

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS A LOS PREPLIEGOS- LICITACIÓN PÚBLICA No 001 DE 2016

Estando dentro de la oportunidad prevista para la presentación de observaciones o sugerencias al proyecto del pliego de condiciones, se procede a dar respuesta en los siguientes términos:

1. OBSERVACIONES PLANTEADAS POR EL SEÑOR TITO RAMIRO ROJAS - MUNDO LATINO:

- 1.1 SOLICITUD:** *“dar a conocer la información del balance de los ingresos y egresos operacionales de los últimos años con sus respectivos soportes con el fin de hacer una proyección de los próximos 10 años y así poder hacer una propuesta de la licitación 001 del 2016”*

Respuesta:

Los documentos están a disposición de los interesados en la Oficina Jurídica del INFIBOY.

2. OBSERVACIONES PLANTEADAS POR YULIETH PINTO – CONFIANZA

- 2.1 SOLICITUD:** *“1. Amablemente nos permitimos solicitar se ajuste los términos indicados para la solicitud de las garantías futuras de conformidad con el Art. 2.2.1.2.3.1.3 Decreto 1082 de 2015, en el cual se establece la Indivisibilidad de la garantía.*

De conformidad con lo anterior, sugerimos muy respetuosamente se establezca plazos contractuales anuales, o no mayores a cinco años. Es decir, que el plazo de ejecución si bien será de 10 años, la garantía no podrá ser superior a cinco años (mas tres años adicionales en el amparo de salarios y en el de liquidación para los demás).”

Respuesta:

Se acoge la sugerencia, por lo tanto se procederá a efectuar los ajustes a las condiciones de la garantía única que amparará los riesgos contractuales, lo que se reflejará en los Pliegos definitivos.

- 2.2 SOLICITUD:** *“2. Gentilmente requerimos se establezca un valor anual, toda vez que se entiende que el valor total es de \$13.993.089.081, sin embargo este detalle es necesario con el fin de determinar el monto asegurado por periodo.”*

Respuesta:

Se acoge la sugerencia, para lo cual se indica que el valor anual corresponderá a la división del valor del proceso de selección por el plazo de la concesión.

- 2.3 SOLICITUD:** “3. Dado que se trata de un contrato que según alcance podría clasificarse como servicios, agradecemos se elimine la solicitud del amparo de estabilidad, y sea reemplazado por el de calidad del servicio.”

Respuesta:

Se acoge la solicitud por lo tanto se excluirá el amparo de estabilidad de obra.

3. OBSERVACIONES DE ALEJANDRO BLANCO RUIZ - HOTELES ESTELAR S.A.

- 3.1 SOLICITUD:** “Teniendo en cuenta el modelo financiero, hacer inversiones por valor de \$3.000 millones con un contrato de concesión a 10 años puede ser inviable para el concesionario, por lo cual la sugerencia es ampliar el plazo de dicho contrato a 15 años como mínimo.”

RESPUESTA:

El INFIBOY considerado la petición, procedió a revisar el plazo determinado para el futuro contrato de concesión, teniendo como premisa obtener mayor pluralidad de oferentes el cual ha sido replanteado a 12 años, lo cual se reflejará en pliegos y documentos soporte.

- 3.2 SOLICITUD:** “Replantear la figura de sustitución patronal, en nuestra opinión el concesionario debe tener libertad plena de contratación de funcionarios para la operación, aclarando que si algunos de ellos se consideran con la competencias necesarias se podrían vincular, pero partiendo que el personal sea liquidado y se realicen las respectivas actas de conciliación respectivas ante el Ministerio de Trabajo para el pago total de las acreencias laborales, por parte del INFIBOY o del responsable directo, previo al inicio del Contrato de Concesión.”

Respuesta:

El INFIBOY atendiendo los presupuestos dispuestos en el artículo 67 del Código Sustantivo de Trabajo y parágrafo segundo de la cláusula tercera del modificadorio 5 del contrato con el operador actual, consideró que opera la figura jurídica de la sustitución patronal, por lo tanto se mantiene esta condición. Para efectos de la sustitución patronal el contrato con el operador actual contempla un periodo de treinta (30) días calendario para que en la transición las partes establezcan como va a operar dicha sustitución y sus alcances.

De manera preliminar y para efectos informativos se dejará a disposición de los posibles oferentes las planillas de personal a octubre de 2016 reportadas por el actual operador.

4. OBSERVACIONES PLANTEADAS POR ANDRES SANCHEZ TURRIAGO- GRUPO GHL.

- 4.1 SOLICITUD:** “Numeral 2.3 Requisitos Financieros

Para cumplir con la habilitación financiera se deberá demostrar para los años 2014 y 2015 los siguientes indicadores financieros: un patrimonio total de \$7.000.000.000.....”

