

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

El Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, se permite dar respuesta a las observaciones presentadas de la Invitación Abierta FNTB 086 de 2015, en los siguientes términos:

De: CINCO HERRADURAS S.A.

Recibida: FIDUCOLDEX S.A. Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C, según radicado E-2015-59155 el día 2 de diciembre de 2015, hora 2:53:44 p.m.

Observación 1:

"Consideración No. 7. Por favor arreglar la referencia cruzada, ya que debe remitir al numeral 2.2."

Respuesta 1: Se acoge la observación y se ajustará en la Minuta del Contrato.

Observación 2:

Cláusula 2.2. Se utiliza el término "ADMINISTRADOR", cuando el término que debe ser usado es Concesionario. Por favor corregir".

Respuesta 2: Se acoge la observación y se ajustará en la Minuta del Contrato

Observación 3:

Cláusula 2.9. Dentro de las condiciones para contratar de la invitación pública FONTUR indica que el contrato se debe suscribir dentro de los treinta (30) días siguientes a la selección de la propuesta (Numeral 7.1.), en cambio, en la minuta del contrato se establece que se debe realizar dentro de los quince (15) días.

Agradecemos corregir las condiciones de contratación y establecer un plazo de quince (15) días."

Respuesta 3: Se ajustará en la minuta del contrato en donde indicará que se acoge la observación parcialmente indicando que el contrato debe suscribirse dentro de los treinta (30) días siguientes.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Observación 4A:

Cláusula 3.2. El valor presentado por el originador de la iniciativa ascendió a la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (COP\$2.652.629.729)

Con el mayor valor asignado para los estudios estructurales, se solicita ajustar el valor de las inversiones a DOS MIL SETECIENTOS DOCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (COP\$2.712.629.729), sin perjuicios de los ajustes solicitados para el Parágrafo Quinto, de esta misma cláusula."

Respuesta 4A:

Teniendo en cuenta las observaciones presentadas por el Originador en el presente numeral, se realizan las siguientes precisiones:

- a) El pasado 30 de septiembre de 2015 el originador remitió la propuesta con las observaciones generales ajustadas a los requerimientos de FONTUR. En lo referente al valor de las inversiones mínimas requeridas por parte del originador en dicha propuesta el originador reporta la suma de Dos mil trescientos treinta y tres millones ciento ochenta y tres mil novecientos catorce pesos (\$ 2.333.183.914).
- b) Adicionalmente, en el Proyecto de Minuta de Contrato aportado el pasado 30 de septiembre de 2015, el originador propone para las inversiones mínimas requeridas la suma de Dos mil trescientos treinta y cinco millones (\$2.335.000.000) de pesos.
- c) Teniendo en cuenta lo anterior, FONTUR en visita realizada el pasado 13 de octubre de 2015 a las instalaciones del Hotel Campestre Las Heliconias, revisó la información aportada y la necesidad de realizar las inversiones propuestas por el Originador. En consecuencia, solicitó al Originador la actualización de las cotizaciones presentadas en la propuesta radicada en el mes de Septiembre de 2015, toda vez que las mismas presentaban inconsistencias y la mayoría de las cotizaciones aportadas se encontraban desactualizadas.
- d) En efecto, el Originador el pasado 27 de octubre de 2015, vía correo electrónico remitió la información correspondiente a las inversiones consolidadas en un cuadro de Excel, las cuales ascienden a la suma de \$ 2.652.629.759 y se discriminan a continuación:

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| INVERSIONES | \$ 2.143.709.759 |
| Fondo para arreglos estructurales | \$ 100.000.000 |
| Expansión habitaciones | \$ 408.920.000 |
| TOTAL INVERSIONES | \$ 2.652.629.759 |

Adicionalmente, en la información remitida por parte del Originador se aportaron las cotizaciones actualizadas a fin de determinar el valor de las inversiones mínimas requeridas para la operación del Hotel Campestre las Heliconias.

- e) No obstante lo anterior, una vez confrontado por FONTUR el valor de las inversiones consolidadas y remitidas vía correo electrónico el pasado 27 de octubre de 2015 por parte del Originador frente a las cotizaciones que las soportan, se registraron algunas diferencias que fueron aclaradas con el equipo dispuesto por el Originador para tal fin y ajustadas por FONTUR. Adicionalmente, FONTUR para la conversión del valor de las cotizaciones allegadas en dólares USD, utilizó como valor de TRM la suma de \$ 2900, teniendo en cuenta la TRM del día 13 de octubre de 2015 fecha en la que se realizó la visita al bien para la verificación de las inversiones y en la cual la TRM registrada equivale a \$2.855,74. Por otra parte, se incluyó una cuantía de sesenta millones (\$ 60.000.000) de pesos adicionales a los cien millones de pesos (\$100.000.000) planteados por el Originador en su presupuesto del 27 de octubre de 2015, para cubrir lo correspondiente a estudios de suelo y reforzamiento estructural y las obras derivadas de dichos estudios conforme a lo explicado en la respuesta a la Observación No. 5 del presente Documento.

En consecuencia, se generó una actualización del valor de las inversiones mínimas requeridas totales, las cuales se discriminan a continuación:

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| INVERSIONES | \$ 2.127.778.943 |
| Fondo para arreglos estructurales | \$ 160.000.000 |
| Expansión habitaciones | \$ 408.920.000 |
| TOTAL INVERSIONES | \$ 2.696.698.943 |

- f) Dado lo anterior, FONTUR determinó que las inversiones mínimas requeridas ascienden a la suma de Dos mil seiscientos noventa y seis millones seiscientos noventa y ocho mil novecientos cuarenta y tres pesos (\$ 2.696.698.943).

