respuesta de distinta manera dicha solicitud:

- Suramericana, Axa/Colpatria, Allianz y Generali se unieron para formar un pool de coaseguro y propusieron tasa de 0,9 por mil para TRDM y una prima de \$16.000.000 para una cobertura de RCE de \$5.000M. Suramericana se presentara como líder de este pool.
- Liberty manifestó estar en conversaciones con otras aseguradoras para conformar un pool de coaseguro, sin embargo advirtió que aún no están definidos los otros participantes, por el momento propone para TRDM tasa de 1,2 a 1,4 por mil, dependiendo de los resultados de la inspección al sitio que requieren realizar. Para RCE limitada a \$5.000M propone una prima de \$12,5M. Advierte que su máxima participación sería de 15%.
- Confianza, apoyado en el respaldo de su principal accionista Swiss RE, propone una tasa de TRDM entre 1,3 y 1,5 por mil, dependiendo del resultado de la visita de inspección requerida para presentar su propuesta definitiva.
- AIG y Mapfre, manifestaron su interés en presentarse formando un pool, sin embargo prefirieron no hacer oferta tentativa hasta que no se practique inspección.
- Seguros del Estado manifestó interés en participar de algún pool que se forme posteriormente, pero sus políticas internas le prohíben presentar ofertas tentativas o de referencia.

El simple análisis numérico de estas propuestas haría esperar propuestas con tasa media de 1,13 por mil. Sin embargo, la experiencia previa en negocios de características similares (en términos de riesgos) y teniendo en cuenta la estrategia comercial habitual de las aseguradoras, se puede afirmar que finalmente las propuestas de las aseguradoras tendrán tasas entre 0,7 y 0,9 por mil para TRDM que es el ramo predominante, mientras las propuestas de RCE oscilen entre \$10M y \$15M para la opción de \$5.000M.

Las tasas mencionadas se aplican sobre el valor asegurable total que resulta de sumar los valores de reposición de edificios, maquinarias y equipos, muebles y enseres y equipos electrónicos. Para el calculo preliminar de esa cifra que sería de \$174.250.500.000, asumiendo una tasa de 0,8 por mil, en la mitad del rango estimado como se explica arriba, tendríamos una prima anual para los seguros de TRDM de \$139.400.400, mientras para RCE \$20.000.000, por lo que se esperaría un valor total de primas de \$159.400.400. Los Valores anteriores son indican el Presupuesto de referencia estimado sin IVA.

Valor Asegurable Daños	Tasa	Prima	IVA	Total
\$174,250,500,000	0.8	\$139,400,400	\$22,304,064	\$161,704,464

Límite RCE	Prima	IVA	Total
\$10,000,000,000	\$20,000,000	\$3,200,000	\$23,200,000

VII. ANALISIS ECONOMICO

ÍNDICE DE LIQUIDEZ (Activo Corriente/ Pasivo Corriente)	Es el resultado de dividir el activo corriente sobre el pasivo corriente, a través de esta razón, se busca identificar la facilidad o dificultad de una empresa para pagar sus pasivos Corrientes con el producto de convertir a efectivo sus activos, también Corrientes, este índice tiene su aceptabilidad en que se puedan predecir los flujos de efectivo. Estos dos grupos del balance incluyen los siguientes conceptos: Activo corriente: dinero en caja, dinero en bancos, inversiones en valores de inmediata realización, cuentas por cobrar, inventario de materias primas, producción en proceso y producto terminado y otros activos Corrientes. Pasivo Corriente: proveedores, impuestos por pagar, acreedores varios, documentos por pagar a corto plazo y créditos bancarios a corto plazo.	Mayor o igual a 1
<u>ANÁLISIS DE LA MUESTRA DE LIQUIDEZ</u>		

		Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.	
ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO (Pasivo Total/ Activo Total)	DE	Es el resultado de dividir el pasivo total por el activo total, mide la capacidad de pago que tiene una empresa para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo, este índice se utiliza para diagnosticar sobre la estructura, cantidad y calidad de la deuda que tiene la empresa así como comprobar hasta que punto se obtiene el beneficio suficiente para soportar el costo financiero de la deuda.	Menor o igual a 1
RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES (Utilidad Operacional/ Gastos de Intereses)	DE	Este indicador es el resultado de la utilidad operacional dividida por los gastos de intereses, esta diseñado para relacionar los cargos financieros de una empresa con su capacidad para pagarlos o cubrirlos. Sirve como parámetro con respecto a la capacidad de la empresa para pagar sus intereses, cuanto mas elevada sea la razón mayores serán las probabilidades de que la empresa pueda cubrir el pago de los intereses sin ningún problema.	Mayor o igual que 2
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (Utilidad operacionales/ Patrimonio)		Este indicador es el resultado de dividir la utilidad operacional sobre el total patrimonio. Este indicador expresa qué por ciento representa la utilidad neta del valor del financiamiento de capital, o, cuantos pesos de utilidad neta genera la empresa por cada peso de financiamiento. Esta razón mide el rendimiento sobre la inversión, por lo tanto muestra que tan eficientemente usa su patrimonio para generar ganancias.	Menor o igual a 1.15
RENTABILIDAD DEL ACTIVO (Utilidad operacionales/ Activo Total)		Es el resultado de dividir la utilidad operacional sobre el total de active. Este indicador mide la eficiencia en el uso de los activos de una empresa para establecer la efectividad total de la administración y producir utilidades sobre los activos totales disponibles.	Menor o igual a 1.2