

ADENDA 3**INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 005 – 2015**

EL FONDO NACIONAL DEL TURISMO, se permite informar a los interesados en el Proceso de Invitación Abierta a Presentar Propuestas FNTB-005-2015, cuyo objeto es: *“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”*, y que teniendo en cuenta la comunicación GBI-627-2015 del 26 de febrero de 2015 de la Gerencia de Bienes e Infraestructura de FONTUR, se procede a modificar los términos de la invitación en los siguientes aspectos:

PRIMERO: Modificar el Capítulo I numeral **1.1.4.20 Hotel**, el cual quedará así:

1.1.4.20. Hotel: Es el conjunto de bienes muebles, plantas, equipos, sistemas e infraestructuras que serán entregados en operación y administración, para el desarrollo de un establecimiento de comercio que preste servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante un contrato de hospedaje, con estándares de calidad y servicio equivalentes a una categoría nacional de cuatro (4) estrellas o internacional de Midscale Upscale – modalidad campestre.

SEGUNDO: Modificar el Capítulo I numeral **1.5.2 Permisos y Licencias**, el cual quedará así:

“1.5.2 Permisos y Licencias

El Proponente seleccionado deberá solicitar, tramitar y obtener por su cuenta y riesgo y bajo su propio costo todos los permisos, licencias o autorizaciones que se requieran para la operación del establecimiento de comercio, así como para la intervención del mismo, teniendo en cuenta y observando lo siguiente:

- **Permisos y Licencias requeridas para la operación**

Sin perjuicio del estado en que se encuentren las licencias, permisos o autorizaciones al momento en el cual se entrega el bien, el Operador deberá solicitar o actualizar todas las licencias de funcionamiento, permisos y/o cualquier otro requerimiento de autoridad competente en cuanto a la operación y administración de un Hotel en la República de Colombia. De forma enunciativa y no exhaustiva, el Operador deberá contar con todos los permisos SAYCO, Registro Nacional de Turismo, Permiso de Bomberos, entre otros.

El incumplimiento del Operador en la obtención de los permisos y/o licencias de obligatorio cumplimiento para la operación de un Hotel en Colombia, no será oponible a FONTUR y será causal de incumplimiento del contrato de operación y administración hotelera.

- **Permisos y Licencias requeridas para la intervención**

Para el cumplimiento de lo previsto en el numeral 1.4. de la presente invitación, el Operador deberá contar todas las licencias urbanísticas, ambientales y demás que la Ley exija para un inmueble de



tipo rural. De igual forma, se deberá solicitar todos los permisos y/o autorizaciones de la autoridad competente para cada obra en particular bajo su propia cuenta, riesgo y asumiendo el costo de las mismas.

En el caso que el **Operador** se haya demorado en solicitar a la autoridad competente las licencias y/o permisos que por la actividad o la intervención a desarrollar sean obligatorios, asumirá por su cuenta las consecuencias derivadas de esta demora, las cuales en ningún caso podrán ser trasladadas a FONTUR. Esta situación no se constituirá en una excusa válida para que el **Operador** no siga cumpliendo sus obligaciones contractuales con el FONTUR, en lo tocante con el pago de la contraprestación fija y variable.

Tampoco podrá el **Operador** dejar de cumplir con sus obligaciones contractuales referentes al pago de la contraprestación fija y variable si se presenta el caso de tener que cerrar alguna parte del Hotel por la ejecución de las obras, y/o por la demora en la expedición de los permisos o licencias sobre una parte del Hotel que haya sido necesaria cerrar hasta que la estructura sea intervenida y reparada.

Si el **Operador** omite solicitar a la autoridad competente un permiso o licencia para realizarle al Hotel alguna intervención que así lo requiera, y sigue adelante con la obra, será atribuible a éste cualquier reclamación, requerimiento, indemnización o incumplimiento contractual a que haya lugar por dicha omisión.

NOTA 1: En el evento en que el Proponente que resulte ganador de esta Invitación no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, tal hecho no lo eximirá de responsabilidad por la ejecución completa de las obras y del Proyecto de Intervención, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza por parte de **FONDO NACIONAL DE TURISMO**.