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Con respecto a su observación: *"En el Inciso tercero de esta cláusula se indica que los informes deben ser remitidos mensualmente al supervisor. Sin embargo, en el Literal (L) del numeral 10.1., se establece que debe hacerse un informe trimestral respecto a la ejecución del proyecto.*

Agradecemos adecuar la Cláusula 3.2., de tal manera que los informes sean trimestrales.

Lo anterior se solicita en la medida en que, como conoce FONTUR, la presente empresa al ser la originadora de la iniciativa privada, conocer de primera mano que el plazo para presentación de informes fue negociado y tratado directamente con la entidad, definiéndose que fuera de manera trimestral, no por simple capricho del originador, sino por razones de organización administrativa, principalmente de FONTUR."

Observación 4B:

En el inciso tercero de esta cláusula se indica que los informes deben ser remitidos mensualmente al supervisor. Sin embargo, en el literal (I) numeral 10.1 se establece que debe hacerse un informe trimestral respecto de la información del proyecto.

Agradecemos adecuar la cláusula 3.2 de tal manera que los informes sean trimestrales.

Lo anterior se solicita en la medida en que, como conoce FONTUR, la presente empresa al ser el originador de la iniciativa privada, conoce de primera mano el plazo para la presentación de los informes fue negociado y tratado directamente con la entidad, definiéndose que fuera de manera trimestral, no por simple capricho del originador sino por razones de organización administrativa, principalmente de FONTUR.

Respuesta 4B:

A continuación se transcribe lo mencionado en el Literal (I) del numeral 10.1.de la Minuta del Contrato:

"(I) Permitir la divulgación de la información del proyecto que FONTUR considere conveniente, la información podrá contener:

- *Objetivos, misión y visión.*
- *Descripción del proyecto que se está desarrollando.*
- *Políticas de Gobierno Corporativo.*

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

- *Informe trimestral sobre la ejecución del proyecto."*

Se aclara que dicha obligación consiste en permitir la divulgación de la información del proyecto y no hace referencia a la obligación de presentación de informes de manera trimestral.

Con respecto a la negociación de plazos realizada con el originador y referida en su comunicación, se aclara que dichos plazos fueron propuestos por FONTUR para la Forma de pago de la contraprestación de FONTUR prevista en el numeral 4.4. de la Minuta del Contrato, plazos que no aplican y son independientes a los previstos para la presentación de informes de avance del plan de inversiones y sobre el cual FONTUR requiere garantizar un seguimiento con periodicidad mensual como se prevé en el Inciso tercero del numeral 3.2. y en literal (k) del numeral 10.1 de la Minuta del Contrato.

Observación 5:

Cláusula 3.2. Parágrafo Quinto. Dado que esto es una nueva inversión, no cotizada por el originador de la iniciativa privada. Se solicita aclarar el alcance de dichos estudios e indicar que si los estudios requeridos llegan a costar más, dicho mayor valor no correrá por cuenta del Concesionario y que lo asumirá FONTUR.

De igual manera, se solicita que se aclare que los resultados que arrojen dichos estudios únicamente serán ejecutados con cargo a la Cuenta de Inversión y nunca por cuenta del Concesionario, tomando en consideración lo que se indicará en la siguiente observación."

Respuesta 5:

FONTUR como resultado de la visita realizada al Hotel Las Heliconias en compañía del originador de la iniciativa privada el día 13 de octubre de 2015, con el objeto de realizar la revisión de las inversiones propuestas, identificó con dicho grupo de trabajo la necesidad de realizar los estudios estructurales y de suelos que permitieran en dicho sentido diagnosticar el estado del Hotel.

Adicionalmente, se identificó la posibilidad de que los estudios a realizar arrojaran la necesidad de ejecutar obras de reparación estructural sobre el Hotel, por lo que el Originador del proyecto incluyó dentro del presupuesto de inversiones remitido mediante correo electrónico el día 27 de octubre de 2015, la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) como presupuesto propuesto para dichas actividades (estudios y

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

posibles obras producto de dichos estudios). En este sentido, FONTUR consideró conveniente incluir un presupuesto con ésta destinación por cuantía de ciento sesenta millones (\$160.000.000) de pesos, a fin de disminuir el riesgo de disponer recursos de la Cuenta de Inversión desde el inicio del Contrato para esta contingencia, disminuyendo así la posibilidad de que se presente deficitaria la Cuenta de Inversión y de que otras inversiones requeridas producto de la operación continua del hotel queden desfinanciadas durante determinado periodo de tiempo.

Sin embargo, a fin de garantizar que las necesidades por encima de la suma de CIENTO SESENTA MILLONES (\$160.000.000) de pesos sean cubiertas con cargo a la Cuenta de inversión se modifica el parágrafo Quinto de la Cláusula 3.2. a la Minuta del Contrato.

Observación 6:

Cláusula 4.2. Se solicita que esta cláusula tenga exactamente la misma redacción que se propuso en la iniciativa, en la medida en que todos y cada uno de sus elementos tiene una justificación específica, que en su momento se revisó con la gerencia de bienes. Es más, la redacción misma de la cláusula se realizó en conjunto con FONTUR, tomando en consideración algunas limitaciones, recomendaciones y solicitudes de la entidad.

