

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

1. OBSERVACIONES RECIBIDAS DE PRONUS

18 de septiembre de 2015

A) "Con respecto al Contrato de promesa de sociedad futura:

Se hace referencia en las páginas 32 y 33 de los pliegos del concurso que se debe "Acreditar la suscripción de la promesa de Contrato de sociedad para la constitución de una sociedad mercantil en cuyo objeto se contemple la suscripción y ejecución del Contrato de Concesión objeto de esta Invitación, en la que se prevea para la sociedad futura un término mínimo de duración al Plazo Total Estimado del Contrato de Concesión y tres (3) años más, y se restrinja la enajenación de la propiedad accionaria o de la participación social de los asociados, conforme se indica más adelante.

Con respecto a este aparte queremos presentar nuestra inquietud como Equipo Originador, ya que consideramos que debe ser posible la enajenación de la propiedad accionario de nuestro equipo para que dentro de la sociedad mercantil permanezcan solamente los inversionistas y desarrolladores del Proyecto. Pedimos que se revise o elimine esta restricción."

RESPUESTA:

Mediante ADENDA, se ajustaran los términos de la invitación, en el sentido de indicar que los proponentes que presenten oferta con el mecanismo de promesa de sociedad futura, deberán estipular en sus estatutos la prohibición de negociar la participación societaria, por un término de 10 años, contados a partir de la fecha de constitución.

B) "Con respecto a los integrantes del Grupo Promotor que se hayan constituido hace menos de un año:

Dentro de los requisitos habilitantes del concurso se menciona la "Certificación de pago al Sistema de Seguridad Social y Riesgos Laborales". En el Grupo Promotor se encuentran dos compañías recientemente constituidas (Cluster Projects S.A.S. y Emprendimiento Legal S.A.S.) que no cuentan con esta información ya que fueron sociedades especialmente constituidas para la firma de contrato de concesión del Prado y no cuentan con una nómina definida. Pedimos aclaración sobre este tema y cuáles serían los documentos a presentar para cumplir con este requisito.

Adicionalmente en la ADENDA-NO-01-FNTB-060-2015 se menciona que como requisito habilitante es necesario presentar el Formato FTCT 03 y los respectivos documentos anexos. Dentro de los documentos anexos que se solicitan se encuentran la fotocopia de declaración de renta del último periodo gravable y los estados financieros avalados por contador público o revisor fiscal de los dos últimos

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

años. En línea con la inquietud presentada anteriormente queremos saber cuáles documentos se podrían presentar por parte de las compañías recién constituidas para el cumplimiento de este requisito."

RESPUESTA:

Si el proponente no cuenta con la información solicitada, deberá soportarlo de conformidad con los documentos de creación los cuales darán fe de la fecha de inicio de actividades y en cuanto a la Certificación de pago al Sistema de Seguridad Social y Riesgos Laborales, esta deberá indicar que no hay personas a cargo y ser suscrita por el representante legal bajo la gravedad de juramento.

En cuanto a los soportes de los formularios de conocimiento de cliente, si no se tienen los requeridos, bastaran con presentar los documentos de apertura e inicio de actividades, es decir el balance de apertura de la sociedad, que evidencie efectivamente que la fecha de creación no permite aportar los requeridos.

C) "Con respecto a las Ofertas Artificialmente Altas:

En referencia al Artículo 28 del Decreto 1510 de 2013:

"Si de acuerdo con la información obtenida por la Entidad Estatal en su deber de análisis de que trata el artículo 15 del presente decreto, el valor de una oferta parece artificialmente bajo, la Entidad Estatal debe requerir al oferente para que explique las razones que sustentan el valor ofrecido. Analizadas las explicaciones, el comité evaluador de que trata el artículo anterior, o quien haga la evaluación de las ofertas, debe recomendar rechazar la oferta o continuar con el análisis de la misma en la evaluación de las ofertas.

Cuando el valor de la oferta sobre la cual la Entidad Estatal tuvo dudas sobre su valor, responde a circunstancias objetivas del oferente y de su oferta que no ponen en riesgo el cumplimiento del contrato si este es adjudicado a tal oferta, la Entidad Estatal debe continuar con su análisis en el proceso de evaluación de ofertas.

En la subasta inversa esta disposición es aplicable sobre el precio obtenido al final de la misma."

