

**INVITACIÓN PÚBLICA A PRESENTAR OFERTAS FNTB-181 DE 2014  
DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES No 1**

**Objeto: "Seleccionar la propuesta más favorable para la suscripción de un contrato cuyo objeto será la entrega en concesión del establecimiento de comercio denominado "HOTEL EL PRADO" en la ciudad de Barranquilla, Atlántico"**

**A. OBSERVACIÓN PRESENTADA POR HILTON WORLDWIDE**

*(English Version)*

*"Once again, thank you for allowing me the opportunity to meet with you and to talk about the prospective hotel renovation of el Pardo Barranquilla.*

*Following our discussions, I can reaffirm Hilton's interest in further discussions regarding the proposed hotel operating under one of the Hilton Worldwide Portfolio of Hotel Brands either Hilton Hotels & Resorts, Curio a Collection by Hilton or DoubleTree by Hilton.*

*Our involvement, should we reach agreement, would be on the basis of our standard Management or Franchise Agreement with very good terms applied in favour of the historic character of the project.*

*At Hilton Worldwide we understand what a comprehensive renovation of a flagship hotel entails and as such we have in our portfolio of brands historic and heritage sites that have been accommodated to hotel use.*

*(Versión Español)*

*De nuevo, le agradezco la oportunidad de permitirnos reunirnos con usted para hablar de la oportunidad de renovar el Hotel el Prado Barranquilla.}*

*Ahora bien, atendiendo a lo discutido, reaffirmo el interés de Hilton en seguir adelante con las negociaciones relacionadas con la operación del Hotel el Prado bajo una de las marcas del portafolio de Hilton Worldwide, ya sea Hilton Hotels & Resorts, Curio a Collection by Hilton o DoubleTree by Hilton.*

*En caso de llegar a un acuerdo, éste sería bajo el contrato de administración y franquicia manejado por Hilton, teniendo de presente que dicho contrato establecería muy buenos términos para la naturaleza histórica del proyecto.*

*Nosotros en Hilton Worldwide entendemos cabalmente la importancia de la renovación integral de un Hotel insignia como lo es el Hotel el Prado. Nuestro portafolio*

Furthermore, whilst we believe that there is considerable potential for this project, we would have to be assured that adequate sources of finance, both equity and debt, were available and that the project was financially viable for both Hilton Worldwide and the investors.

I look forward to discussing the proposal further with you or your client and to agreeing Hilton's terms of involvement in this project.

This letter is not intended to, and does not, constitute a complete statement of, or a legally binding and enforceable agreement or commitment on the part of Hilton or any of its affiliates with respect to the matters described herein. No reliance of any kind is intended or should be placed upon this letter or any communications of any kind, oral or written, pursuant to these subjects."

de marcas incluye muchos hoteles con cualidades históricas, así como de patrimonio cultural, y hemos podido adecuarlos satisfactoriamente para uso hotelero.

De forma adicional, nosotros creemos que este proyecto tiene mucho potencial, sin embargo, para poder mantener nuestro interés en el proyecto, debemos asegurarnos que existen mecanismos de financiamiento disponibles para nosotros y que el proyecto sea financieramente viable para Hilton y sus inversionistas.

Quedamos muy atentos a discutir con mucho más detenimiento y profundidad la propuesta con usted o su cliente, así como su aceptación a los términos aquí expuestos por Hilton.

Esta carta no tiene la intención de una oferta, ni tampoco se deberá entender como vinculante para Hilton, sus subordinadas, afiliadas, etc.

**RESPUESTA:**

Pbx: (1) 287 01 44

Carrera 13 N° 28 -01 Piso 8° Edif Palma Real

Bogotá D.C. – Colombia

[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)

Fax:

(1) 287 01 44 ext: 109

*(English Version)*

Thank you contacting us and for showing interest in the long-term Concession of the emblematic Hotel El Prado located at Barranquilla, Colombia.

In regards to your inquiries as expressed in the reference letter of November 28th, please be advised as follows:

First of all, given the understanding that the Hotel el Prado is actually owned and administered by Colombia's Government, particularly by "FONDO NACIONAL DEL TURISMO " (*hereinafter* "FONTUR"), the process for selecting an concessioner for this Hotel is by means of public offering. Therefore, the public invitation number FNTB-002-2014 is available online at: <http://www.fontur.com.co/contratacion/invitaciones-privadas-gerencia-de-bienes/3>

Here you will be able to find all of the terms and conditions that the proponent or "future concessioner" needs to comply with. The terms of the relationship and the contract will be set forth by FONTUR and, once the term for presenting proposals closes and FONTUR evaluates the proponents and chooses the one with highest score, said proponent will adhere to the invitation terms and sign the concession contract drafted by our entity (FONTUR).