Respuesta 6:

Se acoge parcialmente la observación propuesta por Decamerón, modificando la cláusula 4.2 de la minuta del contrato así:

El concesionario se compromete a pagar de contraprestación inicial la suma de DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.5000.000) + IVA de la siguiente forma:

- (i) Una suma equivalente a QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) + IVA, dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del Contrato.
- (ii) Una suma equivalente a SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$750.000.000) + IVA así:
 - (a) De acuerdo con las instrucciones que FONTUR dé al Concesionario. Dichas instrucciones para que puedan ser atendidas por el Concesionario deberán contener un comunicado escrito suscrito por el Supervisor del Contrato, en el cual se indique el monto a girar y la cuenta bancaria.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

- (b) Una vez recibida la instrucción por parte del Concesionario, el dinero deberá ser pagado dentro de los quince (15) Días siguientes.
 - (c) Una vez se cumpla el mes doce (12) de haberse suscrito el Acta de Inicio y en caso de no haberse ejecutado la totalidad de los recursos mencionados en el presente literal, el Concesionario deberá haber pagado a FONTUR el saldo que reste del monto de dinero en mención.
- (iii) Una suma equivalente a MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.250.000.000) + IVA, los cuales serán pagados por parte del Concesionario al tercero que FONTUR indique, con el fin de atender las soluciones a las contingencias que se puedan presentar en la ejecución del contrato, teniendo en cuenta lo siguiente:
- (a) FONTUR indicará al Concesionario en comunicado escrito suscrito por el Supervisor del Contrato, el monto a girar y la cuenta bancaria.
 - (b) Una vez recibida la instrucción por parte del Concesionario, el dinero deberá ser pagado dentro de los quince (15) Días siguientes.
 - (c) Una vez se cumpla el mes doce (12) de haberse suscrito el Acta de Inicio y en caso de no haberse ejecutado la totalidad de los recursos mencionados en el presente literal, el Concesionario deberá constituir y consignar en una cuenta bancaria el saldo que reste del monto de dinero en mención.
 - (d) La suma mencionada en el numeral (iii) equivalente a MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS \$(1.250.000.000) + IVA para atender las contingencias laborales a cargo de la Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias LTDA propietario del establecimiento de comercio concesionado, los cuales serán pagados por parte del concesionario a la personas que FONTUR, previa instrucción de la SAE, como administradora de la Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias le indique, de conformidad con lo previsto en la cláusula 17.11 del presente contrato.

Observación 7:

Cláusula 4.3. Literal (iii). (Numeral 6.3. de las Condiciones). Se solicita que, tal y como fue estructurada la propuesta, la contraprestación variable base sea del 1% sobre las Ventas Netas"

Respuesta 7:

FONTUR en desarrollo de la revisión al modelo financiero y a las inversiones presentadas por el originador el pasado 30 de septiembre de 2015, encontró

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

necesario realizar los siguientes ajustes al modelo financiero presentado a fin de garantizar que el proyecto se ajuste a la realidad financiera y contractual finalmente presentada en la invitación pública:

- a) Como resultado de la visita realizada al Hotel Las Heliconias en compañía del originador de la iniciativa privada el día 13 de octubre de 2015 con el objeto de realizar la revisión de las inversiones propuestas, se identificó conjuntamente la posibilidad de ampliar el cronograma de inversiones desplazando las relacionadas con el acondicionamiento y con los equipos de mantenimiento requeridos para poner en funcionamiento el campo de golf.
- b) Se ajustaron los montos de las inversiones a realizar conforme a lo manifestado en la Respuesta a la Observación No. 4 del presente documento.
- c) Se aumentó el porcentaje de otros ingresos contemplados en el modelo, en razón a la inclusión de los ingresos asociados a la puesta en operación del campo de golf y a la realización de eventos y convenciones que según lo manifestado por el originador no se estaban contemplando en la propuesta radicada el día 30 de septiembre de 2015.
- d) Se ajustaron las depreciaciones de inversiones conforme al nuevo cronograma para el cálculo del impuesto de renta.
- e) Se contempla la acumulación de pérdidas para el cálculo del impuesto de renta a cancelar conforme a las estipulaciones tributarias actuales.

Dados los anteriores ajustes a fin de garantizar una rentabilidad considerable para el proyecto, se modificó el porcentaje de contraprestación trimestral sobre las Ventas Netas del 1% al 2%, obteniéndose una rentabilidad, en la que una vez hechos dichos cambios en conjunto, se supera inclusive la TIR planteada por el originador en su propuesta de iniciativa privada del 30 de septiembre de 2015.

Observación 8:

Cláusula 4.3. Parágrafo Único. Se solicita que la certificación de Ventas Netas pueda ser radicada a más tardar el día 15 de cada mes y no el día 10. Esto debido a que la certificación debe estar suscrita por el revisor fiscal, lo cual implica que, primero el Concesionario debe tener cerrada la contabilidad, para que luego el revisor pueda proceder a revisar y a certificar la información. Este procedimiento toma al menos 15 días y no 10."

Respuesta 8: Se acoge la observación y se ajusta la cláusula 4.3 parágrafo único de la minuta del contrato, así:

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

"Parágrafo único: Concesionario deberá remitir a FONTUR en físico y al correo electrónico del Supervisor, la certificación de las Ventas Netas del Proyecto de que trata este numeral, a más tardar el día quince(15) del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre."