En esta línea de argumentación solicitamos que se aplique este mismo criterio para las ofertas artificialmente altas que se puedan dar dentro del concurso del proyecto "El Renacer del Prado".

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

RESPUESTA:

Es preciso recordar que el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, no tiene obligación de observar el contenido del régimen de contratación estatal, sin embargo FONTUR, efectuará las comparaciones del caso mediante el cotejo de los ofrecimientos recibidos.

D) "Con respecto a la acreditación de la capacidad financiera:

"Los pliegos mencionan en la página 43, "En el caso de los Fondos de Capital Privado que se presenten de manera individual o actuando como líder de un proponente plural podrán acreditar capacidad financiera mediante una carta de intención, suscrita por la respectiva sociedad administradora, sociedad comisionista, o sociedad fiduciaria que administre el respectivo Fondo de Capital Privado, de aportar al proyecto al menos los aportes de capital propio requeridos en la minuta del contrato de concesión".

Solicitamos se aclare que no es la sociedad administradora, sociedad comisionista, o sociedad fiduciaria que administre el respectivo Fondo de Capital Privado el que pone los recursos de inversión, sino que canaliza los recursos de los inversionistas adherentes al respectivo compartimento del Fondo, los cuales constituirán la inversión comprometida."

RESPUESTA:

La carta de intención, suscrita por la sociedad administradora, sociedad comisionista, o sociedad fiduciaria que administre el respectivo Fondo de Capital Privado, no implica que los recursos sean aportados directamente por dicha sociedad, sino que ésta Sociedad en su calidad de entidad que canaliza los recursos, certifica el compromiso de los inversionistas de invertir como mínimo los aportes de capital propio requeridos en el Proyecto. Se aclarará mediante ADENDA.

2. OBSERVACIONES RECIBIDAS DE MOVICH HOTELS

18 de septiembre de 2015

A) "El objeto de la Invitación y por ende de la Minuta de Contrato (Anexo 12 a la Invitación), establece la entrega en concesión del Hotel el Prado; para desarrollar su operación, ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, y realización de mantenimiento físico y arquitectónico.

Por lo anterior, y bajo en el entendimiento que la filosofía de esta concesión, desde su inicio, ha sido la recuperación y explotación de un hotel cinco estrellas en la

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

ciudad de Barranquilla, no se entiende por qué existe el requisito de hacer un desarrollo inmobiliario (centro comercial, clínica, aparta-hotel y parqueaderos), el cual representa el 63,8% del total de costos directos iniciales del Proyecto.

RESPUESTA:

El contrato de concesión estructurado en la presente invitación, surge de una propuesta de concesión por iniciativa privada, la cual fue presentada a FONTUR con el alcance actual, por lo cual desde sus inicio mantiene la filosofía de recuperar el Hotel El Prado, pero también incluye desarrollos inmobiliarios adicionales en los terrenos no desarrollados sobre los bienes que se entregarían en concesión.

Esta propuesta fue estudiada por FONTUR, evidenciándose que al generar inversiones diferentes a la restauración del hotel, las rentabilidades de las diferentes unidades de negocio se complementan y generan un proyecto de gran atractivo para el sector privado, abriendo la posibilidad de que no sólo participen en el proceso operadores hoteleros, si no también grupos inversionistas con la adecuada capacidad financiera que permita la operación, ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, y realización de mantenimiento físico y arquitectónico que comprende el aprovechamiento o la explotación económica de zonas o lotes no desarrollados que hacen parte del Hotel el Prado. Como resultado de este estudio, FONTUR declaró viable el proyecto.

Por lo anterior, y en el marco de nuestro Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes, el objetivo de esta invitación, es poner en conocimiento del público la iniciativa y el alcance propuesto con el fin de recibir pluralidad de ofertas sobre el mismo.

B) "Además, esta limitación hace que no se garantice la pluralidad de oferentes, y que el Proyecto pierda el sentido de recuperación y explotación económica del mejor hotel de la ciudad de Barranquilla, y se convierta en un desarrollo inmobiliario más de la zona."

RESPUESTA:

Se reitera que el presente proceso de contratación tiene por objeto la operación, ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, y realización de mantenimiento físico y arquitectónico que comprende tanto el aprovechamiento de la Infraestructura Hotelera como la explotación económica de zonas o lotes no desarrollados que hacen parte del Hotel el Prado. Los diferentes criterios habilitantes y calificables definidos en la presente invitación exigen los requisitos mínimos a nivel jurídico y financiero en procura

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

de contratar a un tercero con las capacidades jurídicas, financieras y técnicas que permitan el desarrollo del proyecto y garantizar la capacidad patrimonial para soportar las inversiones de capital propio requeridas.