Additionally, once you have evaluated the public invitation, we suggest that you visit the Hotel directly in the city of Barranquilla, thus, by doing so, you would be able to concretely answer and solve all of your doubts and concerns regarding the Hotel's current state.

*(Versión Español)*

Les agradecemos mucho por su carta, así como por manifestar su interés en la concesión a largo término del emblemático Hotel El Prado ubicado en la ciudad de Barranquilla, Colombia.

Atendiendo a las inquietudes planteadas por ustedes mediante carta con fecha del 28 de noviembre de 2014, le damos respuesta en los siguientes términos:

En primer lugar, dado el entendido que el Hotel El Prado es de propiedad del Estado Colombiano, y que éste es administrado por el FONDO NACIONAL DEL TURISMO (FONTUR), el proceso para poder seleccionar a un concesionario se realiza por medio de una invitación pública a presentar propuestas. En caso particular, la invitación a presentar propuestas para la concesión del Hotel El Prado corresponde al número FNTB-002-2014 y puede ser visualizada por medio electrónico en la siguiente página de internet: <http://www.fontur.com.co/contratacion/invitaciones-privadas-gerencia-de-bienes/3>

Aquí ustedes podrán corroborar los términos y condiciones que el proponente o el "futuro concesionario" deberá cumplir para poder ser contemplado dentro del proceso. Los términos de la relación entre el proponente y el FONTUR son los establecidos por el FONTUR en la invitación publicada. Una vez se haya cerrado el término previsto para presentar propuestas, FONTUR escogerá a uno de los proponentes al cual el correspondiente comité evaluador le haya otorgado el mayor puntaje y éste deberá firmar el contrato de concesión redactado por el FONTUR.

De forma adicional, una vez hayan evaluado la

Please feel free to request a video conference directly with us, in Bogotá.

These arrangements will have the support of Procolombia; dates and days will be agreed upon.

invitación pública, les recomendamos que visiten el Hotel directamente en la ciudad de Barranquilla y se puedan percatar y cerciorar del estado actual del mismo.

No duden en contactarnos para solicitar una video conferencia, caso en el cual nos pondremos de acuerdo en la fecha y hora para llevarla a cabo.

Contarán con el apoyo de Procolombia para la programación de dichas actividades.

## **B. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR PESTANA HOTELS AND RESORTS**

### *1. "SITUACION DE CONTRATOS DE TRABAJO CON TRABAJADORES ACTUALES."*

**RESPUESTA:** En cuanto a la situación de la operación del hotel, con respecto a los trabajadores y la situación de los contratos de trabajo, de los mismos está planteado en la invitación que el proponente deberá realizar sustitución patronal.

Actualmente, los trabajadores están a cargo de la Compañía Hotel del Prado S.A en liquidación, los aspectos inherentes al estado de estos contratos como la documentación referente a los aspectos laborales se encuentra disponibles en el cuarto de datos sujeto a los términos de la presente invitación. .

### *2. "SITUACION DE CONVENIOS COLECTIVOS DE TRABAJO Y SU FUTURO."*

**RESPUESTA:** En cuanto a la convención colectiva que se ha presentado para la vigencia 2014, la misma venció el pasado 31 de diciembre de 2014. Se presentó una nueva para el periodo 2015. Se encuentra pendiente concretar la fecha del inicio de la discusión sobre los términos de la convención para el presente año.

### *3. "CONTRATOS CON PROVEEDORES EXISTENTES Y SUS CONDICIONES BIEN COMO MANTENIMIENTO A FUTURO."*

Pbx: (1) 287 01 44

Carrera 13 N° 28 -01 Piso 8° Edif Palma Real

Bogotá D.C. – Colombia

[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)

Fax:

(1) 287 01 44 ext: 109

**RESPUESTA:** Los contratos relevantes con proveedores así como sus condiciones se pueden encontrar en el cuarto de datos sujeto a los términos de la presente invitación. Sin perjuicio de lo anterior es importante manifestar que dichos contratos tienen un término de ejecución a corto plazo dada la eventual concesión del Hotel.