Observación No. 9

"Cláusula 4.4. Literal (ii). Se solicita que la referencia cruzada sea arreglada, ya que se cita el Numeral 4.2., cuando el Numeral debe ser el 4.3."

Respuesta 9:

Se acoge la observación y se ajustará en la Minuta del Contrato.

Observación No. 10

"Cláusula 5.2. Se solicita que el valor adicional de la contraprestación en los indicadores de desempeño se disminuya, para que exista una debida proporcionalidad. Así, se solicita: (i) cuando el indicador de desempeño sea mayor a 70% y menor o igual 80%, el valor adicional de la contraprestación sea del 15%; ii) cuando el indicador de desempeño sea mayor a 60% y menor o igual 70%, el valor adicional de la contraprestación sea del 20%; (i) cuando el indicador de desempeño sea menor o igual a 60%, el valor adicional de la contraprestación sea del 30%."

Respuesta 10:

No se acoge la observación propuesta.

Observación 11:

Capítulo VII. Se solicita que se incluya el siguiente texto en el contrato, en la medida en que resulta de especial relevancia para el contrato de concesión, el cual se incluyó en la minuta propuesta y no se entiende por qué se excluyó, puesto que, salvo que FONTUR esté pensando en limitar la autonomía del Concesionario, no habría razón para excluir dicho texto:

"Ahora bien, dado que el Concesionario cuenta y contará con autonomía técnica, jurídica y administrativa para ejecutar el presente Contrato, los riesgos que éste asume, los asume por la posibilidad que tiene de administrarlo, manejarlos, mitigarlos o incluso evitarlos. Por lo anterior, si FONTUR llegara a limitar dicha autonomía, el Concesionario no podría seguir asumiendo dichos riesgos."

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Respuesta 11:

Se acoge la observación y se ajusta en el capítulo VII, de la cláusula 7.1 de la Minuta del Contrato así:

7.1. Materialización de Riesgos previsibles

Los Riesgos Previsibles se encuentran tipificados y asignados en la Matriz de Riesgos.

La materialización de riesgos previsibles previamente identificados y asignados a las partes, no dará lugar al restablecimiento de la ecuación contractual.

En el evento que un riesgo previsible identificado se materialice, sus consecuencias económicas serán asumidas por la parte a la que haya sido asignado ese riesgo contractual en concreto.

Ahora bien, dado que el Concesionario cuenta y contará con autonomía técnica, jurídica y administrativa para ejecutar el presente Contrato, los riesgos que éste asume, los asume por la posibilidad que tiene de administrarlos, manejarlos, mitigarlos o incluso evitarlos. Por lo anterior, si FONTUR llegara a limitar dicha autonomía, el Concesionario no podría seguir asumiendo dichos riesgos.

Observación 12:

"Cláusula 8.3 Se incluye una regulación de caso fortuito lo cual, (i) amplía injustificadamente responsabilidad del concesionario; (ii) genera ambigüedades respecto de los eximentes de responsabilidad y lo ya regulado en relación con la causa extraña, desconoce la evolución jurisprudencial que asimila el caso fortuito a la fuerza mayor y por ende le da el trato de una causa extraña eximente de responsabilidad.

Conforme o anterior, se solicita que esto sea eliminado de la minuta del contrato, ya que no puede imponérsele al concesionario que asuma una mayor responsabilidad que no puede ser cuantificada.

Sin perjuicio de lo anterior, ya en las causas extrañas se encuentra inmersa lo relacionado con la fuerza mayor y el caso fortuito (conceptos que actualmente asimilan el Consejo de Estado y para la Corte Suprema de Justicia). No existe entonces razón alguna ni desde una perspectiva de administración de riesgos, que justifique crear una regulación que no guarda relación con la estructura del negocio. "

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Respuesta 12: La respuesta a esta observación se publicará con posterioridad a la fecha del presente documento, toda vez que FONTUR requiere de un mayor término de tiempo para el análisis de la observación en concreto.

Observación 13: Por favor arreglar la referencia cruzada, ya que se establece como 2.77 y debe remitir al Numeral 2.7

Respuesta 13: Se acoge la observación y se ajustará en la Minuta del Contrato

Observación 14: Por favor arreglar la referencia cruzada, ya que se indica que se cita el numeral 0 y debe ser el Numeral 17.1

Respuesta 14: Se acoge la observación y se ajustará en la Minuta del Contrato

Observación 15:

"Cláusula 10.1.Literal (f). En línea con la anterior observación, se solicita que la obligación dispuesta en este literal se encuentre redactada de tal manera que no se obligatorio seguir las instrucciones de FONTUR, dado que bajo dicho entendido se restaría autonomía al Concesionario y se estaría celebrando un negocio jurídico diferente a un contrato de concesión. Por lo anterior, se propone la siguiente redacción:

"Imprimir sus mejores esfuerzos para atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de la Autoridades Gubernamentales y de FONTUR, siempre y cuando se enmarquen dentro de lo acordado en el presente contrato."

Respuesta 15: Se acoge parcialmente la observación y se ajusta la Cláusula 10.1.Literal (f). de la Minuta del Contrato en el siguiente sentido:

"Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR, siempre y cuando se enmarquen dentro de lo acordado en el presente contrato. "

Observación 16:

Se solicita se elimine la obligación de entregar estados financieros. Esto en la medida que dicha información no debe ser de interés para FONTUR, toda vez que para la ejecución del proyecto no es exigida la constitución de una sociedad que sirva como vehículo especial para la ejecución del contrato.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Lo anterior implica que los estados financieros del concesionario reflejarían, no solo la operación del contrato de concesión suscrito con FONTUR, sino todas las operaciones del resto de los negocios del mismo.

