

## Gestión sostenible de subproductos de construcción y demolición - Región Pacífico.

Contacto.	Eje temático / Subsector	Entidades Relacionadas.	ODS.
Ventanilla Única de Inversión. <b>Invest Pacific.</b> <a href="mailto:contactovui@mincit.gov.co">contactovui@mincit.gov.co</a>	Aprovechamiento y de Residuos de Construcción y Demolición.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invest Pacific.</li> <li>- BID.</li> <li>- Alcaldía de Santiago de Cali.</li> </ul>	  

### Plan Nacional de Desarrollo (PND). Transformación / Estrategia.

<b>Transformación Productiva, Internacionalización y Acción Climática.</b>	<p>Transitar hacia una economía productiva basada en el respeto a la naturaleza.</p> <p>Economía circular.</p>
----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Consideraciones ESG.

<b>Ambientales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer la ruta para la disposición final, legal y eficiente de residuos de construcción y demolición (en adelante RCD). Esto se traduce en una menor extracción de materias primas vírgenes (eficiencia de recursos) y una disminución de la huella de carbono logística.</li> </ul>
<b>Sociales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejora tangible en la sostenibilidad urbana y la calidad de vida de los ciudadanos de Cali al resolver un problema crítico de salubridad y gestión de residuos.</li> </ul>
<b>Gobernanza:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La estructura de APP con respaldo gubernamental (Alcaldía de Cali) e institucional (BID Invest) asegura la transparencia del proceso contractual (licitación pública) y un marco regulatorio sólido para la operación de la concesión a largo plazo.</li> </ul>

### Generales del Negocio.

<b>Objetivos.</b>	<p>Rentabilizar el capital mediante la puesta en marcha y la operación eficiente de la primera planta de aprovechamiento de RCD en Cali, garantizando un flujo de ingresos constante a través de un contrato de Asociación Público-Privada (APP).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asegurar el contrato de APP a través de la licitación pública en el plazo definido por el cronograma.</li> <li>- Consolidar alianzas comerciales con los socios clave del sector construcción para garantizar tanto el suministro de RCD como la demanda de los eco-materiales producidos.</li> <li>- Alcanzar el punto de equilibrio operativo y la capacidad instalada máxima en el menor tiempo posible para maximizar el flujo de caja.</li> </ul>
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Generales del Negocio.	
<b>Alcance.</b>	<p><b>Este proyecto incluye:</b></p> <p>La inversión cubrirá el costo total de USD \$23,404,603.65 (2022) para la construcción, dotación tecnológica y puesta en marcha de la planta.</p> <p>El alcance comprende la estructuración integral del proyecto APP con viabilidad técnica, legal y financiera pre-aprobada, y la operación de la concesión.</p> <p><b>El proyecto no incluye:</b></p> <p>La inversión es 100% privada, no cuenta con financiamiento de crédito de capital de la ciudad de Cali. La materialización de la inversión está supeditada a la adjudicación exitosa del contrato APP en el proceso de licitación pública.</p>
<b>Metas del proyecto.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lograr la Adjudicación y Firma del Contrato de APP en un plazo de 18 meses (culminación de la fase contractual).</li> <li>- Capacidad Operativa: Lograr el 100% de la capacidad operativa instalada en el segundo año de operación.</li> </ul>
<b>Oportunidad en el mercado.</b>	<p><b>Estado de la demanda.</b></p> <p>La inversión aprovecha una brecha crítica del mercado: Cali carece de un sistema integrado y legal para la gestión de RCD, lo que genera altos costos logísticos y un impacto ambiental severo.</p> <p>El proyecto ya cuenta con zonificación y aprobación ambiental, y estudios de prefactibilidad técnica y financiera validados, lo que reduce el riesgo de formulación.</p> <p>Existe una demanda cautiva de RCD (residuo) y una demanda garantizada de eco-materiales (producto), impulsada por la regulación y el compromiso de los gremios constructores. Este es un negocio basado en la necesidad urbana y en una regulación clara, no solo en la oferta de un producto.</p> <p><b>Condiciones Excepcionales.</b></p> <p>El proyecto ofrece un perfil de riesgo-retorno excepcionalmente favorable para el capital privado:</p> <p>Ventaja de Primer Jugador: Es la primera planta de reciclaje de RCD en Cali, asegurando una posición de monopolio inicial en un mercado de alto volumen.</p> <p>El esquema APP garantiza un flujo de ingresos estable a largo plazo, respaldado por la municipalidad, minimizando el riesgo político y regulatorio.</p> <p>La participación y el interés de los principales gremios constructores (ej. CAMACOL) aseguran la compra de los productos y la provisión de la materia prima (RCD), validando el modelo de economía circular de inicio.</p> <p>El proyecto proporciona un vehículo de inversión de infraestructura con un impacto ambiental directo y cuantificable, esencial para cumplir con los mandatos de inversión sostenible.</p>



El modelo de valor agregado del proyecto de aprovechamiento de RCD se basa en la Economía Circular y la explotación de una necesidad urbana crítica de Cali.

