

INVITACIÓN PÚBLICA A PRESENTAR OFERTAS FNTB-181 DE 2014
DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES No 2

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"**

Que dentro de los plazos y etapas establecidas en el cronograma del proceso FNTB 181 de 2014, se presentaron las siguientes observaciones a los términos y condiciones de la Invitación Pública, así:

A. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LA SEÑORA KATYA GONZALEZ R.

La señora Katya Gonzalez, mediante correo electrónico del 14 de febrero de 2014, remitió las siguientes observaciones:

PREGUNTA 1. "Tenemos accesibilidad a los Planos de levantamiento en formato DWG del Hotel del Prado?"

RESPUESTA: El Hotel cuenta con planos DWG, los cuales pueden ser consultados en la gerencia del Hotel, previa autorización del FONTUR.

PREGUNTA 2. "Sugerimos que el Ministerio de Cultura establezca parámetros en cuanto a: a) Edificabilidad en las zonas actualmente libres. b) Usos permitidos en la edificación y en las zonas actualmente libres. c) Índices de ocupación en las zonas actualmente libres".

RESPUESTA Mediante la adenda número cuatro (4), FONTUR modificó el numeral 6.14.1 de la Invitación Pública FNTB-181-2014, el cual fue modificado mediante la adenda No. 4, en el siguiente sentido: "NOTA: El proponente seleccionado podrá, dentro de la vigencia del contrato de concesión, desarrollar en las áreas libres de los lotes no edificados del Hotel, futuras construcciones inmobiliarias, de servicios o comerciales, para lo cual el proponente seleccionado deberá solicitar y obtener los respectivos permisos y autorizaciones del Concedente, Propietario del Hotel, del Ministerio de Cultura y de las autoridades urbanísticas, así como cumplir con las normas urbanísticas y de intervención de bienes de Interés Cultural que se encuentren vigentes al momento del desarrollo." Por consiguiente, el proponente seleccionado y contratado tendrá la facultad de presentar un proyecto inmobiliario dentro de las zonas libres del Hotel, siempre y cuando realice los estudios y analices a que haya lugar y obtenga los permisos correspondientes por parte de la autoridad urbanística correspondiente y el Ministerio de Cultura, este Ministerio establecerá los parámetros conforme al proyecto que se presente.

PREGUNTA 3: "Al NO EXISTIR PEMP el Proyecto depende del Consejo de Monumentos Nacionales para que haya igualdad de oportunidades, consideramos que el Ministerio de Cultura debe estipular una Normas Básicas para la Intervención del inmueble".

RESPUESTA: De conformidad con lo señalado en la Ley 1185 de 2008 y el artículo 4 del Decreto 763 de 2009, le corresponde al Ministerio de Cultura aprobar las intervenciones sobre los Bines de Interés Cultural.

PREGUNTA 4: "La adiciones realizadas a través del tiempo se deben respetar como parte de la memoria urbana de la ciudad? O son objeto de modificación para conservar el diseño arquitectónico inicial?".

RESPUESTA: Al revisar el interrogante planteado no es claro su relación con el objeto de la invitación FNTB -181 -14. En todo caso, si refiere la pregunta se refiere a edificaciones nuevas deberá seguirse lo señalado en el numeral 6.14.1 y lo indicado en la respuesta dos a sus interrogantes.

PREGUNTA 5: "Se pueden construir Sótanos o Semi sótanos según los requerimientos?"

RESPUESTA: De conformidad con el numeral 6.14.1 de la Invitación Pública FNTB-181-2014, el cual fue modificado mediante la adenda No. 4, en el sentido de establecer lo siguiente "NOTA: El proponente seleccionado podrá, dentro de la vigencia del contrato de concesión, desarrollar en las áreas libres de los lotes no edificados del Hotel, futuras construcciones inmobiliarias, de servicios o comerciales, para lo cual el proponente seleccionado deberá solicitar y obtener los respectivos permisos y autorizaciones del Concedente, Propietario del Hotel, del Ministerio de Cultura y de las autoridades urbanísticas, así como cumplir con las normas urbanísticas y de intervención de bienes de Interés Cultural que se encuentren vigentes al momento del desarrollo." Es potestad del proponente seleccionado y contratado hacer las modificaciones que considere pertinentes al Hotel, siempre y cuando obtenga los permisos necesarios por parte del Concedente, las autoridades urbanísticas correspondientes y el Ministerio de Cultura.

