

**INVITACIÓN PÚBLICA A PRESENTAR OFERTAS FNTB-005 DE 2015
DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES No 1**

Objeto: “Seleccionar la propuesta más favorable para la suscripción de un contrato cuyo objeto será la entrega de la operación y administración hotelera directa del establecimiento de comercio denominado “HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA” con número de matrícula mercantil No. 119879 de la Cámara de Comercio de Armenia, ubicado en el Kilómetro 2 vía Panaca, jurisdicción del Municipio de Quimbaya, Departamento del Quindío”

La cadena hotelera HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S., por medio de carta del 16 de febrero de 2015, radicada el 17 de febrero del 2015 ante la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior – FIDUCOLDEX, como vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional del Turismo - FONTUR, y estando dentro del término para hacerlo, realizó observaciones a los pliegos de la Invitación Abierta FNTB – 005 – 2015, que se resuelven a continuación:

OBSERVACIÓN 1:

“1.1.4.35. Ventas Netas - El cálculo de "Ventas Netas" implica una referencia circular, ya que la definición indica que Venta Neta es: la venta total del Hotel, la cual incluye la sumatoria de las ventas departamentales y habitacionales menos las deducciones por impuesto hotelero, apropiaciones para los fondos de reposición y mantenimiento, propinas y resarcimientos de operación. Sin embargo, el cálculo del Fondo de Mantenimiento (6.14.3.1.) indica que el mismo es un porcentaje de ventas netas, ocasionando así, una referencia circular.”

RESPUESTA: El cálculo que se debe realizar para obtener las ventas netas del hotel, del cual trata del numeral 1.1.4.35, precisa es el indicador para poder calcular la base sobre la cual se extrae el valor a pagar mensual de contraprestación variable.

Ahora bien, en lo referente a la aplicación de los fondos de mantenimiento y reposición, los mismos deberán ser descontados de las ventas totales departamentales y aplicando las deducciones comentadas (Impuestos, seguro hotelero, resarcimientos, devoluciones), esto para poder obtener el valor variable de la contraprestación mensual.

El numeral 6.14.3.1, referente al Fondo de Mantenimiento, se calculará sobre las ventas netas del hotel, sin tener en cuenta las deducciones de las apropiaciones a que hay lugar correspondiente al fondo de mantenimiento y el fondo de reposición. Este punto será aclarado mediante adenda.

OBSERVACIÓN 2:

“1.3.2.1.1. Duración de la intervención - Solicitamos se aclare cuál es la duración de la etapa de intervención, dado que en diferentes apartes se menciona que esta etapa tiene una duración de 36 meses (v.g.r 1.3.2.1.1., 1.4 y 6.6.1) mientras que en otros apartes se menciona que tiene una duración de 60 meses (v.gr. 6.14.1). La razonabilidad de la duración de este período dependerá de las intervenciones que sean necesarias, para el efecto solicitamos tener en cuenta el comentario siguiente.”

RESPUESTA: Es válido el planteamiento propuesto, razón por la Invitación Abierta será adendada en el sentido de modificar el numeral **“6.14.1 Inversión Inicial”** el cual señalará que el término de la etapa de intervención será de treinta y seis (36) meses.

OBSERVACIÓN 3:

“1.4. Condiciones y Criterios de Intervención - La invitación indica que "el Operador deberá intervenir en la infraestructura del Hotel" pero no especifica el alcance de dichas obras. Como operadores actuales asumimos que se trata de las intervenciones que hemos identificado e iniciado en el pasado, pero para efectos de dar mayor precisión a la invitación, sugerimos que se especifiquen.”

RESPUESTA: Con el fin que el proponente pueda verificar y cuantificar las intervenciones que éste ha de realizar en la infraestructura del Hotel, se dispuso por medio de la Invitación Abierta que la consulta al cuarto de datos, así como la visita al bien, eran los medios conducentes para satisfacer esta finalidad.

OBSERVACIÓN 4:

“1.5.2. Permisos y Licencias - En el aparte 1.5.2. se indica que la obtención de licencias es condición del cumplimiento de las obligaciones de intervención en el activo, sin embargo a renglón seguido se dice que la no obtención de las licencias no es excusa para cumplir con las obligaciones del contrato de operación. Entendemos que el sentido de este párrafo es que la licencias afectan el cumplimiento de las obligaciones de intervención pero no afectan el cumplimiento de las demás obligaciones que establezca el contrato. Solicitamos aclarar si nuestro entendimiento es correcto.”