Bajo el anterior entendido fue que precisamente se estableció que las certificaciones de Ventas netas que son las que en realidad interesan a FONTUR para efectos de poder calcular el ingreso variable deben ser suscritas por el revisor fiscal del concesionario.

Ahora bien respecto de las inversiones a ejecutar precisamente existe un procedimiento que garantiza a FONTUR, que se invertía en lo expresamente pactado, sin dejar a un lado el informe trimestral que el concesionario debe entregar a FONTUR. Por esta razón no se justifica el exigir los estados financieros de toda la empresa del concesionario.

Finalmente, no se debe dejar a un lado que la información contable y financiera de una empresa es información sensible, motivo por el cual no existe la necesidad ni proporcionalidad en la exigencia que está estableciendo FONTUR, respecto de la misma, cuando la información de interés para FONTUR, la podrá encontrar en otros documentos (informes, certificaciones, soportes de gastos, etc.) ya regulados en el contrato

Respuesta 16:

Se acoge parcialmente la observación, en este sentido se modifica la Minuta del Contrato, a fin de que la información a reportar sea claramente la referida al Contrato de Concesión.

Observación 17: *Por favor ajustar el número de meses de la etapa de inversión a 36, tal como se indica en los demás apartes de la minuta, en vez de 18. Adicionalmente aclarar si el término comienza a contar a partir del día siguiente de la suscripción del acta de inicio (clausula 2.8) o desde la suscripción del acta de inicio. (Capítulo XI)*

Respuesta 17: Se acoge la observación y se ajusta la Cláusula 2.8 .Literal (i). de la Minuta del Contrato así:

"Etapa de Inversión

Tendrá una duración máxima de treinta y seis (36) meses. Término que comenzará a contabilizarse a partir de la suscripción del Acta de Inicio. Las inversiones a realizar en esta Etapa deberán seguir lo establecido en el Cronograma de Inversiones. El Concesionario debe operar y mantener el Hotel durante esta etapa."

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Observación 18:

Literal (b) se utiliza el término "PROYECTO", el cual no está definido para evitar equívocos se solicita se reemplace con la palabra HOTEL.

Respuesta 18: Se acoge la observación y se ajustará en la Minuta del Contrato

Observación 19:

Cláusula 11.4 Parágrafo. Se solicita que se aclare en dicha obligación que la herramienta o mecanismo tecnológico que FONTUR implemente y que el Concesionario deba usar, se restrinja únicamente a la información que el concesionario deba enviar y que esta previamente pactada y prevista en el contrato y no otra adicional

Respuesta 19: Se acoge la observación y se ajusta la Cláusula 11.4 Parágrafo de la Minuta del Contrato así:

Parágrafo: En el evento que FONTUR requiera que el Concesionario use alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: i) la liquidación y el pago de la Contraprestación de FONTUR, ii) la remisión de información relacionada con la ejecución del Contrato, o iii) la remisión de información requerida por FONTUR en desarrollo de la supervisión del Contrato, el Concesionario deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo siempre y cuando la información requerida obedezca a los términos previstos en el contrato.

Observación 20:

Cláusulas 13.1, 13.2 "Se encuentra que FONTUR está exigiendo términos más gravosos a los exigidos a otros contratos y negocios similares a este, sin que exista justificación alguna para el trato desigual que está realizando.

Adicionalmente, resulta importante que FONTUR permita al concesionario tener un periodo dentro del cual pueda subsanar el presunto incumplimiento antes de imponer la multa o penalidad.

En todo caso, se solicita a FONTUR que incluya la necesidad de que se agote el debido proceso, ya que al ser una entidad del estado, necesariamente debe permitir que esto ocurra.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS
NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS,
UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN,
ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Es más de acuerdo con la reciente y reiterada jurisprudencia, FONTUR en la medida en que se rige por el derecho privado, no tiene competencia para imponer multas, ni penalidades, ya que la ley no lo facultó para dicho efecto. Al respecto ha indicado el Consejo de Estado que:

Quiere decir que en aquellos contratos que celebren las entidades de derecho público, cuyo régimen jurídico aplicable son las normas de derecho privado, partes actúan en una relación de igualdad, no obstante que estos negocios jurídicos detenten la naturaleza de contratos estatales, por lo tanto, aunque en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, en que las cláusulas contractuales se haya pactado la imposición de multas y aunque se hubiere estipulado su efectividad de manera unilateral, mediante la expedición de un acto administrativo, NINGUNA DE LAS PARTES PODRÁ EJERCER DICHA POTESTAD, en tanto que la ley no las ha facultado para ello, y las competencias, como es sabido proviene de la ley y no del pacto contractual."

Al respecto es importante resaltar que la potestad de imponer unilateralmente multas deviene directamente de la ley y no de lo pactado o convención contractual, razón por la cual al no estar expresamente dicha facultad asignada por la ley, no resulta para la entidad pública imponer multas al contratista.