Finalmente resaltamos que los requisitos habilitantes técnicos están enfocados a la consecución de un Operador Hotelero con la capacidad de mejorar las condiciones de servicio del Hotel el Prado y por tanto garantice su recuperación.

C) "Por lo anterior, solicitamos se replantee esta exigencia y sea opcional para el Concesionario Operador Hotelero."

RESPUESTA:

Según las respuestas dadas a los puntos anteriores, el adjudicatario deberá ejecutar el contrato según los términos de la presente invitación.

D) "Al limitar la torre ejecutiva para la prestación de servicios de aparta-hotel, y servicios de salud/estética, FONTUR está restringiendo el mejor uso que se le puede dar a este inmueble.

Teniendo en cuenta que con esta concesión, FONTUR busca la recuperación del Hotel El Prado y la mejor remuneración económica posible, se solicita que sean opcionales los servicios a ser prestados en la torre ejecutiva, y que los Proponentes expongan el mejor uso que le pueden dar a este inmueble, entre otros, que permitan la prestación de servicios hoteleros."

RESPUESTA:

Se acoge esta observación. Se modifica la sección 3.1. de la Minuta de contrato de la presente invitación contemplando dicha posibilidad.

E) "El Proyecto contempla la construcción, operación y mantenimiento de al menos 657 plazas de parqueadero. Favor aclarar la lógica para solicitar este número total de parqueaderos."

RESPUESTA:

El originador considera la construcción de tres (3) sótanos de parqueadero dentro de los cuales se encuentran las plazas para atender los requerimientos del hotel y de los demás usos inmobiliarios planteados, dentro de lo cual se estiman plazas adicionales

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

equivalentes a 657 con posibilidad de explotación económica bajo la modalidad de alquiler para parqueadero y que representan las áreas generadoras de ingreso de dicha unidad de negocios. Ésta cifra fue validada mediante los análisis de mercado realizados por el originador, donde se identificó la alta demanda de parqueaderos junto con la baja oferta de éstos en el sector.

Sin embargo, a fin de generar la posibilidad de contemplar unidades de parqueadero ajustadas a los estudios de mercado y demás análisis que realicen los interesados en el proyecto, se modifica el alcance contenido en la sección 3.1. de la Minuta de Contrato de la presente invitación. En este sentido, teniendo en cuenta el área comercial revisada, el proponente deberá garantizar que se desarrolle un área de parqueaderos subterráneos equivalente a al menos tres (3) veces el área en planta del nuevo desarrollo comercial.

F) "Con el fin de evaluar o no la conveniencia de realizar el desarrollo inmobiliario exigido por FONTUR, se solicita compartir con los Posibles Proponentes los estudios que sustentan el mercado del nuevo desarrollo inmobiliario."

RESPUESTA:

Los estudios de mercado del proyecto fueron aportados por el originador bajo la condición de información confidencial. Sin embargo, a fin de dar claridad en lo relacionado con el nuevo desarrollo inmobiliario, se informa que como resultado de los estudios realizados por el originador, la zona donde se encuentra ubicado el Hotel El Prado se determinó como área factible para un nuevo desarrollo comercial el cual tendría las siguientes áreas de explotación económica:

A) Centro comercial	Superficie explotable (m2)
Supermercado	1.250
Gran superficie Textil	1.445
Tiendas	5.530
Restaurantes	471
Gimnasio	650
SPA	773
Multisalas Cine/entreplanta	1.511

Estas áreas se obtuvieron una vez revisada el área comercial y de ocio propuesta por el originador y en respuesta a las observaciones aquí planteadas.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

Adicionalmente, el estudio del originador plantea niveles de ocupación, tarifas de arrendamiento y gastos relacionados con la explotación del área de comercio y ocio a fin de determinar la rentabilidad de esta unidad de negocio, la cual hace parte de su modelación financiera.

El interesado deberá realizar sus estimaciones de niveles de ocupación, tarifas de arrendamiento y gastos asociados con el área de comercio y ocio con el fin de tener en cuenta dicha información en su propia modelación financiera.