PREGUNTA 6: "En este momento el Inmueble cuenta con estudio de vulnerabilidad según NSR 10?"

RESPUESTA: De conformidad con lo señalado en el numeral 1.3.2., y en concordancia con el numeral 1.4 de la Invitación Pública FNTB-181-14, el proponente deberá realizar todos los estudios y análisis para la elaboración y aprobación de las intervenciones a realizar en el Hotel, dentro de los cuales se encuentra el estudio de sismo resistencia según la Norma NSR10.

PREGUNTA 7: "Existe un estudio relacionado con el estado actual de inmueble?"

RESPUESTA: En el cuarto de datos del proceso se encuentra el informe preliminar de patología, el cual puede ser consultado.

PREGUNTA 8: "Cuanto tiempo demoraría el estudio y aprobación por parte del Ministerio de Cultura, de los cambios o remodelación que se plantee en el Hotel?"

RESPUESTA: De conformidad con lo manifestado por la Coordinadora del Grupo de Intervención del Ministerio de Cultura, mediante la comunicación MC -005895-EE-213 del 19 de julio del 2013, la Dirección de Patrimonio, en su autonomía, no tiene establecidos plazos para la aprobación de las intervenciones.

A pesar de lo anterior, FONTUR estableció en el numeral 1.3.2.1., de la invitación FNTB-181-14 un plazo de 18 meses para que el concesionaria realice todos los estudios y análisis que considere pertinentes, presente ante el Ministerio de Cultura el Plan de Intervención y su correspondiente aprobación para iniciar la intervención del Hotel; tiempo que está previsto cómo la Etapa de Aprobación de la Intervención en el contrato de concesión, plazo que de ser necesario y conforme a las razones que exponga el concesionario podrá ser prorrogado, previa evaluación de FONTUR.

Es importante precisar que es responsabilidad del Concesionario realizar todas las evaluaciones, estudios, proyecciones o análisis que éste considere necesarios para la presentación y aprobación del plan de intervención, por lo tanto es responsabilidad del Concesionario cumplir con la debida diligencia para la obtención de los permisos necesarios para la intervención del Hotel en los tiempos establecidos en el contrato.

El Concesionario deberá realizar a su cuenta y riesgo todos los trámites necesarios dentro del plazo establecido, entregando la información necesaria de manera oportuna y en las condiciones requeridas para ser estudiado y aprobado por todas las entidades competentes, con el debido seguimiento por parte de FONTUR y del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

B. OBSERVACION PRESENTADA POR HOTELES DECAMERON S.A.S

Mediante comunicación del 4 de marzo de 2015, la sociedad Hoteles Decameron S.A.S., suscrita por el señor Juan Pablo Franky, presento la siguiente observación.

PREGUNTA 1: "(...) Dada está 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: El porcentaje del indicador de endeudamiento se mantiene con base en el resultado de la muestra de mercado investigada sobre el comportamiento del sector de alojamiento en los últimos 6 años en sus principales cuentas anualizadas, la cual evidencia que la información financiera del sector de alojamiento desde el año 2009 hasta la proyección de cierre del 2014, refleja que la media del índice de endeudamiento está cercano al 40% y la tasa de crecimiento de los activos en los años en mención ha crecido más rápido que sus pasivos.

C. OBSERVACIÓN PRESENTADA POR UNIÓN TEMPORAL HOTEL EL PRADO 2015.

Mediante comunicación de fecha 16 de abril de 2014, suscrita por el señor Rafael Escolar Amaya, presento la siguiente observación

PREGUNTA 1: "(...) Solicitamos que la contribución variable sea exigida en valores absolutos, tal como se exige la contribución fija, porque consideramos que para FONTUR, sería menos rentable, debido a que una marca con menor categoría y posicionamiento internacional, generaría menos ingresos, en consecuencia le significaría menor rentabilidad para el estado. Para ser claros, lo ilustramos con el siguiente ejemplo:

- Hotel A: Facturación Anual \$ 20.000.000.000 anuales, contribución variable 1.0%, igual \$ 200.000.000
- Hotel B: Facturación Anual 40.000.000.000 anuales, contribución variable 0.8%, igual \$ 320.000.000

Lo anterior demuestra, que según la fórmula establecida en los pliegos, Fontur recibiría menos contribución en el ejercicio del Hotel A, A PESAR DE OFRECER UN MAYOR PORCENTAJE, que en el ejercicio del Hotel B."

