



CATEDRAL DE SAL DE ZIPAQUIRÁ S.A SEM

CALIFICACIÓN INICIAL

Acta Comité Técnico No. 581
Fecha: 18 de febrero de 2022

| CAPACIDAD DE PAGO | BBB- (TRIPLE B MENOS) |
|-------------------|-----------------------|
| PERSPECTIVA | ESTABLE |

Value and Risk Rating asignó la calificación **BBB- (Triple B Menos)** a la Capacidad de Pago de la **Catedral de Sal de Zipaquirá S.A. SEM**.

Fuentes:

- Catedral de Sal de Zipaquirá S.A. SEM.
- Consolidador de Hacienda e Información Pública – CHIP.

La calificación **BBB- (Triple B Menos)** indica que la capacidad de pago de intereses y capital es suficiente. Sin embargo, presentan debilidades que la hacen más vulnerables a los acontecimientos adversos que aquellas en escalas superiores. Es la categoría más baja de grado de inversión. Adicionalmente, para las categorías de riesgo entre AA y B, **Value and Risk Rating S.A.** utilizará la nomenclatura (+) y (-) para otorgar una mayor graduación del riesgo relativo.

Miembros Comité Técnico:

Jesús Benedicto Díaz Durán.
Javier Bernardo Cadena Lozano.
Iván Darío Romero Barrios.

Nota. La presente calificación se otorga dando cumplimiento a los requisitos establecidos en el Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en la cual se establece la obligación de las empresas descentralizadas de tener vigente en todo momento una calificación de su capacidad de pago para gestionar endeudamiento externo u operaciones de crédito público interno o externo con plazo superior a un año.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA CALIFICACIÓN

Contactos:

Carlos Mario Tejada Torres
carlos.tejada@vriskr.com

Erika Tatiana Barrera Vargas
erika.barrera@vriskr.com

Tel: (571) 5 26 5977
Bogotá D.C. (Colombia)

La calificación otorgada a la **Catedral de Sal de Zipaquirá S.A.**, se sustenta en lo siguiente:

➤ **Posicionamiento y plan estratégico.** La sociedad Catedral de Sal de Zipaquirá fue creada en 2001 como sociedad de economía mixta (SEM) del orden municipal, cuyo objeto social es la administración de los recursos generados por la explotación turística del clúster de la Catedral, destinados a su mantenimiento y funcionamiento como monumento turístico y religioso, a la vez que para el fomento del desarrollo y las obras de infraestructura local, según lo dispuesto en la Ley 633 de 2000¹.

El municipio de Zipaquirá² es su principal accionista (participación de 51,06%³) de quien recibe un canon de administración mensual bajo un Convenio firmado en 2003, que incluye además los ingresos por arrendamientos de áreas y locales comerciales, parqueaderos y una comisión por la venta de boletería. Actualmente, dentro de los servicios prestados⁴ se encuentra la entrada a la Catedral y el acceso a

¹ A partir del 1 de enero de 2001 la Nación cede a favor del municipio de Zipaquirá la totalidad de los ingresos provenientes del valor pagado por la entrada a la Catedral de Sal.

² Ostenta la calificación AA- (Doble A Menos) otorgada por **Value and Risk**. Documento disponible en www.vriskr.com.

³ Seguido de la Diócesis de Zipaquirá (17,47%), la empresa Neander Ltda. (13,24%), entre otros (18,23%)

⁴ Servicios que se encuentran certificados bajo la norma de calidad ISO 9001:2015.



ENTIDADES DESCENTRALIZADAS

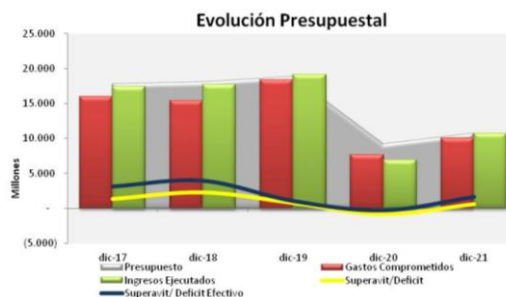
la ruta del minero, el Museo de la Salmuera, un muro de escalar y otros que operan a través de alianzas con terceros.

Cuenta con una capacidad de atención máxima de 300.000 turistas mensuales con un máximo logrado de 9.500 en un día y un promedio anual de 548.428 visitantes entre 2016 y 2019. Sin embargo, dada la Pandemia y las medidas de restricción decretadas por el Gobierno Nacional, entre el 17 de marzo y el 30 de septiembre de 2020 permaneció cerrada, razón por la cual durante dicha vigencia registró una reducción anual de 69,59% con un total de visitas de 162.592. No obstante, dada la reactivación económica y social, en 2021 se evidenció un incremento en el número de clientes atendidos, los cuales cerraron en 326.840 con un promedio mensual de 27.166.

La Catedral ha estructurado la planeación estratégica 2020-2023 bajo cuatro enfoques (corporativo y situacional, estratégico, de garantía de derechos y de género), que conforman la visión, misión y la mega⁵, a la vez que complementan la oferta turística al acoplarlas a los cambios y requerimientos del entorno. Al respecto, durante el último año la actualizó para articular las metas y productos con los planes de desarrollo municipal, a los cuales realiza una revisión trimestral.

Value and Risk resalta la importancia turística y religiosa de la Catedral, al ser la primera maravilla del País (como un ícono histórico y de ingeniería) y un eje económico para el desarrollo de Zipaquirá. Asimismo, el apoyo brindado por el Municipio y el departamento de Cundinamarca para afrontar escenarios adversos, garantizar su sostenibilidad financiera y mejorar continuamente su oferta de valor.

