

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

El Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, se permite dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del proceso FNTB 002 de 2016, en los siguientes términos:

OBSERVACIÓN 1.

De: Aminta Castillo / Gerente Administrativa
<gerenteadministrativa@countryinthotel.com>
Recibida: 13 de Enero de 2016 9:21 a.m.

(...) *“Con relación al riesgo tenemos las siguientes observaciones:*

- *La entidad contratante debe aclarar el cálculo del valor asegurado del amparo de Cumplimiento en la etapa de operación permitiendo a la compañía de seguros contar con un valor aproximado que nos ayude a controlar cúmulos contractuales y futuros*
- *Qué tipo de equipos piden sean asegurados en la garantía única de Cumplimiento con el amparo de calidad?*
- *El año adicional solicitado para efectos de reclamación en el amparo de Cumplimiento y en la RC es inoperante teniendo en cuenta los tiempos de prescripción aplicables al seguro de Cumplimiento y Responsabilidad civil de acuerdo a lo establecido en el código de comercio colombiano.*
- *Debe tenerse en cuenta que la compañía de seguros tiene la posibilidad de optar por no continuar con el afianzamiento del contrato de concesión dejando claro los tiempos de ley de notificación a la entidad contratante.*
- *Los tiempos adicionales que pueden cubrirse para efectos de pólizas son los correspondientes a liquidaciones del contrato que no serán superiores a seis (6) meses (a excepción de Pago de Salarios donde sí se pueden otorgar los 3 años adicionales)”.*

Respuesta:

Para efectos de tener un orden lógico de las respuestas, estas serán numeradas de la siguiente manera:

1. Respecto del valor del amparo de cumplimiento en la Etapa de operación se aclara:

El literal B del numeral 7.3.1. del documento “Condiciones Particulares” de la invitación abierta No. 002 de 2006, prevé un amparo de cumplimiento en la Etapa de operación, cuyo valor asegurado es equivalente a CIENTO TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS MONEDA

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

CORRIENTE (\$131.192.329) del año 2015. *“Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía.*

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de operación, deberá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía de cumplimiento se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

En todo caso, el Concesionario se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo, dentro del mes anterior a su vencimiento.

El valor asegurado deberá actualizarse cada cinco (5) años con el IPC acumulado de los respectivos años, durante la vigencia del Contrato hasta su culminación.

NOTA: El valor aquí relacionado como valor asegurado se ajustara con el valor de contraprestación presentado por el oferente así:

$$\text{Valor asegurado} = 131.192.329 \times \frac{[\% \text{ de contraprestación ofertado}]}{7\%}$$

El resultado de la anterior fórmula corresponde al valor a incluir como valor asegurado en la Minuta del Contrato.”.

(...)” Subrayado y negrilla fuera de texto

En dicho sentido y a fin de dar mayor claridad, se ajusta el anexo No 12 “Minuta del Contrato” mediante adenda.

2. Una vez revisado el objeto del contrato resultante de la selección de la Invitación Abierta No FNTB-002 de 2016, y los bienes que asegurables, se estima que la garantía de calidad de los equipos no es procedente, por lo tanto se acoge la observación y para mayor claridad en los términos de la invitación, se procederá a modificar este aspecto mediante adenda.
3. Realizadas las respectivas consultas, con varias compañías de seguros, nos ratifican que la vigencia de la póliza de cumplimiento puede cubrir la vigencia del contrato, su liquidación e incluso periodos adicionales, en tal sentido, y considerando la duración que tiene el contrato, no se modificará la vigencia de este amparo.

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

Por otra parte, y en lo que al amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual se refiere, una vez realizada la consulta con varias aseguradoras, se tiene que el tiempo adicional requerido, posterior a la etapa de ejecución del contrato, es inoperante, en tal sentido se acoge la observación y se procederá a modificar este aspecto mediante adenda.

4. Teniendo en cuenta el principio de divisibilidad de la garantía, se acoge la observación y para mayor claridad en los términos de la invitación, se procederá a modificar este aspecto mediante adenda.
5. La respuesta a esta pregunta se referencia en la respuesta número 3.

OBSERVACIÓN 2.

De: Aminta Castillo / Gerente Administrativa
<gerenteadministrativa@countryinhotel.com>
Recibida: 14 de Enero de 2016 10:59 a.m.