RESPUESTA: En atención a su observación nos permitimos precisar que se realizaron todos los análisis en la estructuración del proyecto y se estudiaron los diferentes escenarios de ingresos y porcentajes de contribución, donde se optó finalmente por la opción publicada, y no han existido cambios en las bases de dicho análisis, por lo cual se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 1.3.3 de la Invitación FNTB-181-2014, en lo referente al pago de la Contraprestación Variable.

D. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR INTERNATIONAL BUSINESS DEVELOPMENT LATAM.

Mediante comunicación de fecha 15 de abril de 2014, suscrita por el señor Hernando del Castillo Guzmán, presento las siguientes observaciones:

PREGUNTA 1: "Confirmar si la situación patronal está definida para los contratos vigentes del personal vinculado a término fijo y si no es así para que grupo y a cuanto es el presupuesto anual."

RESPUESTA: De conformidad con el numeral 6.10 del invitación FNTB-181-14., modificado mediante la adenda número 4, FONTUR estableció que *"(...) Teniendo en cuenta que la sociedad COMPAÑIA HOTEL EL PRADO S.A., se encuentra en proceso de liquidación no habrá lugar a la sustitución patronal con el Concesionario. Para lo cual, el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, está adelantando las acciones y gestiones necesarias para la consecución de los recursos requeridos para el pago de los pasivos laborales y pensionales del HOTEL EL PRADO"*, por lo anterior no habrá lugar a la sustitución patronal.

PREGUNTA 2: "Conocer las autorizaciones del Ministerio del Trabajo para negociar las convenciones colectivas".

RESPUESTA: La legislación laboral Colombiana no prevé la solicitud de algún permiso administrativo o jurisdiccional para negociar una convención colectiva.

PREGUNTA 3: "Presentar la aprobación de la Partida Presupuestal aprobada en el plan de desarrollo para la liquidación de la convención colectiva".

RESPUESTA: En el actual Plan Nacional de Desarrollo se incorporó un artículo que busca la creación de un Fondo cuenta que permita la consecución de los recursos que se destinarán para solucionar la situación laboral del Hotel, este artículo se encuentra surtiendo su trámite legislativo. Sin embargo, el Gobierno Nacional buscará la alternativa más conveniente para atender el pasivo laboral y pensional del Hotel, por lo cual, aún no se ha definido la fuente de los recursos y por tanto no se puede entregar una partida presupuestal.

PREGUNTA 4: *"(...) Solicitamos un plazo adicional de 60 días para que nuestro grupo de expertos de la cadena puedan visitar las instalaciones con el propósito de estructurar la propuesta Ganadora"*.

RESPUESTA: No es posible acceder a su petición, debido a que el proceso FNTB-181-14 fue publicado el 5 de noviembre de 2014, es decir, hace más de 180 días, tiempo que FONTUR considera suficiente para la valoración de la información financiera, administrativa, jurídica y de las instalaciones físicas del Hotel, permitiendo con esto que los interesados en el proceso hayan contado con más de seis (6) meses para la estructuración de sus propuestas.

E. OBSERVACIONES PROTUCARIBE S.A.

Mediante correo electrónico de fecha 17 de abril de 2015, remitido por la señora Liana Ocho de Protucaribe S.A., presenta las siguientes observaciones:

PREGUNTA 1: "Requisitos de experiencia y calidad de habilitantes: (Cumple o no cumple). En este ítem, se exige que el proponente sea propietario del 30% de al menos 2 hoteles que de forma individual o conjunta sumen 1000 habitaciones. (Puntos a y b del numeral 4.7.1 de la invitación). Esta condición de propietario limita la participación de operadores nacionales independientes y reconocidos, pero que operan establecimientos de menor tamaño y que individualmente no podrían presentarse aunque cuenten con los conocimientos y Know how suficientes para hacerlo porque no son propietarios de un hotel sino operadores. El hotel El Prado, es un hotel de 272 habitaciones, por lo cual su nuevo operador debería acreditar experiencia en manejar hoteles de este tamaño, sin importar el número de habitaciones de las que sea dueño el operador."