Consideramos que un patrimonio total establecido por dicho monto, puede exceder las condiciones financieras de las sociedades cuyo interés sea participar de manera propia sin la conformación de una unión temporal o consorcio.

Respuesta:

Es necesario indicar que para la determinación de los indicadores financieros el INFIBOY, dentro del análisis del sector efectuó un estudio de los resultados financiero de sociedades dedicadas en específico al sector hotelero, estableciendo parámetros razonables y adecuados al objeto que se pretende contratar, en el que es relevante la condición financiera de los interesados en participar.

Reconsiderando el indicador de patrimonio la entidad considera su modificación, en razón a que también ha sido objeto de observación por otro interesado, para el efecto se requerirá de un patrimonio de al menos \$ 5.000.0000.000 de pesos, que deberán ser acreditado en las condiciones determinadas en los pliegos de condiciones, lo anterior atendiendo el interés que le asiste al INFIBOY de obtener el mayor número de oferentes.

“Numeral 2.4 Requisitos técnicos y de Experiencia

- 4.2** *F) “Requisito de información de inversión habilitante: como requisito habilitante el proponente deberá declarar que acepta y se compromete a realizar las inversiones establecidas en....”*

En el anexo 3 se detalla las prioridades de inversión según cada una de las áreas del hotel. Sin embargo, no incluye el detalle de los montos totales a ejecutar por año y las bases de cálculo financiero de la proyección de inversiones, para determinar la forma de cómo será retribuido el operador por la financiación de la inversión.

De igual forma, consideramos importante permitir una flexibilidad en el monto total de inversión si por gestión directa, el operador logra optimizar el valor de los activos a sustituir, comprar o remodelar.”

Respuesta:

Consideramos que los datos que se solicitan están debidamente determinados en los documentos que han sido publicados. Puede observarse que los montos totales de inversión por año se encuentran registrados en:

Anexo Estudios Previos: Tabla Anexo 4, Proyección de Inversiones y Tasa de Retorno Calculada a Diez Años - Actualizado Junio 2016, en las columnas correspondientes a los 3 primeros años de la concesión, en el ítem INVERSIONES, y la discriminación se detalla en el Anexo No. 3, partes 1 y 2.

Ahora bien, respecto a la inversión año por año, se informa que el asunto está previsto en los pliegos, numeral 4.3, de conformidad con el cual las actividades a ejecutar según presupuesto y monto por año, serán concertadas con el Concesionario, lo anterior con el objeto de establecer condiciones que no afecten la prestación de los servicios hoteleros.

La entidad determinó las actividades objeto de inversión a través del presupuesto detallado elaborado con precios de mercado, que permiten el control de lo ejecutado para efectos del balance del contrato y el cumplimiento de normas contractuales que no permiten dejar a la discrecionalidad las actividades objeto de intervención; las inversiones del operador que optimicen los recursos corresponden a su autonomía sin que sacrifique la calidad y alcance de la intervención determinada por la entidad.

Las variables de ingresos estimados y gastos operacionales, permiten a la entidad determinar de manera objetiva, que el operador del hotel dispondrá de recursos para cumplir con los mínimos exigidos, incluido el retorno de la inversión y sus utilidades, sin que la entidad asuma responsabilidad alguna en rentabilidad mínima, riesgo que se atribuye al operador, según matriz de riesgos.

“Numeral 2.5 Propuesta Económica

- 4.3** *“El proponente debe tener en cuenta todos los costos directos e indirectos necesarios para la completa y adecuada ejecución del proyecto objeto de la presente licitación pública, incluido el 5% del fondo de actualización y reposición de activos.....”*

Dado el monto de inversión a ejecutar, por \$3.000.000.000 millones de pesos, no es necesario iniciar el fondo de actualización en un porcentaje tan alto, a cambio proponemos generar una escala cuyo incremento sea moderado en el tiempo que dure la concesión, por ejemplo:

Años 1 al 3 de la concesión 3%

Años 4 al 6 de la concesión 4%

Años 7 al 10 de la concesión 5%”

Respuesta:

Analizada la solicitud, la entidad encuentra que es razonable, en el entendido que habrá una inversión inicial en las instalaciones del hotel, por lo que se acoge la propuesta de establecer el fondo con la determinación de porcentajes progresivos durante el plazo de la concesión, determinación que se reflejará en los pliegos definitivos.

