

**INVITACIÓN PÚBLICA A PRESENTAR OFERTAS FNTB-005 DE 2015
DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES No 2**

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 04 de marzo de 2015, radicada el 05 de marzo del 2015 ante la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior – FIDUCOLDEX, como vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional del Turismo - FONTUR, no estando dentro del término para realizar observaciones a los pliegos de la Invitación Abierta FNTB – 005 – 2015, manifestó lo siguiente:

OBSERVACIÓN:

“Por medio de la presente y después de revisar detenidamente el documento “INVITACION A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB 005 2015” con respecto a la operación y administración del Hotel Campestre Las Heliconias (“Hotel” o “Las Heliconias”), así como también los respectivos anexos, consideramos conveniente comunicarles los siguientes comentarios respecto de los numerales 1.1.4.26 y 4.6.1.3. relacionados con el Nivel de Endeudamiento.

Tal como se explica a continuación, solicitamos se revise el nivel de endeudamiento mínimo requerido para participar en la invitación a presentar ofertas mencionada, y en general en las invitaciones que se encuentran en curso, a fin de que se tengan en cuenta asuntos estructurales de la industria hotelera a nivel mundial.

Como es de su conocimiento, al ser dueños de la finca raíz (hoteles y lotes), las compañías hoteleras tienen un gran nivel de capital invertido en activos fijos reales, que permiten estar apalancados con deuda, estrategia financiera que es común en la industria.

De igual manera, el modelo de negocio de varias cadenas hoteleras está basado en vender a futuro paquetes turísticos, ventas que quedan contabilizadas como un pasivo en el balance; pero más allá de ser un pasivo son una garantía de que la compañía tiene su oferta copada con demanda asegurada por anticipado.

En este mismo sentido, los modelos de preventa de vacaciones también generan un pasivo por el compromiso de prestar un servicio a futuro, que nuevamente es una buena señal pues es muestra del éxito comercial del negocio.

Lo anterior, si bien implica un crecimiento del pasivo, representa una garantía de uso futuro muy importante para las Compañías y lejos de evidenciar una falencia financiera es una clara muestra del éxito comercial de las mismas. A manera de ejemplo, el Nivel de Endeudamiento de Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc. es de 82.4% y de Wydham Worldwide es de 87,0%.

Hoteles Decameron no es ajena a esta tendencia internacional y las preventas y ventas de su programa Multivacaciones son muy importantes y representan su fuerza comercial fidelizada. Si bien estas ventas por anticipado afectan el pasivo, son garantía de altos niveles de ocupación futura.

Dada esta condición solicitamos tener en cuenta las anteriores consideraciones y que se ajuste el requerimiento de Nivel de Endeudamiento de tal manera que sea menor o igual al 80%, lo cual sigue reflejando una sana proporción para el normal desarrollo y estabilidad económica de la empresa y está acorde con las prácticas de la industria en el mundo.”

RESPUESTA: Que de conformidad con el Capítulo 2, numeral 2.1 de la Invitación Abierta FNTB-005-2015, el Fondo Nacional del Turismo – FONTUR se permite informar que el plazo máximo establecido para remitir observaciones a los pliegos era el pasado 18 de febrero de 2015, razón por la cual no se procede a dar respuesta a la anterior observación recibida por esta entidad el 05 de marzo de 2015.

COMITÉ EVALUADOR

BOGOTÁ D.C 09 DE MARZO DE 2015