NOTA 2: De esta invitación, sus Anexos y Adendas no se debe deducir declaración o garantía alguna con respecto al logro o la razonabilidad de las proyecciones, las perspectivas, los rendimientos operativos o financieros, o el plan y costos de las inversiones necesarias para llevar a cabo el Plan Especial Intervención, que llegaren a soportar la Oferta."

TERCERO: En el Capítulo V numeral **5.2.1. Criterios de Evaluación**, se modifica lo subrayado y en **negrilla**, así:

"5.2.1. Criterios de Evaluación

Dentro del plazo establecido en el cronograma de la Invitación se realizará la evaluación de las Ofertas, de acuerdo con los criterios de calificación establecidos en el presente numeral. La Evaluación de las ofertas se realizará sobre la base de mil (1000) puntos, aplicando los siguientes criterios:

Criterios de Evaluación	Condiciones para Evaluar	Requisito / documentos a presentar	Puntaje Máximo
Mayor valor de Contraprestación Fija	<p>El proponente obtendrá puntaje en este criterio sí cumple los siguientes parámetros:</p> <p>La propuesta que ofrezca el mayor valor de contraprestación fija a pagar mensual, recibirá un máximo de CIENTO CINCUENTA (150) puntos.</p> <p>Las ofertas que se encuentre por debajo del mayor valor propuesto, obtendrá puntaje calculado mediante una regla de tres teniendo como base el mayor valor ofertado</p> <p><u>NOTA:</u> Para obtener puntos se tendrá en cuenta el proponente que ofrezca una contraprestación mayor al valor base de contraprestación.</p>	<p>El valor base es de \$46.500.000 más IVA como Canon Fijo mensual</p>	150
Mayor valor de Contraprestación variable	<p>El proponente obtendrá puntaje en este criterio sí cumple los siguientes parámetros:</p> <p>La propuesta que ofrezca el mayor porcentaje de contraprestación variable a pagar mensual, recibirá un máximo de CIENTO CINCUENTA (150) puntos.</p> <p>Las ofertas que se encuentre por debajo del mayor porcentaje propuesto, obtendrá puntaje calculado mediante una regla de tres teniendo como base el mayor valor ofertado</p> <p><u>NOTA:</u> Para obtener puntos se tendrá en cuenta el proponente que ofrezca una contraprestación mayor al valor base de contraprestación variable.</p>	<p>Corresponde al uno por ciento (1%) más IVA de las ventas netas mensuales del Hotel.</p>	150
Mayor valor ofertado como anticipo de contraprestación	<p>El proponente obtendrá puntaje en este criterio sí cumple los siguientes parámetros:</p> <p>La propuesta que ofrezca el mayor valor</p>	<p>Se aclara que el valor base de anticipo solicitado es de DOS MIL</p>	100

	<p>de Anticipo de la contraprestación mínima establecida en la presente invitación, recibirá un máximo de CIEN (100) puntos.</p> <p>Las ofertas que se encuentre por debajo del mayor valor propuesto, obtendrá puntaje calculado mediante una regla de tres teniendo como base el mayor valor ofertado</p> <p><u>NOTA:</u> Para obtener puntos se tendrá en cuenta el proponente que ofrezca una contraprestación mayor al valor base de contraprestación.</p>	<p>MILLONES DE PESOS M/L (\$ 2.000.000.000)</p>	
<p>Experiencia en operación de Hoteles catalogados como Campestres que hayan sido directamente operados por el Proponente.</p>	<p>El proponente obtendrá puntaje en este criterio si cumple los siguientes parámetros:</p> <p>El proponente que acredite la operación ininterrumpida durante el último año de un hotel campestre con un mínimo de cien (100) habitaciones, obtendrá un puntaje de CIENTO CINCUENTA (150) puntos.</p>	<p>Para acreditar esta experiencia y lograr puntuación, el Proponente debe allegar Copia del Contrato de operación y/o administración y copia del Registro Nacional de Turismo donde acredite la categoría del Hotel como Campestre y/o Certificación de la autoridad urbanística del territorio donde se encuentre el Hotel, en la que certifique que el mismo se encuentra en suelo rural o de expansión.</p>	<p>150</p>