4. *"COMPROMISOS DE RESERVAS ASUMIDOS A FUTURO Y SU CONTABILIZACION A FUTURO (POSTERIOR A LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE CONCESION)."*

**RESPUESTA:** Con respecto a las reservas canalizadas a futuro, en el momento el Hotel no cuenta con compromisos a largo plazo, la comercialización no se ha comprometido en cuanto a reservas y otros eventos posteriores a noviembre de 2015.

Una vez el proponente ganador inicie su operación en el Hotel, deberá garantizar los compromisos adquiridos con terceros frente a reservas y eventos, so pena de estar sujeto a los perjuicios que hubiere a lugar.

Los cuadros del forecast de reservas en alojamiento y certámenes actualmente nos muestran al día de hoy compromisos adquiridos hasta el mes de noviembre de 2015.

Debido a que el Hotel sigue operando de forma regular los compromisos a futuro pueden variar.

5. *"EVENTUALES COMPROMISOS ASUMIDOS A FUTURO POR LA GERENCIA ACTUAL DEL HOTEL."*

**RESPUESTA:** La Gerencia General del Hotel no ha adquirido compromisos a largo plazo como tampoco ha celebrado contratos que obliguen al mismo a futuro, teniendo en cuenta que el Hotel, será entregado próximamente en Concesión.

Una vez se haya suscrito el contrato de concesión se cederán los compromisos que a la fecha de la firma se encuentren en ejecución, es importante aclarar que los compromisos que están siendo adquiridos en la actualidad, se pactan con un compromiso no mayor a seis (6) meses de duración.

6. "CONTRATOS CON PRESTADORES DE SERVICIOS Y SU VALIDAD."

**RESPUESTA:** Los contratos con tour operadores, portales de venta y agentes de viajes están vigentes hasta el mes de noviembre de 2015.

7. "DEUDAS EXISTENTES A ENTIDADES PÚBLICAS Y SU RESOLUCION (DUE DILIGENCE-CONTABLE Y FISCAL)."

**RESPUESTA:** En relación a las deudas existentes y actuales, cabe anotar que las mismas se encuentran a cargo de la Sociedad Compañía Hotel del Prado S.A. en liquidación, propietaria del establecimiento objeto de concesión, es decir la obligaciones de carácter fiscal son de exclusiva responsabilidad de la sociedad mencionada las cuales se tienen previsto cancelar con el producto del Hotel durante la vigencia de la concesión de Hotel.

8. "EVENTUALES PROCESOS LEGALES ENCONTRA DEL HOTEL Y SU RESOLUCION (DUE DILIGENCE LEGAL)."

**RESPUESTA:** Respecto a la eventualidad de que se presenten procesos legales en contra del hotel, se considera que la misma eventualidad podría ser aleatoria e imprevisible, toda vez que es un aspecto no reconocido. Sin embargo, se aclara que en caso de presentarse procesos por hechos anteriores a la entrega en concesión del hotel estos serán asumidos por la sociedad propietaria del hotel. Ahora bien, los procesos que versen sobre hechos posteriores a la entrega en concesión del Hotel deberán ser asumidos por el concesionario.

Se aclara que con anterioridad a la entrega en concesión dichos procesos serán asumidos por la sociedad propietaria del establecimiento objeto de concesión, cuando haya lugar a dicha eventualidad.

COMENTARIOS:

De los literales comentados nos permitimos precisar lo siguiente:

*"1.14.22. CONSIDERANDO QUE LA ESTRUCTURA DEL HOTEL Y SU PERFECTA DIVISION EN DOS ELEMENTOS (UNO HISTORICO Y OTRO DE INTERVENCION MODERNA*

*LLAMADO TORRE EJECUTIVA) ENTENDEMOS QUE SE DEBERIA DEJAR ABIERTA UNA PROPUESTA CON DOS PRODUCTOS DISTINTOS Y CATEGORIZACION DISTINTA."*

**RESPUESTA:** En este caso no se admite que el Hotel sea operado con dos tipos de productos, la invitación habla de un solo hotel.