“Numeral 3.7.3 Mayor Contraprestación

4.4 *“La contraprestación mensual medida en pesos de septiembre de 2016, la cual no podrá ser inferior a \$ 91.609.076”*

Dado el inventario de 64 habitaciones descrito en el pliego de licitación, para garantizar la contraprestación al InfiBoy por valor de \$ 91.609.076 millones de pesos al mes es necesario asegurar después de costos y gastos operacionales, una utilidad operacional por habitación de \$1.431.392. Nuestra experiencia con hoteles de perfil similar al Hotel Sochagota, de vocación turística y familiar en destinos nacionales nos demuestra que este compromiso no hace viable la recuperación de la inversión mínima planteada.

Por lo anterior solicitamos considerar la estructuración de la contraprestación como un porcentaje variable sobre las ventas o un esquema semi-variable que minimice el costo fijo de la contraprestación, de manera que se alineen los intereses del operador y del propietario”

Respuesta:

En la determinación de la contraprestación, efectivamente se debe tener como premisa el que sea razonable tanto a los intereses del INFIBOY como del futuro concesionario. Para el efecto inicialmente se decidió establecer un contraprestación fija, atendiendo los diferentes hechos económicos que conlleva el contrato de concesión en particular. Ahora bien, al analizar la observación y a fin de mantener la premisa de protección de los intereses de quienes serán parte del futuro contrato, se acoge la sugerencia, por lo que se modificará la contraprestación ya no en monto fijo, sino en un porcentaje sobre la facturación mensual del hotel, sistema que ha sido adoptado por otras entidades para establecer la contraprestación, caso hotel las heliconias. La modificación se reflejará en los pliegos definitivos.

5. OBSERVACIONES PLANTEADAS POR JAMES ALEXANDER LARA SÁNCHEZ – ABOGADO.

5.1 SOLICITA: “1.1 Objeto de la licitación

“a) Dentro del Pliego de Condiciones, no se establece cual es la perspectiva que tiene el INFIBOY, para la optimización de los servicios Hoteleros en caso de que dichos servicios de habitacionales, de eventos y demás, no cumplan con los estándares de competencia, operación al 100% y/o exista la necesidad de hacer inversiones iniciales.

Solicito se sirvan aclarar el alcance de las inversiones que debería hacer el operador del hotel durante la vigencia del contrato de concesión e incluir el riesgo de no retorno de la misma dentro de la matriz de riesgos para determinar a cargo de quien estará el mismo.”

Respuesta:

En cuanto al primer inciso de la observación debe indicarse que la pretensión de la entidad es mantener como estándar mínimo las condiciones actuales de prestación del servicio. Se considera que una de las razones para entregar en concesión el hotel es que la entidad no tiene la estructura administrativa para operarlo de manera

directa y no corresponde a su especialidad, por lo cual naturalmente por no estar dentro de sus previsiones el venderlo, lo traslada a un tercero experto para que lo opere en las mejores condiciones, en cuya cabeza está el mejoramiento de su posicionamiento.

En cuanto al segundo inciso de la observación se aclara que las inversiones están planteadas en cuanto a su ejecución para ser efectuadas dentro de los tres primeros años del plazo de la concesión. Ahora bien en cuanto a los montos totales de inversión por año se encuentran registrados en:

Anexo Estudios Previos: Tabla Anexo 4, Proyección de Inversiones y Tasa de Retorno Calculada a doce años - Actualizado Junio 2016, en las columnas correspondientes a los 3 primeros años de la concesión, en el ítem INVERSIONES, y la discriminación se detalla en el Anexo No. 3, partes 1 y 2.

Respecto al riesgo de no retorno se incluirá en la matriz de riesgos.

- 5.2 **SOLICITUD:** *“b) Se solicita también aclarar el término “mejoramiento”, toda vez que no se hace relación a si este es integral o hace referencia a servicios hoteleros, servicios complementarios, infraestructura física, infraestructura tecnológica, mobiliario o gestión administrativa del hotel. De la aclaración que se haga, podrá determinarse de mejor maneja los costos a cargo de la operación.”*

Respuesta:

De conformidad con lo planteado por la entidad, las inversiones que se solicita sean financiadas y ejecutadas por el futuro concesionario está debidamente determinadas y detalladas en el presupuesto de inversión, lo cual se constituye en el parámetro para interpretar los alcances de la palabra MEJORAMIENTO, la cual conlleva la ejecución de actividades necesarias para disponer en mejores condiciones las distintas habitaciones y cabañas determinadas en el presupuesto de inversión, dada la necesidad que ha sido evidenciada por el INFIBOY.