Adicionalmente, para efectos de incorporar variaciones que se deriven de las diferentes implantaciones arquitectónicas que proponga el interesado en el área de comercio y ocio, se recalcula el valor mínimo del plan de inversiones con un área equivalente a 6040 m2 por planta, aclarando que el Contrato prevé el cumplimiento de un monto de inversiones y no de construcción de áreas mínimas. En este sentido, se ajusta el valor del plan de inversiones previsto en la sección 3.2. de la Minuta de Contrato.

G) "El presupuesto de Costos Directos Iniciales del Proyecto contempla un rubro equivalente a Col\$22.222 millones para la rehabilitación hotelera, se solicita compartir con los Posibles Proponentes el estudio que dio lugar a este presupuesto."

RESPUESTA:

A continuación se detallan los alcances de la intervención, anexando adicionalmente un cuadro de áreas para cada tipo de intervención y los costos asociados (Anexo nuevo No. 16). Todos los valores fueron calculados por m2 según la intervención.

Reforma intensa incluye:	Reforma Semi - Intensa incluye:
<ul style="list-style-type: none"> - Preliminares - Derribos - Estructuras - Aislamientos e impermeabilizaciones - Cerramientos y divisorias - Cielos rasos - Revestimientos - Pisos - Instalaciones - Carpintería 	<ul style="list-style-type: none"> - Preliminares - Derribos - Albañilería - Cielos rasos - Revestimientos - Pisos - Instalaciones - Carpintería
Cambio básico incluye:	Interiorismo Baños y Pavimentos incluye:
<ul style="list-style-type: none"> - Trabajos previos 	<ul style="list-style-type: none"> - Trabajos previos

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

- Demoliciones	- Demoliciones
- Cielos rasos	- Albañilería
- Pisos	- Cielos rasos
- Revestimientos	- Pisos
- Carpintería	- Revestimientos
- Instalaciones	- Carpintería
- Equipamiento Sanitarios	- Instalaciones
	- Equipamiento Sanitarios

H) *"El Cierre Financiero del Proyecto garantiza en gran parte el éxito del desarrollo del mismo. En el marco de lo expresado en los numerales anteriores, es importante que el Posible Proponente cuente con la información que le permita hacer el mejor planteamiento a FONTUR, y por ende presente un proyecto financieramente viable."*

RESPUESTA:

No se identifica un requerimiento específico en este punto

I) *"Si el contrato establece que el valor es indeterminado, cómo se estiman los Col\$55.000.000.000 a qué hace referencia la cláusula 2.4. de la Minuta de Contrato, y en qué se basan para determinar que éste debe ser el Equity del proyecto."*

RESPUESTA:

El valor del contrato se presenta como indeterminado por la naturaleza del contrato de concesión, por cuanto al inicio del Contrato no es posible cuantificar dicho monto, y solo será determinado en el tiempo.

El valor definido en la suma de \$ 55.000.000.000, para efectos fiscales y de garantías, corresponde al valor del aporte mínimo de capital propio descrito en la Cláusula 6.2. de la Minuta del Contrato, éste monto equivale aproximadamente al 30% del valor de las inversiones previstas en la Cláusula 3.2. *"Plan de inversiones"* de la Minuta.

La base para este cálculo se origina en la estructura de capital de proyectos de similar envergadura, en donde el inversionista financia las inversiones requeridas aportando el 30% de los recursos de su capital propio y el restante 70% con recursos obtenidos a través de endeudamiento.

En todo caso, dado que en respuesta a las observaciones incluidas en el presente documento, se replantea el valor del plan de inversiones previsto en la Cláusula 3.2. de

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

La Minuta de Contrato, el valor de referencia descrito en la cláusula 2.4 se recalcula y se establece en *Col\$48.680.000.000*.

J) "En relación con la obligación establecida en la cláusula 9.9 de la Minuta de Contrato, con relación a la contratación de la nómina actual del Hotel El Prado, el Concesionario Operador Hotelero "adelantará las gestiones a que haya lugar para tratar de vincular laboralmente al Proyecto al mayor número de los antiguos trabajadores". Se entiende que esto sucederá bajo el marco de las políticas y procedimientos de contratación interna del Concesionario bajo la normatividad de Empresa Privada. Se solicita confirmar que en efecto es facultativo del Concesionario contratar o no a dicho personal."

RESPUESTA:

Será facultativo para el concesionario, y lo hará siguiendo sus políticas y procedimientos para contratación de personal. De igual forma será facultativo del empleado aceptar o rechazar las ofertas laborales que pueda proponer el concesionario.