Por medio del presente envió inquietudes respecto a la póliza favor aclarar los siguientes puntos

1. Cuál es la legislación o formato ampara el contrato, ya que en las condiciones particulares dice:

Página 34 B. Características de las Garantías: Las garantías deberán cumplir en un todo con los requisitos señalados en el artículo 53 del Manual de Contratación para la Administración y Venta de Bienes a cargo de FONTUR y con el Decreto 1510 de 2013, según se modifique o adicione de tiempo en tiempo.

Y en la minuta en el punto 17.3 dice que: se rige por el derecho civil y comercial colombiano.

2. Que equipos se suministraran, ya que solicitan el amparo de calidad de los equipos.

3. Como es un contrato con un plazo de 10 años, es necesario que se aclare la división de las garantías futuras, Si el contrato se rige por la contratación estatal, debe manifestar.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES, AL INFORME PRELIMINAR DE LA
INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-002-2016

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.3 del decreto 1082 de 2015; el contratista deberá renovar anualmente la póliza de Garantía del contrato; y en caso que la compañía aseguradora decida no renovar la siguiente etapa contractual deberá informar su decisión por escrito a la Entidad estatal garantizada seis (6) meses antes del vencimiento del plazo de la garantía. Este aviso no afecta la garantía de la etapa contractual o periodo contractual en ejecución y en caso de no renovarse no se genera siniestro para la compañía aseguradora.

y se rige por el derecho civil (privado), en el contrato debe estipular una cláusula, con las condiciones similares a la de la contratación estatal.

Respuesta:

1. El régimen aplicable a las contrataciones adelantadas por FONTUR, de conformidad con lo indicado en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011 y artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, es el Derecho Privado, es decir, normas del Código Civil y Código de comercio. En este sentido lo indicó el numeral 2.2.1 de la invitación abierta No FNTB-002 de 2016.

No obstante, y en lo que a las características propias de las garantías se refiere, Fontur puede adoptar en parte o en todo lo establecido en el Decreto 1510 de 2013, aspecto que está plenamente identificado en los términos de la invitación en virtud de un principio de transparencia e igualdad para los oferentes; lo anterior sin perjuicio de que las garantías que se constituyan dentro del proceso de selección deberán conformarse en favor de entidades particulares.

2. Una vez revisado el objeto del contrato resultante de la selección de la Invitación Abierta No FNTB-002 de 2016, y los bienes que aseguran, se estima que la garantía de calidad de los equipos no es procedente, por lo tanto se acoge la observación y para mayor claridad en los términos de la invitación, se procederá a modificar este aspecto mediante adenda.

3. Teniendo en cuenta el principio de divisibilidad de la garantía, se acoge la observación y para mayor claridad en los términos de la invitación, se procederá a modificar este aspecto mediante adenda.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES, AL INFORME PRELIMINAR DE LA
INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-002-2016

OBJETO: "ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO"

OBSERVACIÓN 3.

De: Aminta Castillo / Gerente Administrativa
<gerenteadministrativa@countryinhotel.com>
Recibida: 21 de Enero de 2016 6:22 p.m.

En el formato de Proveedores FTJA11, en la parte documentos requeridos indica lo siguiente: Si el contrato supera el valor de 500 SMML, favor diligenciar formatos FTJR 01,02.

En que parte de la licitación se encuentran esos formato favor indicar

La inquietud no es la forma en cómo se tramita la información es donde se encuentra los formatos FTJR 01, 02.

Respuesta:

Se solicita no tener en cuenta los formatos FTJR 01 y 02, solo se debe diligenciar el formato FTJR 03 para persona natural o jurídica según corresponda, con sus respectivos anexos.

OBSERVACIÓN 4.

De: Andres Rodriguez Rocha / Andrés Rodríguez Rocha
arodriguez@agdp.com.co AG DERVEN PROYECTOS SAS
Recibida: 28 de Enero de 2016. 6:17 PM

1. En el presupuesto del Cuarto de datos se tiene un aparte de "Puesta a punto" que incluye, entre otras actividades, un ítem de "mejoras (obras arquitectónicas requeridas)". Se solicita aclaración sobre el alcance de estas obras para haber asignado el valor que se presenta en el presupuesto. Adicionalmente aclarar si estas obras requieren un permiso del Ministerio de Cultura y de ser así, quién sería responsable de la obtención de dicho permiso.