- **Niveles de ejecución presupuestal.** Entre 2017 y 2019, la Catedral ejecutó en promedio el 98,94% de los ingresos y comprometió en gastos el 90,73%, con un presupuesto promedio de \$18.274 millones. Sin embargo, dichos valores disminuyeron en 2020 (74,04%, 83,21% y \$9.257 millones, en su orden) como resultado de los cambios y reajustes presupuestales por la reducción en el número de visitantes, lo que conllevó a un déficit presupuestal de \$848 millones, contrario a lo evidenciado en vigencias pasadas (promedio \$1.490 millones).



Fuente: Consolidador de Hacienda y Crédito Público.
Cálculos: Value and Risk Rating S.A.

⁵ Desarrollar una sólida ventaja competitiva del turismo temático, posicionándose como la experiencia única dentro de los atractivos globales, a través de un diseño creativo de productos y servicios con excelencia e innovación, en sinergia con los demás actores del contexto.



ENTIDADES DESCENTRALIZADAS

A pesar de lo anterior, y gracias a las estrategias de crecimiento comercial, el apoyo del Municipio y la continua mejora de los procesos de planeación, prospección y recaudo, en 2021 la entidad inició el proceso de recuperación de su dinámica presupuestal, teniendo en cuenta que recaudó el 99,13% de un total programado de \$10.814 millones⁶ y comprometió en gastos el 93,41%, con un superávit de \$618 millones.

Esto, soportado en una mayor estimación en ventas de bienes y servicios frente a 2020, cuya apropiación alcanzó 106,29% y representó el 99,13% del total programado, de los cuales sobrepasa el comportamiento de la venta de boletería, *tours* y recorridos (108,74%), así como de arrendamientos y servicios hoteleros (75,46%).

Por su lado, la ejecución de los gastos estuvo relacionada principalmente con los compromisos de personal (95,20%), adquisición de bienes (94,58%), inversión (84,04%) y servicio de la deuda (100%), con participaciones sobre el total programado de 71,09%, 7,18% y 15,15%, respectivamente.

Value and Risk reconoce los efectos de la Pandemia en el sector del turismo y valora las actividades tendientes a recuperar la demanda y mejorar la oferta de valor en favor de los ingresos, por lo que estima un mejor desempeño en 2022. En este sentido, hará seguimiento a la ejecución de las estrategias de robustecimiento operativo, con el fin de validar la consistencia en el tiempo de la planeación, la capacidad de la entidad para ajustarse a la realidad de su entorno y garantizar la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de sus compromisos contractuales y desarrollo operativo.

- **Crecimiento de los ingresos.** Los ingresos de la Catedral están compuestos principalmente por la administración de proyectos (participación media de 62,99%) que incluyen el canon que recibe del Municipio, el cual para 2021 ascendió a \$16,7 millones mensuales, y una comisión del 5% de la diferencia entre los ingresos por boletería del mes y el promedio mensual de 2001 a 2003⁷.



Fuente: Consolidador de Hacienda y Crédito Público.
Cálculos: Value and Risk Rating S.A.

⁶ Incluye recursos de boletería recaudada y posteriormente girada al Municipio, arrendamientos y el canon de administración de la Catedral.

⁷ Según el Acuerdo de 2003, una vez descontados dichos valores y en caso de que se genere excedentes, la Catedral realiza el giro del saldo restante al Municipio.



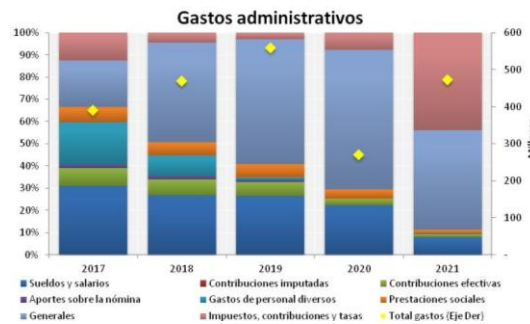
ENTIDADES DESCENTRALIZADAS

Adicionalmente, percibe recursos por arrendamientos (de la plazoleta de comidas y la hospedería) y una participación por alianzas estratégicas con operadores de los servicios de *tours* y recorridos, audio-guías, muro de escalar, museos y paquetes de transporte y alimentación de la agencia Sal de Viaje. Sin embargo, durante 2020 dadas las afectaciones de la Pandemia y las restricciones a la movilidad, registró una disminución anual en sus ingresos de 55,45% los cuales totalizaron \$531 millones.

No obstante, gracias a la reactivación económica y social, así como al apoyo brindado por el Municipio y la Gobernación para el desarrollo y promoción turística e inversión en capital de trabajo⁸, al cierre de 2021, los ingresos operacionales de la Catedral crecieron anualmente 82,42% hasta \$1.181 millones. Lo anterior, por mayores servicios hoteleros (+\$174 millones), administración de proyectos (+19,10%), de recreación, deportivos y culturales (+\$346 millones) y arrendamientos (+65,16%).

Para la Calificadora la perspectiva de crecimiento de ingresos de la Catedral es positiva, teniendo en cuenta su posicionamiento turístico, la dinámica económica y los proyectos de innovación hacia nuevos atractivos, aunado a las alianzas operativas y de participación que le permiten mejorar su oferta de valor y la integralidad de su portafolio. Por tanto, es importante consolidar las estrategias de crecimiento y promoción, la calidad de los servicios y la capacidad de atención, en pro de la generación de recursos, fundamentales para garantizar el cumplimiento de sus responsabilidades.