RESPUESTA: Se mantienen los términos establecidos la invitación, pues de conformidad con los numerales 4.7. y 4.7.1, el proponente para cumplir el requisito habilitante de Experiencia y Calidad cuenta con 5 opciones, 4 de ellas enfocadas a operadores hoteleros y sólo 1 a propietarios. De estas 5 opciones sólo deberá cumplir con 2 para ser habilitado.

Con esta metodología FONTUR no limita participación, y por el contrario buscó alternativas que permitiera a hoteleros nacionales e internacionales la participación en el proceso.

PREGUNTA 2: "Criterio de evaluación No.3 Experiencia en operación de hoteles 5 estrellas con no menos de 250 habitaciones

"Subcriterio 2. Experiencia en número de habitaciones operadas por el proponente: se obtiene puntaje cuando el proponente acredite experiencia en operación de más de 1000 habitaciones en uno o más hoteles. Para obtener puntaje en este criterio uno de los hoteles debe contar con más de 250 habitaciones". Este criterio limita la participación de operadores independientes nacionales, nuevamente sugerimos no disminuir esta base y permitir propuestas de operadores de menor envergadura pero con la experiencia para operar hoteles del tamaño del Hotel El Prado. Esta condición obliga en la mayoría de los casos a constituir uniones entre operadores para cumplir con los requisitos de número de habitaciones operadas."

"Subcriterio 3. Experiencia en operación de hoteles: "Para obtener este puntaje en este criterio, el proponente deberá acreditar experiencia en operación de un mínimo de 3 hoteles que en conjunto sumen 2000 habitaciones". Este criterio dimensionado en 2000 habitaciones, obliga a todas las cadenas nacionales, excepto 1 o 2 , a establecer uniones o alianzas para poder obtener el puntaje. Nuevamente, sugerimos tener en cuenta condiciones para hoteles independientes con experiencia en operación de hoteles de la dimensión del hotel "El prado"."

RESPUESTA: Teniendo en cuenta que los anteriores comentarios tienen una finalidad común, nos permitimos dar respuesta de forma conjunta:

Se mantienen los términos de la Invitación, puesto que de conformidad con el numeral 5.2.1- Criterios de Evaluación, el Proponente podrá seleccionar los criterios de evaluación en los cuales reúna los requisitos de calificación, esto quiere decir, que el Proponente no necesariamente debe puntuar en todos los criterios de evaluación.

Adicionalmente, la invitación prevé formas de asociación, Consorcio, Unión Temporal y Promesa de Sociedad Futura, que permita a los proponentes cumplir de forma conjunta con los criterios de calificación indicados en la invitación.

F. OBSERVACIONES AUDIENCIA ACTA DE ACLARACIÓN A LA INVITACIÓN PÚBLICA.

El día dieciséis (16) de abril de 2014, se llevó a cabo la Audiencia de Aclaración a la Invitación Pública, dentro de la cual los asistentes a la misma presentaron las siguientes observaciones las cuales fueron absueltas de manera parcial en el desarrollo de la audiencia pero que dada la complejidad de la misma la respuesta definitiva FONTUR la daría por escrito, así:

PREGUNTA 1: La señora CLARENA MULETT, solicita aclarar en qué circunstancias laborales se va a entregar el Hotel y el establecimiento de comercio, es decir, ¿se va a entregar el hotel totalmente desocupado de personal? ¿No habrá inconvenientes con dichos empleados que impidan la ejecución del operador? Por otra parte, de no llegarse a aprobar el artículo dentro del Plan Nacional de Desarrollo ¿qué va a pasar con los empleados? Frente a estas consultas se agrega la participación de HERNANDO DEL CASTILLO Apoderado de la empresa International Development Latam."

RESPUESTA: De conformidad con el numeral 6.10 de la invitación FNTB-181-14., modificado mediante la adenda número 4, FONTUR estableció que *"(...) Teniendo en cuenta que la sociedad COMPAÑIA HOTEL EL PRADO S.A., se encuentra en proceso de liquidación no habrá lugar a la sustitución patronal con el Concesionario. Para lo cual, el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, está adelantando las acciones y gestiones necesarias para la consecución de los recursos requeridos para el pago de los pasivos laborales y pensionales del HOTEL EL PRADO"*, por lo anterior no habrá lugar a la sustitución patronal.