2. Se solicita aclaración sobre el criterio utilizado para determinar la cantidad mínima de camas Queen y Twin y si se puede iniciar la operación sin haber dotado la totalidad de las camas.

OBJETO: "ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO"

3. Se propone revisar la experiencia requerida para el perfil del Gerente de Hoteles, pues es demasiado exigente para el hotel.

4. Se propone revisar el requerimiento de instalar el ítem "Consola de mueble para TV" ya que los televisores pueden ir instalados en las paredes dejando mayor espacio a las habitaciones.

5. Se solicita revisar las cantidades de activos de operación pues se consideran excesivos con respecto a la cantidad de camas. (2.1 Apéndice técnico).

6. Se solicita revisar si cada uno de los siguientes indicadores contenidos en el anexo de calidad técnico son relevantes y serán incluidos en el contrato: • Recepción: Prestar atención continua las 24 (h) horas, en caso de no estar la persona encargada, será atendido por otra persona con las mismas características

- Transporte: garantizar que el servicio se presta las 24 (h) horas
- Servicios complementarios del establecimiento: tener un centro secretarial o de negocios independiente, que tenga como mínimo dos equipos de cómputo con programas vigentes (fax, fotocopiadora, teléfono, internet, impresora). Se recomienda revisar la cantidad establecida en el presupuesto donde sólo se exigen 3 computadores para front desk.

7. En el numeral 4.7.1.3 de documento de condiciones se establece que:

"El objeto social principal de la sociedad deberá relacionarse directamente con el objeto del contrato".

Se solicita aclarar si nuestro objeto cumple con dicha condición, el cual aparece en el Certificado de Cámara y Comercio del interesado como:

"Objeto social: el objeto principal será el siguiente: el objeto principal será el siguiente: la sociedad tiene por objeto social principal las siguientes actividades: a. Prestar servicios de ingeniería y arquitectura tanto en el ámbito nacional como internacional, cubriendo todas las áreas en especial la elaboración de estudios, la planeación, el diseño, la asesoría, la consultoría, la gerencia de proyectos, la interventoría, la promoción de proyectos. B. Contratación y de servicios profesionales en cualesquier campo de soporte a los procesos organizacionales. C. Realizar estudios de mercado, estudios económicos, estudios financieros, estudio de tarifas, estudios técnicos, estudios operacionales, estudios ambientales, investigaciones, asesoría en el manejo de riesgos, proyectos relacionados con seguros y asesorías en financiación de proyectos. D. Inversiones en negocios que produzcan interés, dividendos, corrección monetaria, participación de utilidades o cualquier otro tipo de rentas; e. Compraventa, permuta, construcción, reformas,