Así mismo es necesario señalar que la actividad en materia contractual desplegada por la Administración se encuentra supeditada al principio de legalidad en cuanto que sus decisiones deben encontrarse sometidas a las atribuciones y competencias determinadas expresamente por la ley. Ello significa que cuando las entidad del estado se relacionan con los particulares, mediante el vínculo contractual, el ejercicio de facultades requiere definición legal previa y expresa, en tanto que es la propia ley la que establece límites a la autonomía de la voluntad, en las cláusulas contractuales se haya pactado la imposición de multas y aunque se hubiere estipulado su efectividad de manera unilateral, mediante la expedición de un acto administrativo, NINGUNA DE LAS PARTES PODRÁ EJERCER DICHA POTESTAD, en tanto la ley no las haya facultado para ellos y se reitera las competencias como es sabido provienen de la ley y no de lo pactado contractual. (Negritas y subrayadas fuera del texto original) Consejo de estado Sala de lo contencioso administrativo sección tercera subsección A. 12 de noviembre de 2014 Rad .250002326000119971388901 C.P HERNAN ANDRADE RINCÓN.

Conforme a lo anterior, se solicita que las cláusulas en comento queden de la siguiente manera (so pena de que las que están actualmente prevista sean declaradas nulas) en la cual se establece que las multas o penalidades se acuerdan entre las partes y no se imponen unilateralmente.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

13.1. Cumplimiento tardío o defectuoso

Si durante la ejecución del contrato se produce un cumplimiento tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Concesionario, la entidad podrá cobrar un valor equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes, por cada día transcurrido desde la fecha en que se debió ejecutar dicha prestación contractual.

Parágrafo Primero. El valor total del cobro por cumplimiento tardío o defectuoso al Concesionario en ningún caso podrá superar el dos por ciento (2%) del valor del contrato. El pago o compensación de los reconocimientos pactados en la presente cláusula no exonerará al Concesionario de la obligación de cumplir con el objeto contratado.

Parágrafo Segundo. En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar una multa, comunicará dicha situación al concesionario quien deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso que FONTUR no encuentre razonable las explicaciones del concesionario, le otorgara un plazo de quince días hábiles, contado a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Concesionario subsane el o los incumplimientos detectados

Parágrafo Tercero. Para hacer exigible los valores de este numeral el Supervisor deberá haber conminado al Concesionario al cumplimiento de las obligaciones, mediante comunicación escrita.

Parágrafo Cuarto: En caso que se esté en trámite del proceso para el establecimiento de una multa y el concesionario cumpla con la obligación presuntamente incumplida, el trámite del proceso terminara y no habrá lugar a multa alguna.

13.2. Cláusula Penal Pecuniaria

En caso de incumplimiento total, esencial y grave del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto del cinco por ciento (5%) del Valor Estimado del Contrato.

En caso que los perjuicios ocasionados por el Concesionario sean mayores a la pena estipulada en la presente cláusula, FONTUR podrá iniciar reclamación judicial en ese sentido.

Parágrafo Primero: En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Concesionario

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del Concesionario, le otorgará un plazo de quince días hábiles contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Concesionario para que el Concesionario subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR.

Parágrafo Segundo: Para hacer exigible los valores de este numeral FONTUR deberá garantizar el derecho al debido proceso y derecho a la defensa del concesionario y en caso de no haber acuerdo de las partes al respecto, se deberá acudir a una solución de controversias, previa imposición de la cláusula penal.

Parágrafo Tercero: En caso en esté en trámite del proceso para el establecimiento de la cláusula penal y el concesionario cumpla con la obligación no se causará cláusula penal alguna.

Parágrafo Cuarto: NO serán aplicables multas respecto del incumplimiento, grados de cumplimiento o situaciones que se relacionen con lo evaluado en el anexo de calidad.

Respuesta 20:

Se acoge parcialmente la observación propuesta y se ajustan las Cláusulas 13.1 y 13.2 de la Minuta del Contrato así:

CLÁUSULA DEL CONTRATO

13.1. Cumplimiento tardío o defectuoso

Si durante la ejecución del contrato se produce un cumplimiento tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Concesionario, la entidad podrá cobrar un valor equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes, por cada día transcurrido desde la fecha en que se debió ejecutar dicha prestación contractual.

Parágrafo Primero. El valor total del cobro por cumplimiento tardío o defectuoso al Concesionario en ningún caso podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del contrato. El pago o compensación de los reconocimientos pactados en la presente cláusula no exonerará al Concesionario de la obligación de cumplir con el objeto contratado.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Parágrafo Segundo. Para hacer exigible los valores de este numeral el Supervisor deberá haber conminado al Concesionario al cumplimiento de las obligaciones, mediante comunicación escrita.

Parágrafo Tercero. En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar un mayor valor de contraprestación, FONTUR comunicará dicha situación al concesionario quien deberá dar las explicaciones respectivas y solucionar la situación que ha generado el cumplimiento tardío o defectuoso dentro de los quince (15) días comunes siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso que FONTUR no encuentre razonable las explicaciones del concesionario y este no haya subsanado el incumplimiento presentado, FONTUR podrá cobrar las sumas de dinero mencionadas en esta cláusula.

Parágrafo Cuarta. Para hacer exigible los valores de este numeral el Supervisor deberá haber conminado al Concesionario al cumplimiento de las obligaciones, mediante comunicación escrita.

13.2. Cláusula Penal Pecuniaria

En caso de incumplimiento total, esencial y grave del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto del cinco por ciento (5%) del Valor Estimado del Contrato.

Parágrafo Primero: En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Concesionario quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del Concesionario, le otorgará un plazo de quince (15) días comunes contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Concesionario para que el Concesionario subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR.