- **Niveles de rentabilidad.** Al prestar un servicio turístico y actuar como operador del monumento, la Catedral no registra costos de ventas asociados a su actividad, únicamente los gastos operacionales relacionados a su funcionamiento y mantenimiento. Así, durante 2017 y 2019, la entidad obtuvo un margen operacional⁹ y *Ebitda*¹⁰ medio de 25,13% y 54,90%, los cuales para 2020 disminuyeron hasta 7,79% y 48,99%, en su orden.



Fuente: Consolidador de Hacienda y Crédito Público.
Cálculos: Value and Risk Rating S.A.

⁸ El Municipio aportó \$227 millones para proyectos de desarrollo económico y \$500 millones para adelantar el proyecto de alumbrado en la Catedral, mientras que la Gobernación realizó una precompra de boletería por \$1.000 millones en 2020.

⁹ Utilidad operacional / Ingresos.

¹⁰ *Ebitda*/ Ingresos.



Sin embargo, asociado al mejor comportamiento de los ingresos y la continuidad de la política de austeridad¹¹ implementada en medio de la Pandemia, que significó un aumento en el gasto (sin incluir el impuesto de renta) de 5,92%¹², aunque con un mayor incremento en el impuesto de renta (\$207 millones) al cierre de 2021, la Catedral logró una utilidad operacional de \$440 millones (2020: \$41 millones) con un margen de 37,23% y un *Ebitda* de \$709 millones (2020:\$260 millones, promedio 2017-2019: \$634 millones).

| Catedral de Sal S.A. SEM | dic-17 | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Margen Operacional | 24,61% | 26,14% | 24,65% | 7,79% | 37,23% |
| Margen Neto | 23,99% | 27,50% | 26,08% | 8,99% | 37,49% |
| ROA | 3,59% | 3,21% | 4,76% | 0,79% | 5,01% |
| ROE | 7,70% | 8,35% | 8,09% | 1,22% | 10,20% |
| Ebitda / Ingresos | 53,61% | 57,96% | 53,13% | 48,99% | 60,03% |
| Ebitda / Activos | 8,03% | 6,76% | 9,69% | 4,29% | 8,02% |

Cálculos: Value and Risk Rating S.A.

Por su parte, al contemplar los ingresos financieros¹³ (\$3,5 millones; -79,30%) y las erogaciones no operacionales (\$422; -95,89%), la utilidad neta totalizó \$443 millones (2020: \$48 millones), con índices de rentabilidad, ROA¹⁴ y ROE¹⁵, de 5,01% (+4,22 p.p.) y 10,20% (+8,98 p.p.), respectivamente, superiores a los de años anteriores.

Value and Risk pondera la evolución financiera de la Catedral en los últimos años, soportada en su modelo de negocio y el respaldo de su principal accionista, así como en una estructura de ingresos recurrentes, con recuperación durante el último año y con perspectivas de crecimiento. Por tanto, considera relevante mantener las políticas y mecanismos orientados al control de gastos, la diversificación e integración de unidades productivas y la promoción turística, mediante convenios públicos y privados. Aspectos fundamentales para garantizar una estructura financiera eficiente, suficiente y sostenible, dada las pretensiones de endeudamiento.

- **Nivel de endeudamiento.** A diciembre de 2021, el pasivo de la Catedral totalizó \$4.503 millones (+108,49%), con un nivel de endeudamiento de 50,93%. En su totalidad correspondía a obligaciones corrientes, determinadas por recursos recibidos a favor de terceros¹⁶ (78,29%), cuentas por pagar a proveedores¹⁷ (4,49%, -39,35%), las obligaciones laborales (4,93%) e impuestos diferidos (4,46%).

Cabe anotar que en diciembre de 2020, la Junta Directiva autorizó la adquisición de un crédito de tesorería por \$776 millones para soportar

¹¹ Reducción de sueldos y salarios por cuatro meses, gastos de publicidad, asesorías externas, seguridad minera y bienestar social.

¹² Al incluir el impuesto la variación anual del gasto fue de +74,34%

¹³ Ingresos financieros generados en un CDT.

¹⁴ Utilidad Neta / Activo.

¹⁵ Utilidad Neta / Patrimonio.

¹⁶ Relacionados principalmente con los recursos del Convenio de 2003, así como con los contratos de alianza operacional, participación con terceros y para el desarrollo de nuevos atractivos turísticos, los cuales giran al cierre del año a los actores correspondientes.

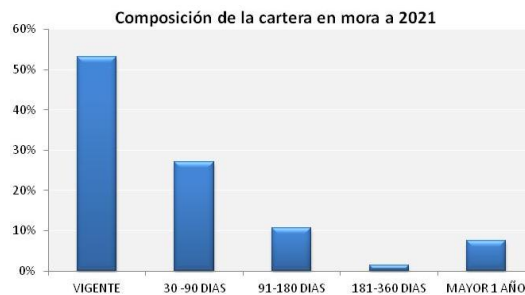
¹⁷ Comprenden adquisición de bienes y servicios nacionales.



las necesidades de liquidez, dados los efectos de la Pandemia. Operación que tuvo un trimestre de gracia, una tasa de 5,23% E.A. y fue cancelada en junio de 2021. Adicionalmente, la Catedral pretende adquirir un nuevo crédito por \$5.000 millones para la inversión e innovación en nuevos atractivos y la adquisición de algunos servicios actualmente tercerizados. Se estima a un plazo de siete años, con seis meses de gracia, cuya fuente de pago serán los ingresos por venta de boletería, con lo cual el nivel de endeudamiento llegaría a un máximo de 67,99%.

- **Cuentas por cobrar.** Al cierre de 2021, las cuentas por cobrar de la entidad totalizaron \$597 millones (+155,55%) y representaron el 6,75% del activo, en su mayoría correspondientes a la prestación de servicios (\$567 millones) que incorporan la venta de boletería a través de terceros, arrendamientos, incapacidades y cánones de administración y comisión recibidos por el Convenio de 2003.