- 5.3 **SOLICITUD:** *“c) El objeto de la licitación tampoco es claro en cuanto al alcance de la operación, administración hotelera directa, explotación económica, mejoramiento y mantenimiento del Hotel Sochagota. Se pide ampliar y aclarar este concepto, puesto que se crea una confusión respecto del “mejoramiento”, por cuanto éste bien podría limitarse solo a la restauración del inmueble y no comprendería posibles ampliaciones o construcción de obra nueva. De no aclararlo se limitaría entonces el concepto convirtiéndose entonces en una prohibición futura para el concesionario.”*

Respuesta:

Como se indicó en respuesta a observación que antecede, el concepto mejoramiento se debe interpretar con base en el presupuesto de inversión preestablecido, el cual como pueden observar no incorpora o prevé en el futuro inversión de obra nueva ni ampliación, por lo que el objeto del contrato resulta claro y ajustado al alcance de la tipología contractual – CONCESIÓN –

En el evento que en el futuro y dentro del plazo de la concesión surja circunstancias nuevas o condiciones nuevas, le entidad podrá hacer uso de facultades tales como la modificación del contrato, claro, con participación del concesionario y dentro del marco legal vigente. Se considera entonces que el objeto del contrato al igual que sus alcances son claros y no dan lugar a confusión.

5.4 **SOLICITUD:** “1.2. Antecedentes

“a) En la tabla 1 de los pliegos de condiciones se indica que las unidades habitaciones se componen de habitaciones y cabañas del Hotel Sochagota, pero se omite la información relacionada con la cabaña número 13. Esta omisión, se traduce en que la capacidad hotelera reseñada no es la real. Se puede por tanto aclarar esta información a los eventuales proponentes.”

Respuesta:

Se aclara el asunto, lo cual se verá reflejado en los pliegos definitivos, en el entendido que la cabaña 13 hace parte del bien que se entregará en concesión.

5.5 SOLICITUD: *“b) Se indica también que la cabaña número 14 no es objeto de la concesión, sin embargo, resultaría útil para el proceso que se aclarara, como se pide, lo relativo a mantenimiento, mejoramiento y operación dicha unidad No 14, incluyendo, por supuesto los deberes de vigilancia y aseo de la misma, puesto resulta confuso si corresponderán al contratista o al INFIBOY, dado que la misma está ubicada dentro del inmueble Hotel Sochagota.”*

Respuesta:

Se aclara el asunto, lo cual se verá reflejado en los pliegos definitivos, en el entendido que la cabaña 14 hace parte del bien que se entregará en concesión.

5.6 SOLICITUD: *c) Se expresa que el Hotel tiene acceso al lago Sochagota por medio de un muelle. Sin embargo se omite información sobre el estado de este, usos, planes de mejoramiento e inversión sobre el mismo. Esto se soporta en un plano anexo a los estudios previos del proceso contractual, del cual se desconoce su fecha de levantamiento. Adicional a esto, es pertinente que se dé claridad a los eventuales proponentes respecto las actividades náuticas permitidas en el lago de Sochagota y los periodos del año durante los cuales se pueden realizar.*

Adicional, se solicita informar:

- (1) Capacidad de calado de embarcaciones que pueden hacer uso de él.
- (2) Compromisos establecidos con el municipio de Paipa, con Usochicamocha y con la Corpoboyaca, para uso y navegabilidad de las aguas del lago.
- (3) Cuáles son los usos y licencias y permisos requeridos para la navegabilidad y si estos ya se tienen y sus vigencias.
- (4) Al respecto, valga aclarar que, es de público conocimiento la problemática de orden ambiental que presenta el Lago Sochagota, que lo llevó, en meses pasados, a su cierre, por sus condiciones y olores nauseabundos e incluso a una posibilidad de declaratoria de emergencia sanitaria por el municipio. Se

pregunta entonces si ese riesgo está considerado, toda vez que como se desprende de los pliegos, es uno de los atractivos del hotel. Por favor informar sobre ello.”

Respuesta:

Revisado el asunto que refiere al muelle, se encuentra que las condiciones actuales del Lago Sochagota no permiten un uso adecuado del mismo, por lo que se determina que el uso y disposición del muelle para actividades en el lago será sujeto a las condiciones del cuerpo de agua, en el entendido que el Lago de Sochagota como tal no hace parte de la Concesión, pues no es de propiedad del INFIBOY, por lo que las circunstancias propias de uso dependen de las condiciones del cuerpo de agua. En consecuencia este asunto será excluido en los pliegos definitivos.