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

mejoras, construcción o parcelación de inmuebles; f. Girar, endosar, adquirir, aceptar, cobrar, protestar, pagar o cancelar instrumentos negociables o cualquier propiedad sobre marcas, dibujos, insignias y patentes. G. Prestación de servicios profesionales en las diferentes áreas de la psicología y de procesos de consultoría organizacional. H. Asesoría de negocios y asuntos relacionados con la banca de inversión, con la contratación privada y estatal, así como la elaboración de toda clase de estudios técnicos, desarrollo institucional, estudios económicos, financieros, jurídicos, contables y administrativos. I. Asesoría en servicios relacionados con la banca de inversión, en especial lo relacionado con la fusión de empresas. La promoción, planeación, análisis, estructuración financiera y financiación de toda clase de proyectos de inversión, en desarrollo de proyectos de privatización, la identificación y movilización de recursos de financiamiento disponibles en los mercados nacionales e internacionales incluyendo recursos de diferentes monedas y fuentes multilaterales. J. La consecución de inversionistas extranjeros, la promoción de joint venture, operaciones llave en mano, gestión de arranque de proyectos, selección y evaluación de procesos, control de calidad, mercadeo y distribución, comercialización, control de importaciones y exportaciones y planeación de mantenimiento. K. Asesoría en administración, estudios administrativos, estudios de desarrollo organizacional, transferencia de tecnología, seguimiento y evaluación de proyectos, desarrollo organizacional de proyectos, capacitación de personal y gestión organización en lo relacionado con el talento humano. En desarrollo de su objeto social podrá comprar, vender, adquirir, enajenar a cualquier título toda clase de bienes e inmuebles. Dar en prenda los primeros e hipotecar los segundos. Girar endosar, adquirir, aceptar, cobrar, protestar, pagar o cancelar instrumentos negociables o cualquier efecto de comercio en pago, obtener derechos de propiedad sobre marcas, dibujos, insignias y patentes. La consecución de registros de marcas patentes y privilegios, su cesión a cualquier título, la promoción y formación de empresas de la misma índole o de negocios directamente relacionados con su objeto principal y el aporte a ellas de toda clase de bienes. La celebración de contratos de sociedad o de asociación para la explotación de negocios que constituyen su objeto social o que se relacionen directamente con él, la adquisición o enajenación a cualquier título de interés, participaciones o acciones en empresas de la misma índole o de fines que se relacionen directamente con el objeto social. La representación o agencia de personas naturales o jurídicas dedicadas a las mismas actividades o a aquellas que se relacionen indirectamente o con su objeto y en general hacer en cualquier parte sea en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos toda clase de operaciones o ejecutar o celebrar toda clase actos o de contratos, bien sea civiles, industriales, comerciales o financieros que sean convenientes o necesarios para el logro de los fines que ella persiga y que de manera directa se relacionen con el objeto principal de la sociedad como queda determinado. En todo caso, y de acuerdo con lo señalado por el numeral 5 del artículo 5 de la ley 1258 de 2008, la sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita.”.

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

8. En el Anexo de la minuta numeral 3.2 se indica:

“En el caso de que una vez ejecutada la totalidad del plan de inversiones y el monto final de dichas inversiones sea inferior al monto mínimo aquí estipulado, deberá consignarse el saldo no invertido en la Cuenta de Inversión como requisito para firmar el acta de inicio de operación y mantenimiento.

En el caso de que el valor de las inversiones ejecutadas supere el valor mínimo aquí establecido la diferencia no será reconocida pro FONTUR y se considerará ejecutada a cuenta y riesgo del Concesionario.”

Se solicita verificar que todos los ítems que aparecen en el apéndice técnico, y en los indicadores del anexo de calidad estén contemplados en el presupuesto del cuarto de datos, tales como:

- *Los computadores de la sala de negocios (indicador de calidad)*
- *Las dotaciones de los empleados (requerido en indicadores de calidad)*
- *Radioteléfonos (requerido en indicadores de calidad)*
- *Electrodomésticos de cocina (incluidos en el apéndice técnico).*

9. Se sugiere incluir como riesgo asumido por FONTUR:

Los gastos, sin incluir lucro cesante, que demanden las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de las obras, bienes o equipos, incluidos dentro del objeto de este Contrato, afectados por hechos de fuerza mayor o caso fortuito, que se puedan incluir dentro de la enumeración taxativa que adelante se señala y siempre que: (i) se trate de bienes, obras o equipos que al momento de ocurrir tales hechos se encuentren afectos directamente a la Concesión y (ii) no exista seguro tomado por el Concesionario que cubra a los bienes afectados por los hechos de fuerza mayor o caso fortuito que se listan de manera taxativa en este numeral, serán reembolsados por los Concedentes al Concesionario, en los términos del numeral siguiente. Dentro de los riesgos a cargo de los Concedentes se incluyen exclusivamente los siguientes:

- *Guerra exterior declarada o no declarada.*
- *Actos Terroristas.*
- *Guerra civil.*
- *Golpe de Estado.*
- *Huelgas nacionales o regionales, en las cuales no participe directamente el Concesionario ni sean promovidas por éste o sus empleados de dirección, manejo o confianza.*

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

Respuestas:

1. El presupuesto denominado “Mejoras (obras arquitectónicas requeridas)”, se definió con el propósito de atender intervenciones menores de orden arquitectónico y de diseño a juicio del operador y en virtud del tipo de servicio que quiera prestar.