Se ponderan los rangos de morosidad de la cartera, los cuales se concentraron en deudas vigentes y hasta 30 días (53,19%) y entre 31 y 90 días (27,14%), a pesar de la porción con mora superior a un año (7,45%). Mientras que, por cliente, el 39,91% correspondió al municipio de Zipaquirá por concepto de canon, el 32,12% a operadores, el 26,85% a personas naturales y jurídicas, arrendatarios de espacios comerciales dentro y fuera de la Mina y otros¹⁸ (1,12%)



Fuente: Catedral de Sal S.A. SEM.
Cálculos: Value and Risk Rating S.A.

Value and Risk pondera las políticas de normalización de cartera que incluyen la verificación de cuentas por cobrar de manera mensual, acuerdos de pago y acciones judiciales. En este sentido, si bien la Catedral se beneficia de la modalidad de pago inmediato por boletería y una mejora en el comportamiento operativo en el último año mediante la reactivación económica, la Calificadora considera relevante mantener el fortalecimiento de las estrategias de cobro, a la vez que las alianzas de recaudo y de promoción comercial, en pro de la liquidez y el capital de trabajo.

- **Flujo de caja.** Durante los últimos años, la Catedral se ha caracterizado por su consistencia en la generación de *Ebitda* y por mantener una aceptable posición de liquidez, que le ha permitido respaldar el funcionamiento y los requerimientos operativos, a pesar de

¹⁸ Incluyen incapacidades, reintegros y partidas sin identificar.



la contracción evidenciada durante 2020, por cuenta del cierre del monumento en algunos meses del año.

Para 2021, registró un mejor comportamiento del *Ebitda* que creció hasta \$709 millones (2020: \$260 millones), el cual junto con los menores requerimientos de capital de trabajo (por el incremento en los recursos a favor de terceros, que fueron girados en enero de 2022, en las cuentas por cobrar comerciales e impuesto de renta), fue suficiente para suplir las inversiones en *capex*¹⁹ y generar flujos de caja operativos y libres positivos, contrario a lo evidenciado en 2020. Así, al incluir el pago de las obligaciones financieras, el flujo de caja neto totalizó \$2.659 millones y el disponible en \$5.529 millones, con el cual la sociedad podría cubrir más de un año gastos operativos.

Si bien, en adelante y junto con la reactivación de los visitantes, **Value and Risk** estima que la Catedral mantendrá una aceptable generación de flujos operacionales, respaldada principalmente por los recursos del Convenio 2003, al incluir la deuda pretendida se espera una importante presión en la liquidez, por lo que considera relevante robustecer el monitoreo y control sobre el recaudo de la cartera y el fomento turístico, con el ánimo de contribuir con la capacidad de pago.

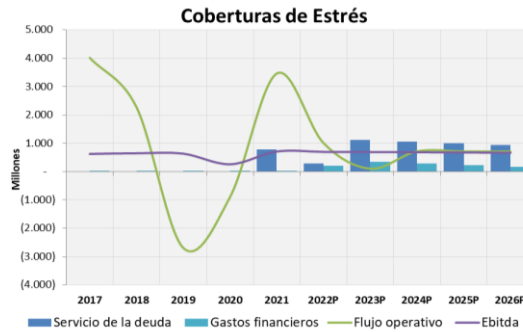
- **Capacidad de pago y perspectivas futuras.** Para determinar la capacidad de pago de la Catedral de Sal S.A. SEM, **Value and Risk** elaboró escenarios de estrés en los que se tensionaron variables como el crecimiento de los ingresos, aumento de gastos operacionales, niveles moderados de generación de *Ebitda* y la amortización del endeudamiento pretendido.

De este modo, evidenció que las coberturas tanto del servicio de la deuda como de los gastos financieros con el *Ebitda* llegarían a mínimos de 0,62 veces (x) y 2,01x en el periodo 2022 – 2026, al igual que la relación de repago de la deuda, que alcanzaría un promedio de 4,95x. Así, y aunque reconoce que el endeudamiento pretendido es considerablemente alto frente a la capacidad de generación operacional y de ingresos propios, la calificación asignada tiene en cuenta la importancia estratégica del monumento a nivel nacional, el apoyo histórico del Municipio²⁰, la capacidad de recuperación y las expectativas de crecimiento turístico, con base en la ampliación hacia nuevos servicios.

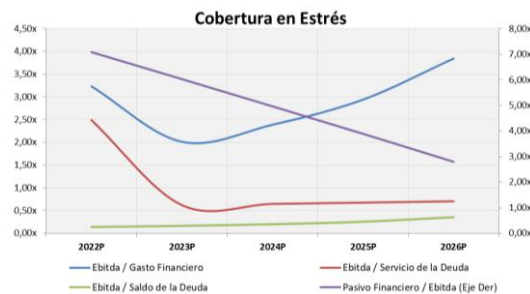
Aun así, para la Calificadora cualquier acontecimiento desfavorable que implique presiones sobre la generación de caja de corto plazo, cambios en las condiciones de deuda y deterioros operativos, impactarían los retornos generados y la calificación asignada.

¹⁹ Compuestas por edificaciones, bienes muebles, maquinaria y equipo de comunicación, computación y bienes de arte, utilizados exclusivamente para su operación, además de las propiedades de inversión entregadas en administración.

²⁰ Mediante los esquemas de retribución vigentes por la operación y mantenimiento de la Catedral, a la vez que la reinversión de utilidades.



Cálculos: Value and Risk Rating S.A.



Cálculos: Value and Risk Rating S.A.