5.7 SOLICITUD:

“d) Se expresa que el Hotel Sochagota se encuentra en operación bajo un contrato de administración hotelera “cuya terminación se sujetó a la selección del operador, previa selección por licitación pública, por así disponerlo la CLÁUSULA QUINTA del MODIFICATORIO No. 3, de fecha 25 de abril de 2003”. Se pide aclarar la fecha en que se realizará la entrega material y real del inmueble al operador seleccionado, toda vez que la redacción del punto incluido en la página 4 de los pliegos de condiciones se advierte que la entrega se hará posterior o concomitante con la selección del nuevo operador pero con anterioridad a la celebración del contrato por las partes, lo cual podría estar vulnerando normas que rigen la contratación estatal y, por ende, este proceso.”

Respuesta:

La entrega material y real del inmueble al operador seleccionado se realizará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del contrato.

Lo anterior es concordante con los estudios previos numeral 2.8. que establecen la firma del acta de inicio para dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del contrato.

Se aclara que en la página 4 del proyecto de pliego de condiciones no se dispone nada sobre la entrega del hotel al nuevo operador. Lo cierto es que la previsión de entrega está sujeta a lo dispuesto en el contrato vigente y proyecto de pliego con plazos o términos posteriores a la firma del contrato, no concomitante con el proceso de selección.

5.8 SOLICITUD: *“e) Se solicita informar si, el área superficial corresponde al terreno de construcción del edificio o a todo el globo de tierra. Esta información no está contenida ni en el proyecto de pliegos ni en estudios previos.”*

Respuesta:

Sobre el particular se encuentra que el área superficial objeto de concesión, incluidas las instalaciones está debidamente identificada en plano que está publicado en el SECOP, primer anexo de los estudios previos.

5.9 SOLICITUD: “f) *Se debe aclarar cuál es la cabida y linderos del Hotel Sochagota y la escritura pública en donde se establecen.*”

Respuesta:

Se precisa que el área superficiaria en donde se ubican los bienes objeto de concesión está debidamente delimitada en plano publicado, ahora bien en cuanto a escritura pública esta corresponde a la número 1499 de 2005 de la Notaría 1 de Tunja, la cual se encuentra a disposición de los interesados en la oficina jurídica de la entidad. Para efectos de linderos generales del predio de mayor extensión se encuentra a disposición la escritura pública correspondiente en la oficina jurídica. En cuanto al área objeto de concesión se encuentra determinada en plano al que se ha hecho referencia.

5.10 SOLICITUD: “g) *Se debe informar cuál es el número de matrícula mercantil del establecimiento de comercio hotelero.*”

Respuesta:

De acuerdo al modificatorio No. 5 cláusula tercera, párrafo primero del contrato actual, a la terminación del contrato el operador entregará al Instituto, el uso de las marcas registradas del sistema hotelero de Inversiones Sochagota S.A.S., en relación con el Hotel. En virtud de lo anterior una vez esté seleccionado el nuevo operador será de cargo del concesionario el registrar en la cámara de comercio dicha actividad comercial en las nuevas condiciones. Por lo anterior no es un elemento que afecte el proceso.

5.11 SOLICITUD: “h) *Se debe informar en que categoría correspondiente al hotel en la cual se encuentra clasificado el hotel según los estándares de la industria hotelera.*”

Respuesta:

El Hotel Sochagota no está categorizado; sin embargo no es una condición para su operación.

El Ministerio de Industria y Comercio – MINCIT, actualmente viene reglamentando los estándares a seguir en materia de categorización, en consecuencia corresponderá al nuevo operador certificarse en el marco de las normas técnicas vigentes para el sector.

5.12 SOLICITUD: “i) *Se debe aclarar si existen servidumbres, gravámenes o general límites al dominio sobre el Hotel Sochagota y/o el inmueble.*”

Respuesta:

Respecto del área objeto de concesión no existe limitación o gravamen alguno.

5.13 SOLICITUD: “j) Se debe aclarar estado actual de la dotación de las habitaciones y los metros de construcción de cada unidad habitacional hotelera; al igual que las otras áreas por las que está conformado el hotel (servicios, alimentos, recreativas, zonas comunes, etc).”

Respuesta:

La dotación de las habitaciones se encuentra en buen estado de operación, situación que podrá ser corroborada en la visita programada en el cronograma del proceso.

Igualmente en la Oficina Jurídica del INFIBOY se encuentra a disposición de los interesados el archivo de las áreas de las unidades habitacionales y demás áreas que conforman el Hotel.

5.14 SOLICITUD: “k) Se debe establecer si la vía carretable que atraviesa el hotel es privada, o pública y a quien corresponde su mantenimiento.”

Respuesta:

Para el acceso al Hotel se cuenta con vía de carácter público, y en consecuencia su mantenimiento corresponde al Municipio.

5.15 SOLICITUD: “l) Se debe establecer que en el predio a concesionar se incluye o no el bosque aledaño, cual es el uso y manejo permitido de este, sí o no existe un plan de manejo ambiental previo, se solicita aportarlo como anexo al pliego para su previo conocimiento o ampliar los estudios previos en este sentido.”