K) "Con respecto al Equilibrio Económico del contrato:

La cláusula 8.2. prevé la posibilidad que FONTUR con posterioridad al Contrato modifique el mismo; se aclara que se restablecería el valor del contrato para mantener un equilibrio un vez ocurra. Se solicita que esto no sea facultativo de FONTUR si no concertado entre las partes. "

RESPUESTA:

Al respecto se aclara que el párrafo de la Cláusula 8.2. de la Minuta del Contrato señala: *"FONTUR en los eventos que por sus actos, hecho u omisiones cause un perjuicio al CONCESIONARIO podrá prorrogar la ejecución del presente contrato, la cual se calculará con base en las reglas señaladas en la Sección 2.7."*

En este sentido la Cláusula 2.7. de la Minuta dispone: *"[...] Las prórrogas o adiciones en tiempo deberán ser cuantificadas económicamente por Las Partes, tomando en consideración las condiciones y precios de mercado vigentes al momento de la negociación de la prórroga. Siguiendo las anteriores reglas, el contrato podrá ser prorrogado hasta en un plazo igual al originalmente estipulado."* Subrayado fuera de texto.

Dado lo anterior, la Cláusula 2.7 establece que se cuantificará y negociará entre las

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

Partes la prórroga.

“Adicionalmente, en el evento que cause perjuicios al Concesionario, esta cláusula contempla la posibilidad de resarcir daños dando una extensión al Contrato. Se solicita que el pago de perjuicios no se limite a una extensión del Contrato, sino que se realice conforme a las opciones que dé la ley.”

RESPUESTA:

No se acoge la observación.

L) “En relación con la protección contra la prestación tardía o defectuosa del servicio:

Se solicita replantear las multas expuestas en la cláusula 13.1. Además de que son muy altas, no se indica una graduación de las mismas, sino que se hace referencia a que es ante cualquier incumplimiento defectuoso o tardío.”

RESPUESTA:

EL Numeral 13.1 de la minuta del contrato, establece la posibilidad de que FONTUR cobre una suma de dinero en caso de incumplimiento de obligaciones a cargo del contratista, las cuales son diferentes de los aspectos de calidad incorporados en el Anexo de calidad de la invitación. En relación con la cuantía del cobro se acoge la observación por lo cual se replantea la sección 13.1 de la Minuta del Contrato de la presente invitación.

M) “En relación con el Patrimonio Autónomo El Renacer del Prado:

Se solicita revisar la cláusula 14.2., puesto que aunque es razonable las inclusiones que solicitan deben quedar en el Contrato de Fiducia, no deben obligar a que sea incluido o no, o que obligue o no la Fiduciaria a determinados actos, por cuanto el Concesionario no podría obligar a un tercero.”

RESPUESTA:

Se aclara que los “Términos y condiciones de obligatoria inclusión en el Contrato de Fiducia Mercantil” descritos en la Cláusula 14.2. de la Minuta de Contrato, deben estar determinados en el Contrato de Concesión a fin de garantizar que el Concesionario vele por su inclusión en el Contrato de Fiducia que se suscriba en desarrollo del Proyecto, situación que deberá asumir el Concesionario como de obligatorio

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

cumplimiento y deberá hacer exigible a la entidad Fiduciaria. En este sentido, no se acoge su solicitud.

N) *"En relación con las Disposiciones Finales:*

Se solicita revisar la cláusula 17.2. Relacionada con la terminación anticipada por no consecución de permisos y licencias, en el sentido en que en el evento que no se otorguen las licencias por parte del Ministerio de Cultura u otra entidad, se puede acabar el contrato, y todo los costos y gastos a esa fecha son por cuenta del Concesionario, siempre y cuando la no consecución de licencias y permisos haya sido por culpa del Concesionario. Si no fue por culpa del Concesionario, se solicita revisar el texto de esta disposición."

RESPUESTA:

El concesionario es el obligado a la estructuración del proyecto de renovación y por tanto debe asumir el riesgo relacionado con el trámite y obtención de licencias del proyecto. Como resultado de esto pueden generarse variaciones a las implantaciones arquitectónicas propuestas inicialmente o una negación definitiva de las licencias solicitadas. Ante esto, se le otorga la posibilidad al concesionario continuar con el contrato ante esta negación y desarrollar solo lo efectivamente aprobado o de solicitar la terminación del contrato. En este último caso, se debe tener en cuenta que el costo del riesgo asumido es los recursos hasta la fecha invertidos conforme a lo previsto en la sección 17.2. de la Minuta de Contrato.