➤ **Factores ASG.** Al considerar la estructura organizacional, prácticas de gobierno corporativo, políticas de responsabilidad social empresarial y cuidado del entorno, en opinión de la Calificadora la gestión de la entidad para mitigar los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza son sólidos.

Esto, respaldado en una adecuada estructura organizacional en cabeza de la Asamblea de Accionistas, la Junta Directiva²¹ y la Gerencia General²², estamentos encargados de dirigir, orientar y controlar las actividades misionales de la Catedral. Este último se soporta en tres subgerencias (Administrativa y Financiera, Comercial y Operativa), profesionales, técnicos y líderes que conforman una planta de personal de 101 funcionarios²³.

Igualmente, acopla las políticas del Sistema de Control Interno a los lineamientos públicos, de gobierno corporativo y buen gobierno²⁴, a la vez que incluye la evaluación y seguimiento a planes de mejoramiento, programas de capacitación, auditorías internas de control, la gestión del riesgo, fomento de la cultura del autocontrol y rendición de cuentas. Así mismo, cuenta con la certificación de procesos en la norma ISO 9001:2015²⁵, la cual favorece la trazabilidad de la información entre las unidades operacionales.

²¹ Conformada por el Alcalde de Zipaquirá, el Secretario de Desarrollo Económico, de Educación, un representante de la Diócesis del Municipio y de la empresa Neander Ltda.

²² Elegido por la Junta Directiva para un periodo de dos años.

²³ 69 con vinculación directa, 17 por *outsourcing*, 12 por órdenes de prestación de Servicios y Contratistas y tres de aprendizaje S.E.N.A.

²⁴ Formalizado en el Código de Ética y de Calidad.

²⁵ Vigente hasta 2024.



Tiene dentro de su esquema estratégico formalizado el programa de responsabilidad social y ambiental, en el cual incorpora acciones y estrategias para el desarrollo de programas de bienestar, formación y capacitación de sus colaboradores. Asimismo, lleva a cabo campañas de uso eficiente de recursos (agua y luz), de arborización, separación de residuos, reciclaje, recolección de material plástico y proyectos en el uso de energías renovables. Al respecto, está en proceso de implementación de la norma técnica sectorial de turismo sostenible NTS-TS:003, con lo cual robustecerá la calidad de los servicios.

Para la Calificadora, es importante continuar con el fortalecimiento de las estrategias de identificación, prevención y gestión de los eventos de riesgo presentes en la operación, así como las acciones tendientes a minimizar el impacto ambiental e incrementar las capacidades de los líderes de procesos y el desarrollo de herramientas, sistemas informáticos y logísticos en beneficio de la calidad de los servicios.

- **Contingencias.** Según la información suministrada, actualmente en contra de la Catedral de Sal cursan tres procesos contingentes con pretensiones por \$228 millones, relacionados totalmente con acciones laborales, de los cuales por monto el 18,58% presenta riesgo bajo y el restante es indeterminado, a la espera de las audiencias iniciales.

Al respecto, la entidad lleva a cabo el seguimiento y control de los procesos jurídicos a través de un asesor externo, el cual no ha determinado una probabilidad de fallo que implique la constitución de provisiones. De este modo, para la Calificadora, el riesgo legal de la Catedral es bajo, teniendo en cuenta la proporción que representaría sobre el patrimonio las cuantías pretendidas (5,24%).



CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

La norma que rige la actividad turística en Colombia es la Ley 2068 de 2020, que regula aspectos relacionados con el fomento del turismo e incorpora la definición de conceptos como la capacidad de un atractivo turístico (límite de uso turístico en un periodo de tiempo para que este sea sostenible) y la capacidad de carga (límite a la intensidad de uso turístico por un número de personas determinado por la autoridad correspondiente).

Adicionalmente, define a los prestadores de servicio turístico como todas aquellas personas con domicilio en Colombia o en el exterior, que directa o indirectamente preste, intermedie, contrate, comercialice, venda o reserve servicios turísticos.

Por su parte, una plataforma electrónica o digital de servicios turísticos, es entendida como aquella que permite a los turistas buscar y encontrar un servicio turístico, contactarse con el prestador, reservar y/o pagar por dicho servicio. El operador de la plataforma es aquella persona que la administra, opera o representa.

Adicionalmente, la Ley contempla la posibilidad de que los gobiernos locales declaren algunas zonas como atractivos turísticos. En este sentido, y si el bien objeto de declaratoria es público, deberá contar con un programa y presupuesto de reconstrucción, restauración y conservación. Así, la autoridad competente delega en privados la administración y explotación de los bienes públicos que puedan ser declarados atractivo turístico.

En cuanto a la calidad en la prestación de servicios turísticos, la Ley delega en el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo la determinación de los niveles de calidad, teniendo en cuenta tanto la capacidad de los prestadores como las características de los atractivos.

La norma regula otros aspectos claves como la prohibición de la prestación del servicio de alojamiento turístico a menores de edad que no estén acompañados o autorizados por sus responsables legales, la exención transitoria del IVA para servicios de hotelería y turismo hasta diciembre de 2021 y el apoyo económico a empresas de transporte aéreo, con el fin de

promover la prestación del servicio en regiones de difícil acceso y conectividad.

Dicha Ley regula un nuevo alcance a la contribución parafiscal del turismo e incluye a las plataformas tecnológicas. Lo anterior, quiere decir que esta contribución no puede ser trasladada al usuario de los servicios turísticos y que el Fondo Nacional de Turismo es la entidad encargada de recaudarla.

El turismo fue uno de los sectores con mayor impacto durante la crisis sanitaria en el País, debido a las restricciones decretadas por el Gobierno para contrarrestar las olas de contagios. No obstante, durante 2021 fue uno de los que contribuyó al repunte económico gracias a un retorno a la movilidad personal, llevando a una reactivación más notoria junto con las actividades de recreación.