Respuesta:

El área objeto de concesión está delimitado en plano adjunto, en el cual no que se incorpora la plantación de pinos, que por lo demás solo tiene alcance paisajístico, por lo que no aplica la exigencia de plan de manejo ambiental.

5.16 SOLICITUD: “1.5 Interpretación y definiciones

a) Se debe incluir la definición del término “mejoramiento”, al cual hace alusión el objeto del presente proceso contractual como arriba se anotó.”

Respuesta:

Sobre el particular nos remitimos a respuesta anterior, en la cual fue aclarado el asunto.

5.17 SOLICITUD: “b) En la definición de Hotel Sochagota se indica que es el conjunto de bienes, incluida la marca registrada, que pertenece al INFIBOY, pero en nada se dice respecto de su certificado de registro, tipo y clase de marca, si está o no sujeta a licencias de uso y de su posicionamiento en el mercado, está dentro de los activos, en cuanto está valorada como activo intangible.”

Respuesta:

Mediante Resolución No. 28996 de 4 de mayo de 2012, la Superintendencia de Industria y Comercio concede un registro de marca al INFIBOY, documento que se pone a disposición de los interesados en la Oficina Jurídica del INFIBOY.

5.18 SOLICITUD: *“1.10. Documentos de la licitación:*

Se indica que los estudios previos hacen parte integral del pliego de condiciones, motivo por el cual hago las siguientes observaciones frente al primer documento:

“a) En el capítulo 1, definiciones, no se incorpora lo relativo a inversión y mejoramiento. Estos términos hacen parte integral del objeto de la licitación y es pertinente que se aclare su alcance puesto que si bien la definición comúnmente aceptada es clara, esta no lo es respecto a las obligaciones contractuales que adquiere el futuro operador del Hotel Sochagota”.

Respuesta:

Sobre el particular nos remitimos a respuesta anterior, en la cual fue aclarado el asunto.

5.19 SOLICITUD: *“b) En la tabla 1, se omite la información relacionada con la cabaña número 13, lo cual hace incorrecto el número total de capacidad hotelera del establecimiento de comercio, impactando las proyecciones financieras que deben hacer los oferentes.”*

Respuesta:

Sobre el particular nos remitimos a respuesta anterior, en la cual fue aclarado el asunto.

5.20 SOLICITUD: *“c) Se reitera que el estudio previo hace alusión a un muelle de acceso al lago Sochagota, sin embargo omiten describir su estado y actividades pertinentes. Esta información se extrae, adicionalmente, de un plano anexo que no tiene fecha de levantamiento.”*

Respuesta:

Sobre el particular nos remitimos a respuesta anterior, en la cual fue aclarado el asunto.

5.21 SOLICITUD: “d) En el punto 2.2 descripción y alcance del objeto, se indica erróneamente que el área a concesionar es de 11.5 hectáreas, toda vez que debe restarse lo relativo a la cabaña 14, la cual se reserva el uso el INFIBOY.”

Respuesta:

Sobre el particular nos remitimos a respuesta anterior, en la cual fue aclarado el asunto.

5.22 SOLICITUD: “e) No se tiene certeza ni información relevante respecto a la utilización del predio global en donde se encuentra construido el inmueble (Bosque). Este también se entrega en concesión, o solo se trata del establecimiento hotelero. Cuáles son los límites. De entregar en concesión todo el globo de terreno, el alcance del objeto permitiría establecer en otros usos conexos al establecimiento de comercio hotelero, tales como parques temáticos etc.”

Respuesta:

Sobre el particular nos remitimos a respuesta anterior, en la cual fue aclarado el asunto.

5.23 SOLICITUD: “f) En el mismo punto se indica que los bienes muebles y enseres de dotación del hotel que hacen parte de la operación del Hotel Sochagota se determinan en el inventario (anexo 2). Revisando dicho documento se evidencia que el mismo data del año 2009. Al no ser un inventario actualizado no se puede determinar con certeza los activos del Hotel y la depreciación de los bienes que se indican en ese documento. Se debe presentar un inventario actualizado de los bienes y enseres.”

Respuesta:

El inventario de bienes muebles que hará parte de la concesión está actualizado. Al parecer el equívoco del solicitante radica en la fecha del formato utilizado para diligenciar los inventarios de la entidad, dentro el sistema de gestión de calidad del INFIBOY.

5.24 SOLICITUD: “g) En el punto 2.3. se indica que el concesionario debe generar algún margen de rentabilidad. Esta es una obligación contractual indeterminada, por lo que es debe aclarar cuál es la rentabilidad esperada por el INFIBOY y contemplar, el riesgo de no consecución dentro de una matriz”.