*"1.3.1 LA ENTREGA DE LA OPERACIÓN CONLLEVA TAMBIEN ASUMIR TODOS LOS CONTRATOS DE TRABAJO YA EXISTENTES."*

**RESPUESTA:** La sustitución patronal es una condición básica en la concesión.

*"2.6.10 SE SUPONE QUE DICHOS IMPUESTOS Y TASAS ESTAN A CARGO DEL PROPONENTE A PARTIR DEL MOMENTO DE CELEBRACION DEL CONTRATO Y SIN PASIVO ALGUNO EN LO QUE TOCA A ESTOS TEMAS."*

**RESPUESTA:** Si los impuestos, tasas y contribuciones estarán a cargo del Concesionario a partir de la firma del Contrato de Concesión y de la entrega material del Hotel. Cabe anotar que los impuestos y demás, anteriores a la firma del contrato de concesión, se encuentran a cargo de la Sociedad propietaria del establecimiento de comercio

*"4.7.1. REFIERE QUE LA EXPERIENCIA Y CALIDAD NO OTORGARA PUNTAJE PERO LUEGO SE CONSIDERAN ESTOS CRITERIOS EN EL PUNTAJE ADICIONAL."*

**RESPUESTA:** La experiencia en calidad no otorga puntaje. Este es un requisito habilitante, esto quiere decir, que si el interesado no cumple, no será considerada su propuesta para el puntaje a que otorgan los criterios de evaluación.

*"4.7.1 a).LA PROPIEDAD DEL HOTEL DEBERIA SER POR SI O POR TERCERO QUE CON ESTE ESTE EN RELACION DE SOCIEDAD."*

**RESPUESTA:** Remitirse al pliego de invitación pública de concesión del Hotel el prado numeral 4.7.2.

*"5.2.1. CRITERIOS DE EVALUACION No1"*

**RESPUESTA:** Es válido el planteamiento propuesto, razón por la cual ésta será adendada en ese sentido.

*"5.2.1 CRITERIO DE EVALUACION No 2"*

**RESPUESTA:** Es válido el planteamiento propuesto, razón por la cual ésta será adendada en ese sentido.

*"5.2.1.2. SE EXIGE "COPIA DEL REGISTRO DEL BIEN DONDE CONSTE EL AÑO DE CONSTRUCCION" HAY QUE CONSIDERAR QUE MUCHOS EDIFICIOS PUEDEN POR SU ANTIGÜEDAD, NO TENER ESTE MISMO REGISTRO POR LO CUAL SE PROPONE CONSIDEREN SUFICIENTE ALGUN DOCUMENTO QUE LO ACREDITE COMO LA DECLARACION DE PATRIMONIO POR LA ENTIDAD COMPETENTE."*

**RESPUESTA:** Si la declaración de patrimonio establece el año en el que fue construido esta será admitido por Fontur en la evaluación de dicha propuesta.

*"6.14.1 SIN PERJUICIO DE UN ANALISIS MAS DETALLADO DEL ANEXO 13 NOS PARECE DESNECESARIO Y ADEMAS LIMITADO EL CONDICIONAR LA CELEBRACION DEL CONTRATO A UNA INVERSION MINIMA CUANDO YA SE ESTA ESTIPULANDO QUE TIENE QUE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE CATEGORIZACION CINCO ESTRELLAS, LA VERDADERA CIFRA DE INVERSION SE VA A OBTENER DESPUES DE APROBADO EL PROYECTO POR PATRIMONIO Y POR LA CONCEDENTE. LUEGO PODRA HABER CAMBIOS SUSTANCIALES (PARA ARRIBA O PARA ABAJO). DE SER ASI DE IMPORTANTE ESTE CRITERIO DE EVALUACION, PROPONEMOS ENTONCES QUE SE CONSIDERE ESTE MONTO DE INVERSION COMO UNO DE LOS CRITERIOS DE EVALUACION Y QUE SE LE ATRIBUYA UN PUNTAJE SIGUIENDO EL MISMO ESQUEMA PROPUESTO PARA EL ESQUEMA DE EVALUACION AUNQUE CON UN PUNTAJE INFERIOR AL DE LAS PROPUESTAS FINANCIERAS YA QUE LO QUE ESTARA EN CAUSA ES SEGURAMENTE EL MERITO DEL PROYECTO Y SU SOSTENIBILIDAD A FUTURO Y NO CUANTO SE VA A INVERTIR EN EL MISMO."*

**RESPUESTA:** La firma del contrato no está condicionada a la inversión. Frente al tema de incluir este ítem como criterio de evaluación el Fontur no está de acuerdo por lo tanto no modificara la invitación pública en ese sentido.