<p>Operación de Hoteles Cuatro (4) o Cinco (5) Estrellas con no menos de 100 Habitaciones operados con una ocupación igual o superior al cuarenta por ciento (40%) por el proponente en los últimos dos (2) años.</p>	<p><u>La Categoría de Cuatro (4) Estrellas o Cinco (5) Estrellas o su equivalente internacional denominado Midscale Upscale o Upper Upscale, respectivamente, se obtendrá al cumplir con un 95% como mínimo de los parámetros del Formato Anexo No.12.</u></p> <p>Se deberá adjuntar para cada bien debidamente diligenciado el Formato Anexo No. 12.</p> <p>Se obtiene este Puntaje únicamente en el caso de que los hoteles presentados cuenten con un 40% de ocupación promedio en el último año de operación certificado por el Representante Legal del proponente.</p> <p>El proponente que acredite experiencia en que cumpla los requisitos, exigidos se le otorgará CIENTO CINCUENTA (150) puntos.</p>	<p>Para acreditar la experiencia y lograr puntuación el oferente deberá presentar Copias de los Contratos de administración, operación y/o propiedad junto con los documentos que acrediten el número de habitaciones con que cuenta la infraestructura y copia del Informe Operacional del último año.</p>	<p>150</p>
<p>Experiencia en Número de Habitaciones Operadas por el Proponente.</p>	<p>El proponente obtendrá puntaje en este criterio si cumple los siguientes parámetros:</p> <p>El proponente que acredite experiencia en la operación de habitaciones en uno o varios hoteles, hasta un máximo de cuatrocientas (400) habitaciones, obtendrá un puntaje máximo de doscientos (200) puntos</p> <p>Por cada cien (100) habitaciones acreditadas el operador recibirá cincuenta (50) puntos.</p> <p><u>NOTA 1:</u> Las habitaciones que el proponente acredite para obtener puntaje en este ítem, deberán ser habitaciones adicionales a las trescientas (300) habitaciones que se solicitan como criterio habilitante.</p> <p><u>NOTA 2:</u> Únicamente se otorgará</p>	<p>Para acreditar experiencia en esta puntuación el oferente deberá presentar copia de los contratos de administración y/o operación de los Hoteles que se pretendan acreditar como experiencia.</p>	<p>200</p>

	puntaje por cada cien (100) habitaciones acreditadas, no se tendrán en cuenta una fracción diferente a 100 habitaciones.		
Vincular en la operación del Hotel a Personas en Condiciones de Discapacidad Física y madres cabezas de hogar.	<p>Para obtener este puntaje el proponente debe comprometerse a establecer dentro de la operación del hotel la obligación de contratar como mínimo cinco (5) cargos destinados para personas con discapacidad de que trata las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013 o madres cabezas de hogar, la vinculación deberá ser durante el primer año de operación del hotel.</p> <p>Para obtener este puntaje el proponente deberá vincular tres (3) personas con discapacidad de que trata las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013 y dos (2) madres cabezas de hogar, la vinculación deberá ser durante el primer año de operación del hotel.</p> <p>Este puntaje será otorgado al Proponente que se obligue a contratar el mayor número personas con discapacidad y madres cabeza de hogar.</p> <p>Se otorgará un puntaje de VEINTE (20) puntos por cada persona que proponga contratar el Proponente para la operación del Hotel hasta un máximo de CIEN PUNTOS (100).</p>	El oferente deberá certificar a través de su representante legal que en un término no inferior a dos años de la real entrega en concesión vinculará a personal con discapacidad definida está en los términos de Ley Estatutaria 1618 de 2013 y de la Ley 1346 de 2009.	100
TOTAL Puntuación			1000

CUARTO: En el Capítulo V numeral **5.2.1.7. Criterio de Evaluación No. 5 Operación de Hoteles Cuatro (4) o Cinco (5) Estrellas con no menos de 100 Habitaciones operados con una ocupación igual o superior al cuarenta por ciento (40%) por el proponente en los últimos dos (2) años**, se modifica lo subrayado y en **negrilla**, así:

"La Categoría de Cuatro (4) Estrellas o Cinco (5) Estrellas o su equivalente internacional denominado Midscale Upscale o Upper Upscale, respectivamente, se obtendrá al cumplir con un 95% como mínimo de los parámetros del Formato Anexo No.12.