3. OBSERVACIONES RECIBIDAS DE UNION TEMPORAL HOTEL DEL PRADO
18 de septiembre de 2015

A) *"En el numeral 2.2.4. Alcance del Objeto de la invitación queda establecido que: "...El proyecto a desarrollar en los inmuebles confeccionados corresponde a: 1. Operación, rehabilitación, dotación y mantenimiento de al menos 15.945 m2 de área de Operación Hotelera, en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-194905, denominado: Torre Hotel El Prado II Construcción, Operación y Mantenimiento de un Área de Comercio y Ocio en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 040-55910 y 040-55911, denominados: Cancha de Tenis y Superpista III Construcción, operación y mantenimiento de al menos 657 plazas de parqueadero a nivel de sótanos IV Rehabilitación operación y mantenimiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-194906, denominado: Torre ejecutiva, para la prestación de servicios de aparta – hotel y servicios de salud / estética. V intervención sobre las zonas verdes rehabilitándolas y mejorándolas."*

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

Como quiera que los inmuebles objeto de la concesión, constituyen un bien de interés cultural del ámbito nacional, el concesionario deberá, en desarrollo de sus actividades, velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia de conservación del patrimonio arquitectónico solicitado para ello, las autorizaciones previas a que haya lugar ante el Ministerio de Cultura.

En tanto que en el numeral 7.4 de los mismos términos de la invitación se establece: "...

En este sentido el Ministerio de Cultura a través de la Dirección de Patrimonio evalúa los proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional y en sus áreas de influencia o predios colindantes. Por lo anterior, cualquier intervención que se pretenda realizar al establecimiento de comercio denominado HOTEL EL PRADO predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 040-194905 (Hotel), 040.550909 (Parqueadero), 040-55910 (Cancha de Tenis), 040-55911 (Superpista) y 040-194906 (Torre ejecutiva), deberá ser remitida al ministerio de Cultura, para su posterior autorización...

Así mismo, en la Cláusula DECIMA PRIMERA de la minuta modelo del contrato establece:

"...Que FONTUR en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la ley 1558 de 2012 y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, recibió la propuesta para la concesión por iniciativa Privada de parte de la cual fue revisada en sus aspectos técnicos, jurídicos y financieros, concluyendo la viabilidad del proyecto...

Efectuada la revisión de la información suministrada del cuarto de datos versus lo enunciado anteriormente, consideramos respetuosamente que la información técnica de ingeniería y arquitectura, lega, etc. Encontrada, no es suficientemente amplia, clara y presenta inconsistencias de todo orden y no incluye planos técnicos generados por el originador, que permita a los interesados analizar interpretar y calcular las condiciones en que se formuló el proyecto y efectuar así los cálculos necesarios para elaborar sus propuestas, con el fin de estas que no permitirían presentar nuestra propuesta para ejecutar lo previsto por la entidad en el proyecto concebido como en esta iniciativa privada, tales como:

Se plantea por parte de la entidad que el futuro concesionario efectúe la I. Operación, rehabilitación, dotación y mantenimiento de al menos 15.945 m² de Área de Operación Hotelera, en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-194905, denominado: Torre Hotel el Prado. II Construcción, operación y mantenimiento

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

de un Área de Comercio y Ocio en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 040-55910 y 040-55911, denominados: Cancha de Tenis y SúperPista III Construcción, operación y mantenimiento de al menos 657 plazas de parqueadero a nivel de sótanos IV Rehabilitación, operación y mantenimiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-194906, denominado: Torre ejecutiva, para la prestación de servicios de aparta – hotel y servicios de salud / estética. V Intervención sobre las zonas verdes rehabilitándolas y mejorándolas. pero la entidad no garantiza que el Ministerio de Cultura apruebe cualquier intervención que se pretenda realizar al establecimiento de comercio denominado HOTEL EL PRADO, predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 040-194905 (Hotel), 040-55-909 (Parqueadero), 040-55910 Cancha de Tenis), 040-55911 (Superpista) y 040-194906 (Torre ejecutiva), deberá ser remitida al Ministerio de Cultura, para su posterior autorización.