Se resume en: Transformar un problema ambiental en un activo financiero y sostenible.

El modelo opera bajo un contrato de Asociación Público-Privada (APP), garantizando un flujo de ingresos doble y estable:

**Ingreso por Servicio:** Cobro de una tarifa de aprovechamiento/disposición a las constructoras por recibir sus Residuos de Construcción y Demolición (RCD).

**Ingreso por Producto:** Venta de eco-materiales (agregados reciclados) de bajo costo y alto valor ESG de regreso a la industria de la construcción.

Modelo de Negocio.				
<b>Socios Clave</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Invest Pacific,</li> <li>- BID,</li> <li>- Alcaldía de Santiago de Cali (U.A.E.S.P.).</li> </ul>	<b>Actividades Clave</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Operación eficiente y certificada de la planta de reciclaje (tritución, clasificación).</li> <li>- Gestión contractual del APP (cumplimiento de niveles de servicio).</li> <li>- Comercialización B2B de los eco-agregados.</li> </ul>	<b>Propuesta de valor</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se ofrece la única solución legal, integrada y con respaldo gubernamental para la gestión de RCD en Cali, transformando el residuo en un insumo de construcción sostenible y competitivo.</li> </ul>	<b>Relaciones con el cliente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relaciones Contractuales (B2B) de largo plazo con constructoras y entes públicos. El cumplimiento regulatorio y la calidad de los eco-materiales son el eje de la relación.</li> </ul>	<b>Segmentos de cliente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructoras y Desarrolladores Inmobiliarios de gran y mediano formato.</li> <li>- Entes del Gobierno Local para uso en obras públicas (infraestructura).</li> </ul>
<b>Recursos Clave</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta industrial con la respectiva tecnología.</li> <li>- Contrato de APP que garantiza el derecho de operación.</li> </ul>			<b>Canales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relación directa con empresas y Administraciones Públicas de orden municipal y regional.</li> </ul>	
<b>Estructura de costos</b> <p>OPEX de operación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energía,</li> <li>- mantenimiento,</li> <li>- personal y</li> <li>- logística de recolección de RCD).</li> </ul>		<b>Flujo de Ingresos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Venta de Eco-materiales/Agregados Reciclados (Principal fuente).</li> <li>- Tarifa de Aprovechamiento/Disposición cobrada a los generadores de RCD.</li> </ul>		

Cronograma del proyecto				
Fase	Inicio	Fin	Predecesor	Hito
Identificación y Estructuración Inicial.	Lanzamiento del proyecto.	+ 9 meses	N.A.	Obtención de Estudios de Factibilidad (Técnica, Legal, Financiera y de Riesgos) para APP.

## FICHA DE PROYECTO.

Cronograma del proyecto				
Fase	Inicio	Fin	Predecesor	Hito
Aprobación y Evaluación.	Cierre factibilidad.	+ 6 meses.	Estudios de factibilidad.	Concepto de Viabilidad Técnica, Legal y Financiera emitido por la Entidad Pública.
Proceso Contractual.	Concepto de Viabilidad.	+ 6 meses.	Aprobación.	Lanzamiento, evaluación de propuestas y Adjudicación del Contrato de APP. .
Ejecución y Construcción.	Contrato Adjudicado.	+ 18 meses	Cierre contractual.	Inicio de la Operación Comercial de la Planta (Garantía de Flujo de Ingresos).

Parámetros Financieros – Flujo de Caja.		
Parámetros de Ingresos		Parámetros de Egresos
Parámetro (Un)		Parámetro (Un)
Pago por recolección y transporte de los RCD.		Costo de recolección y transporte de los RCD.
Venta de productos agregados eco-sostenibles.		Costo de procesamiento de los RCD.



4

Plan de riesgos.					
Evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Mitigación	Contingencia
No Adjudicación del Contrato APP.	Medio	Alto	Alto	Solidez de la oferta técnica y económica, y experiencia del inversionista en gestión de RCD.	Diversificación en las ventajas del proyecto.
Volumen de RCD Insuficiente (Riesgo de Demanda).	Baja	Medio	Medio	Contratos de Suministro (Off-take) con las constructoras clave.	Presión regulatoria a la Alcaldía para asegurar el cumplimiento del marco de gestión de RCD.
Aumento de Costos (OPEX/CAPEX).	Medio	Medio	Medio	Contratación de EPC (Construcción) bajo esquemas de precio fijo o cláusulas de reequilibrio económico en el contrato APP.	Uso de reservas de contingencia y reestructuración del plan de financiamiento.
Riesgo Regulatorio / Político (Cambios en el marco legal).	Bajo	Alto	Medio	La estructura APP y el respaldo de BID Invest y Alcaldía mitigan el riesgo de cambio normativo.	Ejecución de las garantías y cláusulas de compensación del contrato de concesión.

**FIN DEL DOCUMENTO.**

Escriba el título corte del proyecto. 4 páginas.