RESPUESTA: Los permisos y licencias de la intervención de la infraestructura son unos y los de operación hotelera son otros. Los pliegos publicados hacen referencia únicamente a los permisos y licencias relacionados con las intervenciones que el proponente ganador debe realizar a la infraestructura del Hotel. Por lo anterior, y con el fin de dar mayor alcance y claridad a este punto, el FONTUR adendará los pliegos publicados en este sentido.

OBSERVACIÓN 5:

“5.2.1.2. Criterio de Evaluación - Mayor Valor de Contraprestación Variable
El requerimiento de un anticipo de la contraprestación variable de un mínimo de COP\$2.0MM resulta ser muy oneroso para el tamaño del Hotel y su potencial de

generación de valor. En caso de que se requiriera el pago de algún tipo de anticipo, se debería reconocer un descuento a la contraprestación mensual para reflejar el valor del dinero en el tiempo del pago por adelantado. En consecuencia solicitamos ajustar la invitación en este sentido.”

RESPUESTA: Para dar respuesta a esta observación, torna necesario citar el numeral 6.16 de la Invitación Abierta FNTB – 005 – 2015, el cual dice:

“6.16. ANTICIPO DE LA CONTRAPRESTACIÓN

El proponente seleccionado, deberá realizar un pago anticipado por un valor de **DOS MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$ 2.000.000.000)**, descontable de la Contraprestación fija mensual, durante toda la vigencia del contrato, sin incluir prorrogas.

Esta suma que el proponente deberá pagar al **FONDO NACIONAL DE TURISMO** dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la suscripción del contrato de operación y administración.

Los valores se liquidaran en sumas iguales mensuales durante el término de doce (12) años, equivalente a la duración del Contrato de Operación y Administrador.” (Subrayado por fuera del texto original)

De la simple lectura del numeral anteriormente citado, se puede verificar que el anticipo que sea recibido por el Operador será descontable de la contraprestación fija en sumas iguales que equivaldrán a la división del término total equivalente a 144 meses y la suma total ofrecida como contraprestación. Por ejemplo, \$2.000.000.000 dividido en 144 meses equivale a \$13.888.888 pesos mensuales descontables de la contraprestación fija ofrecida.

Ahora bien, en lo tocante con el criterio de evaluación “Mayor Valor de Contraprestación Variable”, éste no tiene nada que ver con el valor que el proponente debe como mínimo ofrecer como anticipo, el cual nunca podrá ser inferior a \$2.000.000.000, toda vez que, como se explicó arriba, éste será descontable de la contraprestación fija, más no de la variable.

OBSERVACIÓN 6:

“6.4. Forma de Pago de la Contraprestación - Los pagos de la contraprestación deben efectuarse libre de impuestos, de manera que el Operador sea responsable y asuma el costo por el pago de cualquier impuesto o gravamen que resulte aplicable de acuerdo a la ley tributaria vigente. Sin embargo, el Operador no puede hacerse responsable por el pago de obligaciones tributarias del Arrendador, y mucho menos estar vulnerable a cambios de legislación tributaria futuros. Es importante destacar que todos los impuestos y seguros de la propiedad estarán a cargo del propietario. En consecuencia, solicitamos aclarar el pliego en este sentido.”

RESPUESTA: Los impuestos que gravan a la propiedad son a cargo del propietario, situación que será expresamente contemplada por medio del contrato de operación y administración hotelera que se firmará con el proponente ganador.

Ahora bien, la forma de pago de la contraprestación será el canon fijo propuesto por el proponente ganador de la invitación más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). De igual forma, también deberá ser pagado por el Operador el valor variable propuesto en su oferta más el IVA. Estos son los impuestos a cargo del Operador en lo tocante con el pago de la contraprestación.