Se deberá adjuntar para cada bien debidamente diligenciado el Formato Anexo No. 12.

Se obtiene este Puntaje únicamente en el caso de que los hoteles presentados cuenten con un 40% de ocupación promedio en el último año de operación certificado por el Representante Legal del proponente.

El proponente que acredite experiencia en que cumpla los requisitos, exigidos se le otorgará CIENTO CINCUENTA (150) puntos.

Para acreditar la experiencia y lograr puntuación el oferente deberá presentar Copias de los Contratos de administración, operación y/o propiedad junto con los documentos que acrediten el número de habitaciones con que cuenta la infraestructura y copia del Informe Operacional del último año.

Todos los proponentes que cumplan con este criterio de evaluación obtendrán los CIENTO CINCUENTA PUNTOS (150). No aplicará regla de tres para el proponente que acredite la operación de más Hoteles, habitaciones o años de operación en hoteles para esta categoría."

QUINTO: Modificar el Capítulo VI numeral **6.14.1. Inversión Inicial**, el cual quedará así:

"6.14.1 Inversión Inicial

Efectuar las inversiones necesarias en la infraestructura del hotel, correspondientes a un valor estimado de **MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES VEINTISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$1.757.027.732)** y previo diseño, estimación presupuestal y aprobación por parte del FONTUR, en la oportunidad que corresponda para la adecuada explotación económica del **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS** como hotel categoría 4 estrellas campestre, (NTS-006) o su equivalente internacional Midscale Upscale. Las inversiones que se efectúen harán parte de los bienes del Hotel y se entenderán remuneradas bajo el derecho de explotación económica del **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS** por parte del **Operador**. Las inversiones deberán realizarse en un plazo máximo de treinta y seis (36) meses, en todo caso el proponente deberá calcular el valor de la inversión inicial conforme a sus estándares de servicio.

El Operador deberá presentar al FONTUR un plan de inversiones el cual deberá ajustarse al plan de intervención y al cronograma de intervención del hotel.

No obstante lo anterior, se aclara que el valor antes descrito es una cifra estimada, toda vez que será responsabilidad del Operador realizar sus propios estudios arquitectónicos, estructurales, de redes sanitarias, eléctricas, hidráulicas, de incendio, mampostería, estudio de maderas, cubiertas, y demás que considere necesarias para las inversiones a realizar en la infraestructura del Hotel"

SEXTO: Modificar el Capítulo VI numeral **6.14.3.1. Fondo de Mantenimiento**, el cual quedará así:

“6.14.3.1. Fondo de Mantenimiento

Con la suscripción del contrato de operación y administración se deberá constituir un Fondo de Mantenimiento el cual corresponderá al CUATRO POR CIENTO (4%) de las ventas totales departamentales y habitacionales del Hotel menos las deducciones por impuesto hotelero, impuestos relacionados con las ventas a que haya lugar, propinas y resarcimientos de la operación. Su utilización será reglamentada en el Contrato de Operación y Administración, por lo tanto, el proponente ganador de la presente invitación deberá realizar la apertura de una cuenta bancaria en la cual se manejen dichos recursos con sus respectivos rendimientos.”

SÉPTIMO: En el Capítulo VI numeral **6.15. OBLIGACIONES GENERALES DEL OPERADOR**, se modifica lo subrayado y en **negrilla**, así:

“6.15. OBLIGACIONES GENERALES DEL OPERADOR

El **Operador** durante la ejecución del contrato deberá cumplir entre otras las siguientes obligaciones, la cuales se indican de manera enunciativa, sin que implique la totalidad de las obligaciones derivadas del contrato de operación y administración hotelera.