En el actual Plan Nacional de Desarrollo se incorporó un artículo que busca la creación de un Fondo cuenta que permita la consecución de los recursos que se destinarán para solucionar la situación laboral del Hotel, este artículo se encuentra surtiendo su trámite legislativo. Sin embargo, el Gobierno Nacional buscará la alternativa más conveniente

para atender el pasivo laboral y pensional del Hotel, dentro de las que se encuentra el artículo mencionado.

PREGUNTA 2: La señora CLARENA MULETT, hace referencia al plan de adecuaciones y los permisos que se deben tramitar ante el Ministerio de Cultura, aspecto que podría tardar hasta 2 años, al respecto se consulta si existe la forma de apoyar ante dicho Ministerio para adelantar la entrega de los permisos por parte del Ministerio de Cultura o solicita ampliar los tiempos establecidos dentro de la invitación abierta teniendo en cuenta el término que puede durar la consecución de dichos permisos.

RESPUESTA: De conformidad con lo manifestado por la Coordinadora del Grupo de Intervención del Ministerio de Cultura, mediante la comunicación MC -005895-EE-213 del 19 de julio del 2013, la Dirección de Patrimonio, en su autonomía, no tiene establecidos plazos para la aprobación de las intervenciones.

A pesar de lo anterior, FONTUR estableció en el numeral 1.3.2.1., de la invitación FNTB-181-14 un plazo de 18 meses para que el concesionaria realice todos los estudios y análisis que considere pertinentes, presente ante el Ministerio de Cultura el Plan de Intervención y su correspondiente aprobación para iniciar la intervención del Hotel; tiempo que está previsto cómo la Etapa de Aprobación de la Intervención en el contrato de concesión, plazo que de ser necesario y conforme a las razones que exponga el concesionario podrá ser prorrogado, previa evaluación de FONTUR.

Es importante precisar que es responsabilidad del Concesionario realizar todas las evaluaciones, estudios, proyecciones o análisis que éste considere necesarios para la presentación y aprobación del plan de intervención, por lo tanto es responsabilidad del Concesionario cumplir con la debida diligencia para la obtención de los permisos necesarios para la intervención del Hotel en los tiempos establecidos en el contrato.

El Concesionario deberá realizar a su cuenta y riesgo todos los trámites necesarios dentro del plazo establecido, entregando la información necesaria de manera oportuna y en las condiciones requeridas para ser estudiado y aprobado por todas las entidades competentes, con el debido seguimiento por parte de FONTUR y del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

PREGUNTA 3: "La señora CLARENA MULETT: manifiesta que dentro de los términos de la invitación se establece que las adecuaciones estructurales deben realizarse conforme a la normatividad de sismo resistencia, no obstante realizando una verificación visual el día de la visita en compañía de la parte técnica, se pudo determinar que lo que se puede realizar son mantenimientos de acuerdo a la norma sismo resistente, para dicha etapa se tiene estimado un presupuesto aproximado de 13.000 millones de pesos, al respecto surge la duda en cuanto a ¿qué pasa si como resultado del estudio de patología estructural que se realice en el Hotel se determina que los costos se elevan? ¿Se puede establecer dentro de

los términos de la invitación que el modelo financiero planteado puede variar de acuerdo a los estudios de patología que se realicen? Esto teniendo en cuenta que el estudio de patología se realizara dentro de los dos primeros meses de ejecución del contrato, por cuanto es algo que se debe revisar teniendo en cuenta que el estudio de patología que realizó FONADE fue de forma visual.”

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación presentada por el interesado, nos permitimos precisar que es responsabilidad del Proponente realizar todas las evaluaciones, estudios, proyecciones o análisis que éste considere necesarios para la presentación de la Propuesta, sobre la base de un examen cuidadoso del cálculo de los ingresos, costos, gastos, inversiones, estudios, análisis requeridos y demás, que considere necesarios para la determinación de las inversiones, mantenimiento, reparaciones, entre otros, que requiere el Hotel El Prado para su adecuada operación.

Por lo tanto, se encuentra bajo responsabilidad y riesgo del Proponente realizar dichos análisis para la presentación de la Propuesta.

COMITÉ EVALUADOR

BOGOTÁ D.C 27 DE ABRIL DEL 2015