OBSERVACIÓN 7:

"6.10. Sustitución Patronal - *Es inaceptable e inviable que el Operador asuma una sustitución patronal. Las contingencias y obligaciones laborales a la fecha de la celebración del contrato deben ser asumidas en su totalidad por la sociedad responsable y no pueden trasladarse al proponente. En consecuencia solicitamos se modifiquen las condiciones del pliego eliminando las referencias a una posible sustitución patronal. De esta manera, el contrato a ser suscrito debe eliminar cualquier riesgo de que el operador sea obligado a asumir obligaciones laborales de los trabajadores existentes."*

RESPUESTA: En la Adenda No. 2 publicada el 03 de febrero de 2015, establece lo siguiente en lo tocante con la sustitución patronal:

"CUARTO: Modificar el Capítulo VI numeral **6.10. SUSTITUCIÓN PATRONAL**, el cual quedará así:

"Dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la firma del contrato, FONTUR y el Operador podrán realizar todas las gestiones tendientes a llevar a cabo la sustitución patronal de los trabajadores de la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda, que prestan sus servicios al Hotel." (Subrayado por fuera del texto original)

Lo que esta modificación significa es que el Operador y el FONTUR, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del contrato, podrán hablar y negociar sobre el tema de la sustitución patronal. Esta redacción da a entender que no es una condición obligatoria para la celebración del contrato. Sin perjuicio de lo anterior, este tema será discutido con el proponente escogido, y es claro que debe ser el FONTUR o el propietario del bien aquel responsable por dejar las acreencias laborales y prestacionales de los trabajadores a paz y salvo antes de que se realice una sustitución patronal, razón por la cual se incorporó la obligatoriedad de realizar un anticipo a favor de FONTUR, el cual pretende pagar y transar estas contingencias.

OBSERVACIÓN 8:

"6.14.3. Fondo de Mantenimiento - *El contrato requiere la constitución de un Fondo de Mantenimiento equivalente a 4.0% de las Ventas Netas, el cual será manejado por el Operador. Para poder realizar el mantenimiento del día a día del Hotel, no hay necesidad de la constitución de una cuenta específica para dichos fines, la cual reduciría la eficiencia*

y habilidad de reacción por parte del Operador. Existen otros mecanismos más sencillos por los cuales el Operador pueda asegurar a FONTUR que el Hotel estará bien mantenido. Por lo anterior solicitamos que se permita que en las propuestas se presenten mecanismos alternativos, sin que por tal hecho se penalice al proponente.”

RESPUESTA: No creemos que la constitución de un Fondo de Mantenimiento no sea sencillo, ágil y expedito pues lo manejará en definitiva el operador. Para esto, es necesario precisar que el operador deberá constituir una cuenta aparte, destinada expresamente a este ítem. FONTUR precisará el manejo y reglamentará su uso por medio del contrato de operación y administración hotelera.

OBSERVACIÓN 9:

“6.15. Obligaciones Generales del Operador - *El contrato exige operar el Hotel con los estándares de calidad de un hotel categoría cinco estrellas o su equivalente internacional Upper-Upscale. Consideramos que ni la infraestructura actual, ni las proyecciones de inversión para el hotel permitirían hacerlo, al tiempo que nuestra experiencia indica que no existe una demanda suficiente en el eje cafetero en el segmento de lujo, cinco estrellas, ni un número significativo de huéspedes que estén dispuestos a pagar altas tarifas hoteleras, alineadas con un establecimiento cinco estrellas. Por ende, se sugiere que el posicionamiento más apropiado para el Hotel sea de cuatro estrellas o su equivalente internacional Midscale-Upscale. En consecuencia se solicita que se modifiquen los pliegos en este sentido. Adicionalmente, se indica que el Operador deberá constituir las pólizas indicadas en el contrato, sin embargo no se aclara que el costo de estas pólizas será responsabilidad de FONTUR.”*

RESPUESTA: Los estándares de calidad para un hotel categorizado con estrellas, deben de dimensionarse teniendo en cuenta su ubicación.

Se encuentra valida la observación de solicitar la modificación de los pliegos para que éste prevea la operación de un Hotel de cuatro estrellas o su equivalente en precio, Midscale Upscale. Por esto, el FONTUR procederá a modificar los pliegos mediante adenda en este sentido.

Ahora bien, en lo tocante con las pólizas indicadas en el contrato, estarán algunas a cargo del operador y otras estarán a cargo del FONTUR, situaciones que serán incorporadas mediante el contrato de operación y administración hotelera. Ahora bien, lo que se indica es que el proponente ganador tendrá la responsabilidad de solicitarlas, pero no es obligación que esté a cargo del operador el pago de todas las pólizas a constituirse, sino únicamente aquellas que la ley y/o el contrato así lo dispongan.

COMITÉ EVALUADOR

BOGOTÁ D.C 23 DE FEBRERO DE 2015