Por tanto, se han planteado desafíos relacionados con asegurar la operatividad bajo certificaciones de sellos bioseguros, fortalecer el portafolio de servicios y diversificar y consolidar a Colombia dentro del turismo de cultura, de reuniones y naturaleza.

PERFIL DE LA ENTIDAD

La sociedad Catedral de Sal de Zipaquirá S.A. fue creada en 2001 con el objeto de recaudar y administrar los ingresos provenientes de las actividades relacionadas con la explotación del turismo que genera la Catedral de Sal como un monumento turístico y religioso.

Desde el momento de su creación tiene vigente un convenio con el municipio de Zipaquirá, en el cual se estipula el recaudo diario por concepto de venta de boletería, y alianzas con terceros. Actualmente, el portafolio de servicios incluye:

- La entrada a la Catedral.
- La ruta del minero.
- Audio guías.
- Museo de la Salmuera.
- Museo Arqueológico.
- Museo Tutankamon.
- Proyección de *mapping*.
- Tren de salida.
- Cortometrajes.
- Exposiciones.



ENTIDADES DESCENTRALIZADAS

- Arrendamientos y alquiler espacios.
- Parquederos.
- Servicio de internet – wifi.
- City tour por Zipaquirá.

POSICIONAMIENTO DE MERCADO

La Catedral de Sal se ha convertido en un eje de desarrollo económico para el Municipio, además de ser uno de los logros arquitectónicos y artísticos más importantes del País, incluso ostenta el título de joya arquitectónica de la modernidad y primera maravilla de Colombia. Su importancia, recae en su valor como patrimonio cultural, religioso y ambiental.

De este modo, constituye un *clúster* de servicios turísticos y religiosos beneficiado de su cercanía a Bogotá. Tiene una capacidad de atención mensual de 300.000 visitantes, la cual para el último año alcanzó un promedio mensual de 27.166, con un total de 326.840 turistas.



Fuente: Catedral de Sal de Zipaquirá S.A. SEM

Actualmente ofrece tres tipos de pasaportes: *Basic*, *Standard* y *Premium*, con precios que oscilan entre \$14.500 y \$113.000, diferenciados por el portafolio de servicios incluidos y el tipo de turista (extranjero, adulto, niño y zipaquireño).



Fuente: Catedral de Sal de Zipaquirá S.A. SEM

FORTALEZAS Y RETOS

Fortalezas

- Producto turístico de reconocimiento nacional e internacional.

- Primera maravilla de Colombia.
- Eje de desarrollo económico, turístico y religioso del municipio de Zipaquirá.
- Certificaciones en procesos y en operaciones bioseguras.
- Adecuados procesos de estimación, programación, prospección y ejecución presupuestal.
- Apoyo Municipal para garantizar el funcionamiento y el desarrollo de proyectos turísticos.
- Estructura de ingresos constante, predecible y con perspectivas de crecimiento.
- Generación constante de *Ebitda* que ha respaldado los requerimientos de capital de trabajo.
- Importante recuperación operativa y de atención durante el último año.
- Destacables niveles de recaudo que favorecen la morosidad de la cartera.
- Implementación y cumplimiento del Sistema de Control Interno, conforme los lineamientos públicos.
- Sólida gestión de factores sociales, ambientales y de gobierno corporativo.
- Baja exposición al riesgo legal.

Retos

- Articular proyectos de desarrollo junto con los planes turísticos municipales y acoplarlos a sus capacidades administrativas.
- Optimizar el uso de los recursos logísticos en equipos y en personal para suplir cabalmente los requerimientos en la atención de los servicios.
- Garantizar la constante mejora en la prestación de servicios, con calidad y oportunidad.
- Lograr la creación de nuevos servicios e integrar aquellos que son prestados por terceros según las expectativas de crecimiento.
- Seguir fortaleciendo las estrategias de promoción, publicidad y atracción turística.
- Continuar con la formalización de alianzas con nuevas empresas para atraer mayor número de visitantes.
- Dar continuidad a las políticas de austeridad y distribución eficiente de recursos.
- Mantener el robustecimiento de los niveles de *Ebitda* y rentabilidad, en línea con lo evidenciado en años anteriores a la Pandemia y en cumplimiento a las metas estratégicas.



- Mantener los niveles de endeudamiento controlados, dado la deuda estimada.
- Continuar con la promoción y mejoramiento de los programas de gestión de talento humano, responsabilidad social y ambiental.

DESEMPEÑO PRESUPUESTAL CATEDRAL DE SAL DE ZIPAQUIRÁ S.A. SEM DE 2017 A 2021
 (CIFRAS EN MILES DE PESOS)

| PRESUPUESTO | dic-17 | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Presupuesto | 17.813.098 | 18.104.693 | 18.904.659 | 9.256.921 | 10.814.113 |
| Ejecucion de Ingresos | 97,58% | 97,83% | 101,41% | 74,04% | 99,13% |
| Ejecucion de Gastos | 89,92% | 84,98% | 97,28% | 83,21% | 93,41% |
| Ingresos Ejecutados | 17.382.287 | 17.710.930 | 19.171.328 | 6.854.190 | 10.720.274 |
| Gastos Comprometidos | 16.018.183 | 15.386.242 | 18.390.841 | 7.702.345 | 10.101.985 |
| Gastos Pagados | 14.211.405 | 13.709.231 | 18.087.601 | 7.120.396 | 9.048.452 |
| Superavit/ Deficit Efectivo | 3.170.882 | 4.001.698 | 1.083.727 | (266.206) | 1.671.823 |
| Superavit/Deficit | 1.364.104 | 2.324.687 | 780.487 | (848.155) | 618.289 |