En este orden de ideas la entidad preveé como el 100% del riesgo para el concesionario, cuando esta condición de no autorización de las obras inicialmente planteadas por el originador y asumidas por la entidad como parte del proceso, no es inherente ni es dable al hacer del futuro concesionario. "

RESPUESTA:

El concesionario es el obligado a la estructuración del proyecto de renovación y por tanto debe asumir el riesgo relacionado con el trámite y obtención de licencias del proyecto. Como resultado de esto pueden generarse variaciones a las implantaciones arquitectónicas propuestas inicialmente o una negación definitiva de las licencias solicitadas. Ante esto, se le otorga la posibilidad al concesionario de continuar con el contrato ante esta negación y desarrollar solo lo efectivamente aprobado o de solicitar la terminación del contrato. En este último caso, se debe tener en cuenta que el costo del riesgo asumido es los recursos hasta la fecha invertidos conforme a lo previsto en la sección 17.2. de la Minuta de Contrato.

B) "Por otra parte, como quedo establecido en el numeral 2.2.4 la Construcción del Centro de Comercio y Ocio se tiene prevista ejecutar en los predios con Matrícula 040-55910 con un área de 4.485,45 Mts² y 040-55911 con un área de 1.432,20 Mts² con lo cual resulta un área total de 5.915,65 Mts².

Pero encontramos que en el predio 040-55910 actualmente se encuentra construida una torre de habitaciones y lavandería del hotel con un área aproximada de 800 Mts², por lo cual en estos dos (2) predios queda un área bruta 5.117.65 Mts².

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

Al revisar los supuestos técnicos de la iniciativa privada para el centro comercial y ocio se necesitan 7.363 Mts2 más 395 Mts2 para un gran total de 7758 Mts2 sin retiros.

Es así, como a simple vista se determina que el área bruta que se encuentra en estos lotes (5.11 7.65) es mucho menor que el área sin retiros que se necesitan para la construcción del centro comercial y ocio.

Nuestra observación es, si no existe el área física suficiente para la construcción del centro comercial y ocio planteado en la invitación, ¿Cómo podría estructurarse y ofrecerse un proyecto de arquitectura que de antemano no se puede ejecutar?"

RESPUESTA:

Una vez evaluada la información referida por usted, se aclara que los predios propuestos por el originador para la ubicación del centro comercial y ocio son:

i) el 040-5909 cuya área es de 2.236 m², ii) el 040-55910 cuya área es de 4.485 m² y iii) el 040-55911 cuya área es de 1.432 m². La suma de las áreas de los tres predios es de 8.153 m². El área que según el originador de la propuesta se requiere para la construcción del centro comercial y ocio es de 7363 m², los 395 m² a los que hacen referencia en la observación corresponden al área de clínica la cual se propone ubicar en el predio 040-194906, Torre ejecutiva. Teniendo en cuenta una demolición de la estructura existente en los predios 040-5909 y 040-55910 el área total de los predios es de 8.153 m² y el área requerida por el originador de la iniciativa es de 7.363 m², entonces, se deduce que se dispone del área física suficiente para la construcción del área comercial y de ocio.

Sin embargo, se ha revisado el área comercial propuesta por el originador y para efectos de incorporar variaciones que se deriven de las diferentes implantaciones arquitectónicas que proponga el interesado, se recalcula el valor mínimo del plan de inversiones con un área equivalente a 6040 m² por planta, aclarando que el Contrato prevé el cumplimiento de un monto de inversiones y no de construcción de áreas mínimas.

Como consecuencia de lo anterior: i) se ajusta lo previsto en la sección 3.1. de la Minuta de Contrato incorporando las tres matriculas mencionadas y ii) se ajusta el valor del plan de inversiones previsto en la sección 3.2. de la Minuta de Contrato.

C) "Referente a los parqueaderos en el numeral 2.2.4. anteriormente mencionado se establece la Construcción, operación y mantenimiento de al menos 657 plazas de parqueadero a nivel de sótanos, al estudiar la información

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB
060 DE 2015

suministrada en el cuarto de datos en el cuadro de superficies en el numeral E) Parking establecen la construcción de 26844 Mts2 de parqueaderos en tres (3) sótanos y la superficie necesaria para la construcción de cada sótano de acuerdo a lo solicitado es 8828 Mts2.