Observación 21:

"Cláusula 16.2 Se recomienda que la cláusula arbitral se a la siguiente, en la medida en que las previsiones de la misma evitan posibles obstáculos que se advierten puedan presentarse en un proceso arbitral y reduce los costos de los mismos, todo lo cual beneficia a ambas partes del contrato:

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS
NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS,
UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN,
ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Toda diferencia que surja entre las partes que tenga relación con el presente contrato, incluyendo sin limitarse a la interpretación del presente contrato, su celebración, validez, ejecución, cumplimiento, terminación o las consecuencias futuras del mismo, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. – Colombia y que se sujetará a las siguientes reglas:

- Las reglas de procedimiento serán las establecidas en la ley.
- En caso que la controversia sea igual o superior a 800 SMMLV se designarán tres (3) árbitros. En caso contrario, es decir, que la controversia se inferior a 800 SMMLV, se designará un único árbitro.
- En caso que la controversia sea de cuantía indeterminada, la misma será resuelta por un único árbitro, el cual tendrá un tope máximo de honorarios de 70 SMMLV.
- La cuantía de la controversia se establecerá de acuerdo con la sumatoria de las pretensiones principales.
- En caso que la controversia contenga pretensión(es) de cuantía indeterminada y otra(s) con cuantía determinada o determinable, los honorarios del tribunal se calcularán de acuerdo con la cuantía determinada o determinable.
- Los árbitros deben ser designados de común acuerdo por las Partes a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a que sea radicada la demanda por la parte convocante.
- En caso que no exista acuerdo entre las Partes respecto de la designación del (los) árbitro(s) dentro del tiempo respectivo, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., realizará la designación respectiva.
- En caso que por cualquier razón se requiera volver a designar de nuevo un(os) árbitro(s), las Partes deberán designarlo(s) de común acuerdo, dentro de los quince (15) días siguientes al día en que ocurra el evento que generó la necesidad de una nueva designación. En caso que no exista acuerdo, acuerdo entre las Partes respecto de la designación del (los) árbitro(s) dentro

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

del tiempo respectivo, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., realizará la designación respectiva.

- El fallo pronunciado por los árbitros será dictado en derecho y los gastos del arbitramento serán asumidos en su totalidad por la Parte vencida.

Respuesta 21: No se acoge la observación propuesta.

Observación 22:

Cláusula 16.2 En caso en que la solicitud anterior respecto de la cláusula arbitral no sea adoptada, se solicita que la cláusula arbitral, al menos quede redactada en mejores términos, de tal manera que o reduzca y limite innecesariamente el campo de la competencia de los árbitros, quedando de la siguiente forma (se subrayan los cambios incluidos).

Respuesta 22:

Se acoge la observación planteada por Decamerón y la cláusula 16.2 de la minuta del contrato, quedará así:

16.2 Tribunal de Arbitramento: Las diferencias que surjan entre el FONTUR que tenga relación con el presente contrato, incluyendo sin limitarse, a la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, cumplimiento, terminación y liquidación del presente acuerdo de voluntades, se resolverán a través de un tribunal de arbitramento institucional en el Centro de arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con base en el procedimiento establecido en la Ley 1563 de 2012, o en las leyes que la modifiquen, adicionen o complementen.

Observación 23:

Cláusula 17.8 se solicita que esta cláusula quede en el siguiente sentido, en la medida en que no puede pretender FONTUR que el Concesionario asuma un riesgo de una magnitud tal que pierda sus inversiones, sin que pueda elevar reclamación alguna. Más aun cuando obliga al concesionario a declarar que conoce que el bien que recibe en concesión está incautado.

En caso que de conformidad con el párrafo del artículo 7 del Decreto 2503 de 2012, el hotel sea devuelto al propietario original. FONTUR velará por que la cesión del presente

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

contrato se realice en idénticos términos a los acá pactados. En caso en que no se logre realizar la cesión en las mismas condiciones, se dará la terminación anticipada del presente contrato y FONTUR deberá indemnizar al Concesionario por los perjuicios (lucro cesante y daño emergente) que tal terminación le cause.

Respuesta 23: No se acoge la observación propuesta por Decamerón, en atención a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 2503 de 2012 y el artículo 95 de la Ley 1708 de 2014, así:

"Artículo 7 Decreto 2503 de 2012. Administración de los bienes incautados con vocación turística. Los bienes incautados a que se refiere el presente Decreto, son aquellos que se encuentran en proceso de extinción de dominio y para su explotación económica el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR podrá celebrar los contratos de concesión, arrendamiento, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual, siempre y cuando sea de carácter oneroso, en favor de la productividad del bien y que sirva para fines de aprovechamiento turístico. El producto que se derive de la administración de los bienes incautados previo descuento de los gastos incurridos, conciliados y aprobados por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación o por la entidad que administre el FRISCO, será consignado mensualmente a la persona jurídica dueña de los bienes, o a la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación o a la entidad que administre el FRISCO.

Parágrafo. De declararse por sentencia judicial en firme, la devolución del bien incautado a favor del propietario, habrá lugar a la cesión del (os) contrato (s) celebrado (s). Si por el contrario, se decide extinguir el derecho de dominio del bien, el administrador del FRISCO informará al FONTUR"

"Artículo 95 Ley 1708 de 2014. Reglas especiales aplicables al contrato de arrendamiento. En el evento en que por sentencia judicial definitiva se declare la extinción de dominio o la devolución sobre un bien arrendado por administrador, el contrato continuará hasta el vencimiento del plazo pactado sin perjuicio de las previsiones legales y contractuales sobre terminación anticipada del contrato de arriendo. En caso de proceder la devolución física del bien, se efectuará la cesión del contrato de arrendamiento a la persona a quien se ordenó la devolución".