BALANCE GENERAL CATEDRAL DE SAL DE ZIPAQUIRÁ S.A. SEM DE 2017 A 2021
 (CIFRAS EN MILES DE PESOS)

| BALANCE | NIIF | NIIF | NIIF | NIIF | NIIF |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| ACTIVO | 7.760.063 | 9.562.263 | 6.529.828 | 6.055.878 | 8.841.514 |
| ACTIVO CORRIENTE | 4.853.447 | 6.813.253 | 4.059.632 | 3.165.518 | 6.189.564 |
| Disponible | 4.280.108 | 6.295.281 | 3.574.033 | 2.869.890 | 5.528.538 |
| Caja | 204.498 | 234.871 | 150.758 | 67.363 | 91.798 |
| Depósitos en instituciones financieras | 4.075.610 | 6.060.410 | 2.923.274 | 2.802.527 | 5.436.741 |
| Equivalentes al efectivo | - | - | 500.000 | - | - |
| Deudores | 572.612 | 517.246 | 310.947 | 233.456 | 596.597 |
| Prestación de servicios | 304.614 | 335.237 | 128.038 | 94.782 | 566.895 |
| Administración de proyectos | - | - | - | - | 238.106 |
| Otros servicios | 304.614 | 335.237 | 128.038 | 94.782 | 328.789 |
| Administración de la seguridad social en salud | - | - | - | - | 29.702 |
| Otros deudores | 267.998 | 182.008 | 182.909 | 138.674 | - |
| Inventarios | 726 | 726 | 726 | 726 | - |
| Otros activos | - | - | 173.926 | 61.446 | 64.429 |
| Anticipos o saldos a favor por impuestos y contribuciones | - | - | 173.926 | 61.446 | 64.429 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 2.906.616 | 2.749.010 | 2.470.196 | 2.890.360 | 2.651.950 |
| Propiedad, planta y equipo neto | 73.673 | 367.828 | 375.808 | 949.718 | 841.486 |
| Propiedad, planta y equipo | 439.518 | 439.518 | 470.315 | 1.067.565 | 1.091.865 |
| Depreciación acumulada | (365.845) | (71.690) | (94.507) | (117.846) | (250.379) |
| Otros activos | 2.832.943 | 2.381.183 | 2.094.388 | 1.940.642 | 1.810.464 |
| Plan de activos para beneficios posempleo | 116.076 | 133.049 | - | - | - |
| Propiedades de inversión | 2.716.868 | 2.716.868 | 2.716.868 | 2.716.868 | 2.716.868 |
| Depreciación acumulada de propiedades de inversión (cr) | - | (468.734) | (622.480) | (776.226) | (906.404) |
| PASIVO | 4.138.965 | 5.885.348 | 2.689.081 | 2.159.598 | 4.502.558 |
| PASIVO CORRIENTE | 4.138.965 | 5.885.348 | 2.689.081 | 1.383.598 | 4.502.558 |
| Cuentas por pagar | 3.708.660 | 5.346.631 | 2.252.650 | 1.097.820 | 4.051.973 |
| Adquisición de bienes y servicios nacionales | 631.057 | 657.272 | 810.102 | 333.318 | 202.157 |
| Recursos a favor de terceros | 2.711.417 | 4.236.822 | 847.188 | 397.630 | 3.524.843 |
| Descuentos de nómina | 34.716 | 34.081 | 57.840 | 48.131 | 31.826 |
| Retención en la fuente e impuesto de timbre | 129.722 | 138.311 | 141.432 | 86.001 | 104.414 |
| Impuestos, contribuciones y tasas por pagar | 96.449 | 178.986 | 275.109 | 171.308 | 112.735 |
| Impuesto al valor agregado - iva | 93.629 | 87.887 | 105.551 | 52.445 | 66.731 |
| Otras cuentas por pagar | 11.670 | 13.273 | 15.428 | 8.986 | 9.266 |
| Beneficios a los empleados | 241.408 | 353.726 | 259.195 | 228.110 | 222.119 |
| Pasivos estimados | - | - | - | - | - |
| Otros pasivos | 188.898 | 184.990 | 177.236 | 57.668 | 228.466 |
| otros pasivos diferidos | 161.333 | 174.261 | 172.300 | 43.785 | 200.743 |
| Ingresos recibidos por anticipado | 27.565 | 10.729 | 4.936 | 13.883 | 27.724 |
| PASIVO FINANCIERO | - | - | - | 776.000 | - |
| Corto plazo | - | - | - | 776.000 | - |
| PATRIMONIO | 3.621.097 | 3.676.915 | 3.840.747 | 3.896.280 | 4.338.956 |
| Capital suscrito y pagado | 2.624.419 | 2.624.419 | 2.753.718 | 2.761.537 | 2.761.537 |
| Reservas | 188.816 | 216.709 | 247.395 | 558.100 | 610.586 |
| prima en colocación de acciones, cuotas o partes de interés social | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Resultados de ejercicios anteriores | 16.234 | 16.234 | 16.234 | 528.829 | 524.057 |
| Resultados del ejercicio | 278.934 | 306.858 | 310.705 | 47.715 | 442.676 |
| Ganancias o pérdidas por conversión de estados financieros | - | - | 512.594 | - | - |
| Impactos por la transición al nuevo marco de regulación | 512.594 | 512.594 | - | - | - |
| PASIVO + PATRIMONIO | 7.760.063 | 9.562.263 | 6.529.828 | 6.055.878 | 8.841.514 |