Si suponemos que los parqueaderos a nivel de sótanos se construirán en los tres (3) predios con matrículas inmobiliarias 040-55909 (área 2236.02 Mts2), 040-055910 (área 4485.45 Mts2) y 040-055911 (1432.2 Mts2) tendría un área bruta de 8153.67 Mts2, pero igual que el predio de matrícula 040-055910 que tiene actualmente un área construida aproximada de 800 Mts2, el predio 040- 55909 tiene actualmente construido un tanque subterráneo de almacenamiento de agua, tiene una torre de habitaciones con un área aproximada de construcción de 700 Mts2.

A lo cual en estos tres (3) lotes de 8153.67 Mts2 le restamos el área ocupada actualmente de 1500 Mts2 y nos queda un total de 6653.53 Mts2 y los sótanos para parqueos planteados en la invitación son 8828 Mts2 más 1263 Mts2 del centro comercial, para lo cual es necesario disponer de un área de 10091 Mts2 y como vemos no, por lo que nuevamente nuestra observación es ¿en En dónde se va a realizar la construcción de estos sótanos?"

RESPUESTA:

Al respecto se aclara, conforme a lo referido en respuesta a anteriores observaciones:

a. Respecto al área comercial y de ocio:

Los predios propuestos por el originador para la ubicación del centro comercial y ocio son:

i) el 040-5909 cuya área es de 2.236 m2, ii) el 040-55910 cuya área es de 4.485 m2 y iii) el 040-55911 cuya área es de 1.432 m2. La suma de las áreas de los tres predios es de 8.153 m2. El área que según el originador de la propuesta se requiere para la construcción del centro comercial y ocio es de 7363 m2, los 395 m2 a los que hacen referencia en la observación corresponden al área de clínica la cual se propone ubicar en el predio 040-194906, Torre ejecutiva. Teniendo en cuenta una demolición de la estructura existente en los predios 040-5909 y 040-55910 el área total de los predios es de 8.153 m2 y el área requerida por el originador de la iniciativa es de 7.363 m2, entonces, se deduce que se dispone del área física suficiente para la construcción del área comercial y de ocio.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA FNTB 060 DE 2015

Sin embargo, se ha revisado el área comercial propuesta por el originador y para efectos de incorporar variaciones que se deriven de las diferentes implantaciones arquitectónicas que proponga el interesado, se recalcula el valor mínimo del plan de inversiones con un área equivalente a 6040 m² por planta, aclarando que el Contrato prevé el cumplimiento de un monto de inversiones y no de construcción de áreas mínimas.

Como consecuencia de lo anterior: i) se ajusta lo previsto en la sección 3.1. de la Minuta de Contrato incorporando las tres matriculas mencionadas y ii) se ajusta el valor del plan de inversiones previsto en la sección 3.2. de la Minuta de Contrato.

b. Respecto a la información específica de los parqueaderos:

Con base en lo referido en el literal anterior y a fin de generar la posibilidad de contemplar unidades de parqueadero ajustadas a los estudios de mercado y demás análisis que realicen los interesados en el proyecto, se modifica el alcance contenido en la sección 3.1. de la Minuta de Contrato de la presente invitación. En este sentido, teniendo en cuenta el área comercial revisada, el proponente deberá garantizar que se desarrolle un área de parqueaderos subterráneos equivalente a al menos tres (3) veces el área en planta del nuevo desarrollo comercial.

D) "Hay que realizar demolición de alguna estructura del hotel para poder construir los parqueaderos y el centro comercial y ocio?"

RESPUESTA:

La información suministrada en el cuarto de datos se basa en una estimación hecha por el originador de la iniciativa privada en la que se contempla una demolición de la estructura existente y una redistribución de las áreas. El concesionario podrá proponer demoliciones parciales a la infraestructura que se encuentre en los terrenos en los cuales se pretende construir el área comercial y de ocio. En todo caso, para todo este tipo de intervenciones mayores a los bienes declarados de interés cultural, será el Ministerio de Cultura el llamado a aprobar las intervenciones propuestas.

Dado esto, el proponente deberá estimar para su oferta, diferentes implantaciones arquitectónicas sobre los terrenos a intervenir, teniendo en cuenta desarrollos en altura, uso parcial de la infraestructura existente para ser complementada con la obra nueva, o demoliciones parciales de la infraestructura existente, teniendo en cuenta que será el Ministerio de Cultura quien autorizará las mismas.