En consideración a lo anterior de producirse una sentencia que devuelva el bien al propietario original, FONTUR está en la obligación de ceder el contrato a dicho propietario de conformidad con los términos dispuestos en la Ley.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

Observación 24:

Dado que esta convocatoria tiene como origen la iniciativa privada de concesión que el presente interesado radicó, conoce en detalle los pormenores del negocio.

En dicho sentido, se manifestó a la entidad que esta cláusula fue objeto de varias y largas discusiones y revisiones.

Por lo anterior, se advierte que en la propuesta estaba contemplada una cláusula con una regulación más detallada, la cual resulta indispensable para cualquier inversionista. Por lo anterior, al modificarse la cláusula propuesta pretender que el concesionario asuma riesgos laborales que viene de tiempo atrás, genera un fuerte desincentivo en formular cualquier tipo de propuesta seria en el presente proceso.

Debe tener en cuenta FONTUR que esta cláusula fue una de las condiciones esenciales y más discutidas en el proceso de revisión de la propuesta de APP.

Por lo anterior, se solicita a FONTUR que modifique la cláusula en comento y la deje en idénticas condiciones a la propuesta, a saber:

"Dado que para la fecha de suscripción del presente Contrato existen diferentes contingencias para la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., las cuales son de orden laboral y de seguridad social, derivadas de la vinculación de los trabajadores del Hotel y que son contratados por la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., sociedad que actualmente es administrada por la SAE, FONTUR realizará una gestión de medio de carácter interinstitucional con la SAE, para efectos de contribuir a la resolución dichas contingencias, de tal manera que en el evento de llegar a un acuerdo, el Concesionario podrá contratar directamente el personal que requiera para la ejecución del presente Contrato.

En caso de que en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del presente Contrato, no se hayan solucionado las contingencias antes mencionadas, FONTUR se obliga a remover permanentemente del Hotel a los trabajadores que aún revistan alguna contingencia no solucionada, siempre respetando los derechos de dichos trabajadores.

FONTUR en virtud de lo anterior: i) garantizará que los trabajadores que aún se encuentren vinculados laboralmente con la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. no estarán físicamente presentes en el Hotel, siendo siempre a cargo de su empleador original (la

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS
NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS,
UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN,
ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda.) las obligaciones que subsistan entre tanto no se hayan terminado los contratos en mención y; ii) garantizará que mantendrá indemne al Concesionario por cualquier reclamación que dichos trabajadores puedan elevar contra el Concesionario por causas derivadas de la relación laboral que existe entre estos y la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda.

Conforme lo anterior, en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio, en el Hotel no deberán laborar trabajadores que no estén directamente contratados por el Concesionario, y FONTUR no podrá solicitar ni ordenar que el Concesionario permita que trabajadores que no estén vinculados con el Concesionario desempeñen funciones en el Hotel.

De acuerdo con todo lo anterior, FONTUR mantendrá indemne al Concesionario de cualquier reclamación que pueda elevar cualquier trabajador vinculado con la Sociedad Campestre Las Heliconias LTDA, que en la actualidad es administrado por la SAE, por la terminación y liquidación de su respectivo contrato de trabajo en el término de ejecución del presente contrato.

El Concesionario podrá optar por contratar a los antiguos empleados que trabajaron con la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., una vez los contratos laborales se encuentren terminados y pagadas las liquidaciones derivadas de los mismos."

Respuesta 24:

Se acoge parcialmente la observación propuesta y se ajusta la Cláusula 17.11 Parágrafo de la Minuta del Contrato así:

Dado que para la fecha de suscripción del presente Contrato existen diferentes contingencias para la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., las cuales son de orden laboral y de seguridad social, derivadas de la vinculación de los trabajadores del Hotel y que son contratados por la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., sociedad que actualmente es administrada por la SAE, FONTUR realizará una gestión de medio de carácter interinstitucional con la SAE, para efectos de contribuir a la resolución dichas contingencias, de tal manera que en el evento de llegar a un acuerdo, el Concesionario podrá contratar directamente el personal que requiera para la ejecución del presente Contrato

De acuerdo con todo lo anterior, FONTUR mantendrá indemne al Concesionario de cualquier reclamación que pueda elevar cualquier trabajador vinculado con la Sociedad Campestre Las Heliconias LTDA, que en la actualidad es administrado por la SAE, por la

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-086-2015 **Objeto:** "ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"

11 DE DICIEMBRE DE 2015

terminación y liquidación de su respectivo contrato de trabajo en el término de ejecución del presente contrato.

El Concesionario podrá optar por contratar a los antiguos empleados que trabajaron con la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., una vez los contratos laborales se encuentren terminados y pagadas las liquidaciones derivadas de los mismos."

Observación No. 25

"Finalmente, se solicita publicar la matriz de riesgos y que el contenido de la misma sea igual al negociado con el originador, dado que al no haber sido publicada en tiempo, no tendríamos cómo hacer observaciones sobre un anexo que no conocemos."

Respuesta 25:

Se acoge la observación y se ajusta mediante Adenda a publicarse

Comité Evaluador
11 de diciembre de 2015