ESTADOS DE RESULTADOS CATEDRAL DE SAL DE ZIPAQUIRÁ S.A. SEM DE 2017 A 2021
 (CIFRAS EN MILES DE PESOS)

| ESTADO DE RESULTADOS (P&G) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Ingresos operacionales | 1.162.485 | 1.115.979 | 1.191.432 | 530.760 | 1.180.859 |
| Costos de ventas | 148.590 | - | - | - | - |
| UTILIDAD BRUTA | 1.013.896 | 1.115.979 | 1.191.432 | 530.760 | 1.180.859 |
| Gastos administrativos | 341.726 | 448.477 | 541.831 | 249.495 | 264.276 |
| Impuestos, contribuciones y tasas | 48.934 | 20.643 | 16.563 | 21.234 | 207.725 |
| Provisiones | 173.090 | 176.966 | 162.813 | 41.621 | - |
| Depreciaciones y amortizaciones | 164.078 | 178.120 | 176.562 | 177.085 | 269.210 |
| UTILIDAD OPERACIONAL | 286.068 | 291.772 | 293.663 | 41.324 | 439.648 |
| Ingresos financieros | 9.855 | 15.935 | 19.964 | 16.666 | 3.451 |
| Gastos financieros | 1.497 | 850 | 2.922 | 10.275 | 422 |
| Otros ingresos | 6 | - | - | - | - |
| Otros gastos | 15.498 | - | - | - | - |
| Ajustes de ejercicios anteriores | - | - | - | - | - |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | 278.934 | 306.858 | 310.705 | 47.715 | 442.676 |
| UTILIDAD NETA | 278.934 | 306.858 | 310.705 | 47.715 | 442.676 |

PRINCIPALES INDICADORES CATEDRAL DE SAL DE ZIPAQUIRÁ S.A. SEM DE 2017 A 2021
 (CIFRAS EN MILES DE PESOS)

| INDICADORES | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| ENDEUDAMIENTO Y LIQUIDEZ | | | | | |
| Endeudamiento (Pasivo/Activo) | 53,34% | 61,55% | 41,18% | 35,66% | 50,93% |
| Pasivo Financiero / Total Activo | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 12,81% | 0,00% |
| Pasivo Financiero / Total Pasivo | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 35,93% | 0,00% |
| Pasivo Financiero / Patrimonio | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 19,92% | 0,00% |
| Razón Corriente | 1,17x | 1,16x | 1,51x | 1,47x | 1,37x |
| Ebitda | 623.236 | 646.859 | 633.038 | 260.031 | 708.858 |
| % Crecimiento del Ebitda | N.A. | 3,79% | -2,14% | -58,92% | 172,61% |
| Flujo de Caja Operacional | 4.015.773 | 2.271.642 | -2.693.670 | -897.101 | 3.462.420 |
| Flujo de Caja Libre sin Financiación | 929.587 | 2.251.128 | -2.591.418 | -1.494.351 | 3.431.620 |
| ACTIVIDAD Y EFICIENCIA | | | | | |
| Variación de los ingresos operacionales | N.A. | -4,00% | 6,76% | -55,45% | 122,48% |
| Variación Gastos Administrativos | N.A. | 20,08% | 19,03% | -51,52% | 74,34% |
| Rotación de Cuentas por Cobrar Comercial (Días) | 94 | 108 | 39 | 64 | 173 |
| Rotación Proveedores (Días) | 1.529 | 504 | 522 | 443 | 154 |
| Ciclo de Caja (Días) | -1.433 | -396 | -483 | -378 | 19 |
| Capital de Trabajo | 714.481 | 927.905 | 1.370.551 | 1.005.920 | 1.687.006 |
| RENTABILIDAD | | | | | |
| Margen Operacional | 24,61% | 26,14% | 24,65% | 7,79% | 37,23% |
| Margen Neto | 23,99% | 27,50% | 26,08% | 8,99% | 37,49% |
| ROA | 3,59% | 3,21% | 4,76% | 0,79% | 5,01% |
| ROE | 7,70% | 8,35% | 8,09% | 1,22% | 10,20% |
| Ebitda / Ingresos | 53,61% | 57,96% | 53,13% | 48,99% | 60,03% |
| Ebitda / Activos | 8,03% | 6,76% | 9,69% | 4,29% | 8,02% |
| COBERTURAS | | | | | |
| Ut. Operacional / Gasto Financiero | 191,06x | 343,24x | 100,51x | 4,02x | 1.040,89x |
| Ebitda / Gasto Financiero | 416,25x | 760,96x | 216,68x | 25,31x | 1.678,26x |
| Ebitda / Servicio de la Deuda | N.A. | N.A. | N.A. | N.A. | 0,91x |
| Ebitda / Saldo de la Deuda | N.A. | N.A. | N.A. | 0,34x | N.A. |
| Flujo operativo / Gasto Financiero | 2.682,10x | 2.672,35x | -921,99x | -87,31x | 8.197,44x |
| Flujo Libre / Gasto Financiero | 620,86x | 2.648,22x | -886,99x | -145,43x | 8.124,52x |
| Flujo Operacional / Servicio de la Deuda | N.A. | N.A. | N.A. | N.A. | 4,46x |
| Flujo Libre / Servicio de la Deuda | N.A. | N.A. | N.A. | N.A. | 4,42x |
| Flujo Operativo / Capex | 1,31x | 110,74x | 26,34x | -1,50x | 112,42x |
| Pasivo Financiero / Ebitda (Eje Der) | 0,00x | 0,00x | 0,00x | 2,98x | 0,00x |

Una calificación de riesgo emitida por Value and Risk Rating S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas. Por ello, la Calificadora no asume responsabilidad por errores, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información. Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en la página web de la Calificadora www.vriskr.com