- Cumplir con las obligaciones que como comerciante le impone la Ley 232 de 1995.
- Conservar el establecimiento de comercio en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal, durante la vigencia del contrato.
- Responder por las pérdidas y daños que padezcan los bienes que integran el HOTEL mientras se encuentre bajo su tenencia y le sean imputables.
- Presentar mensualmente un informe al SUPERVISOR, en la dirección que este registre en el presente contrato, mediante el cual le informe sobre el desarrollo de la explotación del establecimiento de comercio. Dicho informe deberá contener como mínimo el nivel de ocupación en el bien, los mantenimientos realizados, las inversiones hechas si son del caso, las actividades tendientes a posicionar el hotel como destino turístico en el sector hotelero.
- Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor del FONTUR a las instalaciones del HOTEL para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato, ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con EL OPERADOR.
- Destinar el bien para el objeto comercial que le fue entregado.
- Pagar la remuneración.
- Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del establecimiento de comercio, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del HOTEL.
- Pagar los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar generados por la operación y funcionamiento del HOTEL por el tiempo de duración de este contrato, incluidas las prórrogas.



- Constituir las pólizas indicadas en el contrato.
- **Operar el HOTEL con los estándares de calidad de un hotel categoría cuatro (4) estrellas o su equivalente internacional Midscale Upscale.**
- Asistir a las reuniones que lo convoque EL FONTUR.
- Devolver dentro de los términos establecidos el bien cuando se de cualquiera de las causales de terminación del contrato de administración provisional.
- Presentar un informe de rendición de cuentas a la finalización de este contrato al SUPERVISOR, en el cual indique: un inventario en el cual relacione los bienes recibidos y los bienes entregados, justificar los soportes necesarios, las cuentas de su gestión y presentar los respectivos estados financieros, certificados por el contador público, de conformidad con los establecido en los Decretos 2649 Y 2650 de 1993 y acreditar el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, parafiscales, y demás ordenadas en la ley.
- Abstenerse de hacer inversiones en los bienes objeto de administración, sin autorización previa y escrita del FONTUR.
- No realizar mejoras en el bien entregado sin previa autorización por parte de FONTUR.
- No enajenar, grabar o dar en prenda el bien entregado.
- No realizar modificaciones que alteren el diseño arquitectónico del bien entregado.
- Informar al FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- Suscribir el acta de entrega del HOTEL y el inventario.
- Prevenir la ocurrencia de hechos que mortifiquen u ofendan a los huéspedes del hotel y en general la realización de actos o reuniones que afecten el buen nombre del hotel.
- Velar por salubridad e higiene del hotel y del personal que emplearé en el mismo.
- Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.
- Mantener en perfecto estado de aseo, desinfección y protección, las áreas y todos los elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración, y realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales entre otros los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.
- Adquirir por su cuenta y riesgo todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.

- Garantizar la seguridad de las instalaciones del hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias, conforme a los procedimientos de seguridad que tiene EL OPERADOR en otros hoteles similares.
- Responder por su cuenta y riesgo por la reposición inmediata de los bienes que sean sustraídos o hurtados por terceros de las instalaciones del hotel, en los cuales se demuestre culpa del OPERADOR.
- Adquirir por su cuenta y riesgo servicios que se requieran para la explotación económica del bien.
- Velar por que se lleve en debida forma la contabilidad del establecimiento de comercio bajo un Sistema Uniforme de Cuentas para Hoteles.
- Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo de excretas, manejo y utilización de plaguicidas
- Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.
- Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997. En caso de que para cumplir estas normas se deban efectuar inversiones, estas deberán ser autorizadas por el COMITÉ OPERATIVO.
- Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el HOTEL.
- Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos de la localidad donde funciona el HOTEL.
- Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.
- Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el HOTEL objeto de administración de conformidad con lo establecido por la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- Mantener en lugares visibles del HOTEL su aplicación al Código de Buena Conducta indicado en el numeral anterior.
- Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del hotel, el o los códigos de buena conducta que adopte para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual.
- Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este contrato que formulen directamente al ADMINISTRADOR o a través de FONTUR.

- A recibir, atender y dar trámite a la quejas de los huéspedes.
- A rendir los descargos a que haya lugar con ocasión a las quejas que presenten los huéspedes ante la agremiación correspondiente o ante el Ministerio de Industria Comercio y Turismo.
- Acudir a las audiencias de conciliación a las que sea convocado con ocasión a las quejas de los huéspedes."

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de Febrero de 2015.


PAOLA ALEJANDRA SANTOS VILLANUEVA
DIRECTORA JURÍDICA
FONTUR

 Proyecto: Diego Herrera Falquez
Reviso: Fabio Corredor Guzmán. 