Las intervenciones estructurales no hacen parte de este rubro, entendidas éstas como actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, las cuales, en el evento de necesitarse, deben ser aprobadas por FONTUR y deben contar con la autorización de la entidad competente por considerarse un bien de interés cultural del ámbito nacional, de acuerdo a lo establecido en Ley 1185 de 2008, autorización que debe tramitar el concesionario.

2. La cantidad mínima de las camas Queen y Twin, se definió a partir de estudios previos de dotación del Hostal y teniendo como base las áreas o dimensiones de las habitaciones. No obstante, el operador podrá modificar las cantidades, justificando las razones de esta decisión a FONTUR, quien procederá a autorizar dicha modificación en caso de considerarla adecuado.

No obstante lo anterior, es importante tener en cuenta que si en razón a la modificación de las cantidades propuesta por el operador, el monto de inversión es inferior al monto mínimo estipulado en el presupuesto, el operador deberá consignar el saldo no invertido en la Cuenta de Inversión como requisito para firmar el acta de inicio (numeral 7.3.6 de la invitación).

Finalmente, el operador podrá iniciar operación sin haber dotado la totalidad de las camas del Hostal, solo con previa justificación y autorización de FONTUR. Sin embargo, es importante que el operador cuente con las condiciones mínimas de atención y servicios en las áreas comunes del Hostal para no afectar la estadía de los posibles usuarios.

3. Las condiciones o requisitos exigibles para la Gerencia del Hostal, se ajustaron de acuerdo a las condiciones mínimas para un manejo apropiado del Hostal. Por lo anterior no se acoge la observación.

4. Los accesorios y activos solicitados para dotación de las habitaciones se definieron de acuerdo a los estudios previos y pensando en una distribución apropiada de los espacios. Ahora bien, el operador podrá modificar los accesorios contemplados en el Apéndice Técnico, siempre y cuando los cambios no alteren significativamente el servicio a prestar, justificando las razones de esta decisión a FONTUR, quien procederá a autorizar dicha modificación en caso de considerarla adecuada.

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

No obstante lo anterior, es importante tener en cuenta que si en razón a dicha modificación propuesta por el operador, el monto de inversión es inferior al monto mínimo estipulado en el presupuesto, el operador deberá consignar el saldo no invertido en la Cuenta de Inversión como requisito para firmar el acta de inicio (numeral 7.3.6 de la invitación).

5. Los activos de operación requeridos para el servicio en las habitaciones se ajustaron a las cantidades mínimas, incluyendo una reserva básica de activos, para la prestación del servicio. El operador podrá modificar las cantidades contemplados en el Apéndice Técnico, justificando las razones de esta decisión a FONTUR, quien procederá a autorizar dicha modificación en caso de considerarla adecuada.

No obstante lo anterior, es importante tener en cuenta que si en razón a dicha modificación propuesta por el operador, el monto de inversión es inferior al monto mínimo estipulado en el presupuesto, el operador deberá consignar el saldo no invertido en la Cuenta de Inversión como requisito para firmar el acta de inicio (numeral 7.3.6 de la invitación).

6. Los indicadores contenidos en el Anexo de calidad son parte del contrato de concesión y se entienden como condiciones mínimas de prestación del servicio, por tal razón deben considerarse como obligaciones contractuales para el concesionario.

El servicio de recepción durante las 24 horas corresponde a un indicador indiscutible de cualquier servicio hotelero, razón por la cual hace parte del Anexo de Calidad.

Para el caso de “Servicios complementarios del establecimiento” relacionado en su pregunta, y teniendo en cuenta que incluye la dotación que no fue tomada en cuenta en el presupuesto, se acoge la observación y será eliminado del Anexo de Calidad para ser publicado con dicho ajuste mediante adenda.

Finalmente, en relación con el servicio de transporte, se pretende que el Hostal facilite a los huéspedes opciones de transporte durante su estadía, sin asumir el valor del servicio. No obstante, para evitar que se interprete como una obligación del operador, se acoge la observación y será eliminado del Anexo de Calidad y será modificado mediante adenda.