### C. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR GLOBAL HOTELS CORPORATION

1. *“¿Dentro del alcance de las obras a ejecutar por el concesionario, se entiende que éste debe realizar el reforzamiento estructural del inmueble con el fin de cumplir las normas sismoresistente, estamos en lo correcto?”*

**RESPUESTA:** Dentro de la información contenida en el cuarto de datos del proceso se encuentra el informe de patología estructural del Hotel, el cual fue realizado por el Fondo Financiero de proyectos de Desarrollo – Fonade, establece que el proponente seleccionado deberá:

“(…) Se deberá adelantar el estudio de vulnerabilidad estructural, que analice las condiciones de esfuerzos y deformación, del sistema portante y sísmico, en cumplimiento del Reglamento de Construcción Sismo Resistente NSR 10.

Se deberá adelantar en general el estudio de patología profundo, acorde a la reglamentación y normativa nacional vigente y aplicable al caso, particularmente lo establecido en el Reglamento de Construcciones Sismo Resistente Colombiano, NSR 10 y el American Concrete Institute ACI 364; con el objeto de establecer de forma concluyente la causalidad de las afectaciones y lesiones evidenciadas. Es de anotar que la Intervención a desarrollar definida en el artículo 11, numeral 2 de la Ley 1185 de 2008, debe cumplir con los requerimientos establecidos en la legislación y normatividad vigente, entre ellos la Ley 397 de 1997, Ley 814 de 2003, Ley 1185 de 2008, Decreto 763 de 2009, entre otros; en razón a que es un bien de interés cultural y monumento nacional.

Se debe adelantar de forma prioritaria la investigación profunda y posterior intervención de los elementos estructurales y no estructurales que presentan corrosión, dado que los mismos hacen parte del sistema portante de las edificaciones y por ende, este ataque compromete las condiciones de resistencia y deformación. De igual forma, se debe atender lo correspondiente al desplazamiento del sistema de entramado de la cubierta del bloque Lobby Bar, el cual presenta un alto riesgo de colapso. (…)

En este orden de ideas, está a cargo del proponente realizar los estudios y análisis que consideré pertinentes con el fin de poder determinar el estado de la infraestructura que conforma el Hotel, y si ésta, cumple con lo exigido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente- NSR 10.

2. *“¿En relación al plazo de concesión, se entiende que ésta un plazo inicial de 30 años prorrogables dos veces por 15 años cada una, es decir, un plazo máximo de 60 años. Atentamente nos permitimos solicitarle que se aclare cuál es el mecanismo por el cual se autoriza la prórroga de los 15 años, es decir, se va a tener en cuenta algún indicador específico, por ejemplo un ingreso mínimo, con el fin de dar claridad que se puede optar por esta prórroga?”*

**RESPUESTA:** Fontur, se encuentra determinando los criterios que se establecerán en la invitación a presentar propuesta para la entrega en concesión del Hotel (mediante adenda) y en el contrato de concesión, para que se dé la prórroga del mismo.

Claro está, que dentro de los presupuestos que se están considerando para que se configure la prórroga del contrato se tendrá en cuenta el cumplimiento, oportuno pago de la contraprestación, cumplimiento en las inversiones, porcentajes de ocupación del hotel entre otros.

#### **D. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR QUALY S.A.S.**

*“(…) ¿Quisiéramos proponerle, sabiendo que es una facultad discrecional de FONTUR, que se considere ampliar el plazo para la presentación de las ofertas, aunque el día 18 de diciembre se espera estar en la visita oficial de reconocimiento en el Hotel El Prado de Barranquilla.”*

**RESPUESTA:** En atención a la observación hecha mediante carta del pasado 17 de diciembre del 2014, a la invitación a presentar propuestas para la entrega en concesión del “Hotel El Prado”, me permito informarle que de acuerdo con la ADENDA No. 2, publicada en la página web de la entidad el pasado doce (12) de diciembre de 2014, el cronograma de actividades del proceso de selección fue modificado, y por consiguiente la fecha límite para la presentación de ofertas fue prorrogada hasta el **próximo seis (6) de marzo del 2015**. Para mayor información, por favor remitirse a la siguiente página web: <http://www.fontur.com.co/contratacion/invitaciones-abiertas-geencia-de-bienes/3/295/2014/0>

**COMITÉ EVALUADOR**  
**BOGOTÁ D.C 13 DE FEBRERO DE 2015**