Respuesta:

En cuanto al margen de rentabilidad debe indicarse que es de exclusiva responsabilidad del concesionario, por lo tanto será un riesgo que se le atribuirá. La entidad dentro de los análisis pertinentes parte de un margen de rentabilidad pero para efectos de consideración general y conocimiento del negocio; reiterando que la rentabilidad debe ser prevista por el concesionario en razón a que corresponde a este la operación del establecimiento.

5.25 SOLICITUD: “h) *No se establece cual es el interés del Instituto respecto de la proyección del hotel Sochagota como establecimiento hotelero. Si bien podría entenderse que el concesionario es libre de ello, por lo menos sería oportuno y relevante determinar bajo qué criterios de la Norma técnica Sectorial vigente, debe acogerse para su categorización y requisitos mínimos que allí se determinan. En la contratación moderna, los niveles de servicio y satisfacción son el punto de referencia para el pago y remuneración al concesionario lo que brilla por su ausencia en los pliegos.*”

Respuesta:

Como fue precisado en respuesta anterior, la pretensión de la entidad es mantener como estándar mínimo las condiciones actuales de prestación del servicio. Se considera que una de las razones para entregar en concesión el hotel es que la entidad no tiene la estructura administrativa para operarlo de manera directa no corresponde a su especialidad, por lo cual naturalmente por no estar dentro de sus previsiones el venderlo, lo traslada a un tercero experto para que lo opere en las mejores condiciones, en cuya cabeza está el mejoramiento de su posicionamiento, remitiéndonos igualmente a la respuesta dada anteriormente sobre categorización del hotel.

5.26 SOLICITUD: “i) *En el punto 2.5 se refiere, pero de forma genérica, a las licencias. Sin embargo, tan solo se indica que por el objeto de la concesión no se requiere licencia de construcción. Es importante la ampliación de este punto con las información relacionada con licencias y permisos de funcionamiento del Hotel en materia turística y ambiental, entre otras, el tema de uso de aguas termo minerales.*”

Respuesta:

Se aclara que el hotel como tal no requiere de licencia de funcionamiento. Ley 232 de 1995.

En cuanto al uso de las aguas termo-minerales se cuenta con una concesión otorgada por el INDERENA, vigente a la fecha y disponible en la Oficina Jurídica del INFIBOY.

En cuanto a vertimiento de aguas termo minerales el asunto es competencia exclusiva del INFIBOY, como titular de la concesión y del Hotel. Actualmente todos los usuarios de aguas termo-minerales del Municipio de Paipa, tanto públicos como privados, previa concertación con la autoridad ambiental – CORPOBOYACA-, adelantan los estudios de caracterización de dichas aguas, tanto en las fuentes como en los puntos de descarga a la dársena común, con el fin de formalizar dichos vertimientos. Es preciso mencionar que en este campo de aguas termo-minerales como las de Paipa, de alta concentración salina, no existe aún una reglamentación específica de parte

de CORPOBOYACA, diferente a diluirlas y mezclarlas en la dársena común, para luego ser transportadas por el canal de Vargas hasta el Municipio de Sogamoso, punto final de vertimiento al Rio Chicamocha. Este aspecto no limita el funcionamiento y operación del Hotel, tal y como viene funcionando.

El hotel cuenta con Registro Nacional de Turismo, el cual aplica para la actividad hotelera.

5.27 SOLICITUD: “j) En el punto 4.4 se aborda el tema de sustitución patronal y liquidación del personal, de conformidad al anexo 6, sin embargo al revisar ese documento evidenció que se trata del documento “Formato Compromiso Anticorrupción y Proceso de Integridad COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROPONENTE”. Es imperativo que se indique expresamente, y sin lugar a confusión alguna, con absoluta claridad, la lista de empleados actualizada que serán materia de la sustitución patronal, vigencia de los contratos, factores salariales y demás información laboral pertinente para el estudio financiero de los proponentes. De igual modo, se deben relacionar, si existen, todas y cada una de las acciones judiciales laborales que cursan contra el hotel Sochagota, certificando valor de las pretensiones, etapa procesal y probabilidad de éxito.”

Respuesta:

Nos remitimos a la respuesta dada sobre el particular en el presente documento.

5.28 SOLICITUD: “1.17 Visita a las instalaciones

“Dadas las falencias, la debilidad y poca profundidad de los estudios previos según lo antes anotado, situación que impide apreciar de manera objetiva las condiciones reales del establecimiento, mal podría endilgarse al posible concesionario un evento o situación que a pesar de contar con una visita ocular de un día, no permite establecer las reales condiciones del establecimiento hotelero y del predio salvo aquellas observables a simple vista.