7. El objeto social principal de la sociedad debe relacionarse directamente con el objeto y alcance del contrato y, es decir, “Entregar a través del sistema de concesión de uso especial sobre bienes públicos, el Hostal Doña Manuela ubicado el Municipio de Santa Cruz de Mompox, Departamento de Bolívar, para su dotación, administración, operación y mantenimiento”, a su vez, con el alcance del mismo el cual establece “En virtud del presente Contrato, el Concesionario desarrollará por su cuenta y riesgo

OBJETO: "ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO"

todas las actividades necesarias para la dotación, administración y operación del Hostal Doña Manuela.

A su vez se evidencia en el objeto de los términos de la invitación, que para su desarrollo y ejecución, se permite la participación de inversionistas de capital, en esta medida se ampliará el requisito señalado mediante adenda.

8. Los indicadores contenidos en el Anexo de calidad se relacionan con las exigencias mínimas de servicio que debe prestar el operador, atendiendo a estándares básicos del sector y a la dotación e infraestructura que debe soportar dicho servicio.

Para el caso de la sala de negocios, como se desprende de la respuesta a la observación No. 6, se decide eliminar este ítem mediante adenda.

Ahora bien, la dotación de los empleados, parte esencial de la identidad del operador, y los radioteléfonos, indicadores descritos en el Anexo de Calidad, no se incluyeron en el Apéndice Técnico por considerarse decisiones discrecionales del operador. No obstante, dentro del presupuesto existe un rubro denominado "Imprevistos", el cual puede emplearse para culminar la dotación necesaria para la operación del Hostal.

En cuanto a los electrodomésticos de cocina, se acoge la observación y será incluido el indicador en el anexo de calidad mediante adenda.

9. Dicho riesgo no puede ser asumido por FONTUR, puesto que son actos imprevisibles e irresistibles, que no atañen a la voluntad de las partes, al respecto los términos de la invitación FNTB - 002 de 2016 establecen en su numeral 8.1 *Riesgos imprevisibles (...)* "Las partes entienden que los riesgos imprevisibles no son objeto de identificación y asignación. De igual manera, las partes entienden que los riesgos imprevisibles no deben ser tratados como Obligaciones Contingentes. Lo anterior bajo el entendido que los riesgos imprevisibles se caracterizan por el hecho de ser circunstancias, cuyos factores no pueden ser previamente identificados por las partes, por lo que no es posible incluirlos como obligación contractual".

En tal sentido, el Anexo No 12 "Minuta del contrato" ya prevé estas circunstancias según lo descrito en los numerales 8.1 "Riesgos Imprevisibles", 8.2 "Fuerza Mayor" 8.3 "Caso Fortuito" y 9.4 "Restablecimiento del Equilibrio Económico Por Riesgos Imprevisibles", por lo tanto, de presentarse alguna situación imprevista que no sea imputables a las partes, FONTUR restablecerá el equilibrio económico a un punto de no pérdida, cuando se materialicen las siguientes condiciones:

DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES, AL INFORME PRELIMINAR DE LA INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS NO. FNTB-002-2016

OBJETO: “ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO”

- 1) Que ocurra un hecho excepcional ajeno a la voluntad de las partes y que altere temporalmente la economía del contrato
- 2) Que se trate de un acontecimiento que no haya sido posible prever por las partes al momento de la celebración del contrato.
- 3) Que el evento haga especialmente onerosa la ejecución del negocio jurídico.
- 4) Que el Concesionario no haya suspendido la ejecución del contrato y el cumplimiento de sus obligaciones a cargo.

No obstante lo anterior, FONTUR podrá evaluar la prórroga en la ejecución del contrato, o su terminación anticipada.

Por otra parte, el numeral 14.2 de la Minuta del Contrato (Anexo No. 12), denominado “Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos”, establece lo siguiente:

“Los gastos en relación a las actividades de reparaciones estructurales y reposición de activos fijos serán los destinados a:

- *La reposición de muebles, enseres, equipos o activos fijos que hayan agotado su operatividad*
- *Reparaciones estructurales*
- *Inversiones necesarias*

Estos gastos serán con cargo a la Cuenta de Inversión (...)

Subrayado y negrilla fuera de texto

Como se desprende del texto precitado, la obligación de constituir una Cuenta de Inversión está encaminada a atender necesidades de reposición, reparación o intervenciones que sean necesarias para la prestación del servicio, y en ese sentido no habría la necesidad de incluir riesgos por parte de FONTUR.

COMITÉ EVALUADOR
3/2/2016