Para un hotel antigüedad cercana a los 50 años, que va a cumplir medio siglo, es muy imprescindible contar con el acceso a los planos arquitectónicos, instalaciones sanitarias, de plomería, eléctricas de aguas residuales, de aguas termales etc., así como fichas técnicas de todos los equipos, conocer los periodos de garantía de los mismos, su vigencia, hojas de vida y controles de mantenimiento preventivo y correctivo, para establecer las reales condiciones de operación.

NO resultaría equitativo que el futuro operador soportara la carga de todas las vicisitudes del proyecto, máxime cuando se insiste es un imposible para aquellos eventos ocultos y que por debilidad en los estudios técnicos no es posible prever, aún efectuando la visita.”

Respuesta:

En primer lugar debe indicarse que no resulta aceptable que se afirme que: *“Dadas las falencias, la debilidad y poca profundidad de los estudios previos según lo antes anotado, situación que impide apreciar de manera objetiva las condiciones reales del establecimiento”,* por no ser cierto. Esta administración del INFIBOY ha

asumido la obligación que le asiste para entregar en concesión el hotel bajo los parámetros legales vigentes, teniendo en cuenta las condiciones propias y naturales del inmueble, bajo las circunstancias que son evidentes, pues no se puede desacreditar el proceso con el argumento que el hotel tiene 50 años y genera riesgos, por no ser cierto. Las condiciones del hotel fueron previstas, resultado de lo cual se diseñó el presupuesto de inversión por considerar que eran las intervenciones pertinentes, que en nada tocan lo estructural por considerarlo no necesario.

En cuanto a planos, están a disposición los arquitectónicos en la oficina jurídica de la entidad. Lo referente a los demás planos, se ha previsto un ítem en el presupuesto de inversión para tal efecto.

5.29 SOLICITUD: “1.20 Renegociación del contrato.

“Se indica en este punto la posibilidad de adicionar, dentro de 3 años, otro u otros hoteles de propiedad del INFIBOY al contrato materia de este proceso contractual, con lo cual se podría vulnerar la normatividad que rige la materia, toda vez que se trataría de inmuebles y establecimientos de comercio independientes y diferentes al hotel Sochagota, por lo que se debe, en su momento, hacer una licitación para su concesión.

En caso de no atender esta observación, le solicito muy comedidamente, se sirva informar el soporte y las razones jurídicas para emplear en que se fundamente esta particular figura en el caso de contratos de administración hotelera.

También es prioritario aclarar la obligatoriedad o no de aceptar la inclusión de otro u otros hoteles al presente contrato para el concesionario, o los mecanismos alternativos para garantizar la operación de esos establecimientos de comercio, evitando con ello un perjuicio patrimonial para el INFIBOY.

Adicional a lo anterior, y con el fin de no crear confusión y desvirtuar el objeto de la licitación, se pregunta:

- *Cuáles son esos otros hoteles que serían entregados al Concesionario? Se solicita expresamente que estos sean individualizados para conocimiento y transparencia de la presente licitación. Entenderíamos que en los estudios previos se tuvo conocimiento de esta circunstancia y que ha debido ser evaluada.*
- *Se solicita adjuntar a los estudios previos de estos otros inmuebles, así como determinar cuáles son sus condiciones contractuales para recibirlos.*
- *El concesionario estaría obligado a pagar tasas y contribuciones debidas. Se solicita expresamente que se informe: cuáles son esas obligaciones tributarias debidas al fisco con sus interés?*
- *Se pregunta si, con esa advertencia, lo que la administración está planteando es la posibilidad de adjudicación de otros predios, mediante una figura de contratación directa?*

- *Hacer modificaciones de esa envergadura, más que alteraciones o modificaciones a un contrato, lo que conlleva es a una, transformación total del negocio, desvirtuando totalmente el objeto de la licitación, pues ya no se trataría de un solo predio sino de más.*
- *¿Si esa es la intención de la entidad, como ya lo está previendo en los pre pliegos, entonces en aras de los principios de planeación, transparencia y economía, y con el fin de ajustarse a la real necesidad del Departamento, no sería más prudente ampliar el objeto de la licitación a todos los hoteles del Instituto o a los que se deseen entregar en concesión?*

Respuesta:

Dada la confusión que ha generado este numeral, se determina excluirlo de los pliegos, en atención a que la concesión objeto de proceso de selección solo corresponde al hotel Sochagota, esto evitará las indebidas interpretaciones y suspicacias que se vislumbran en la observación, por lo que bajo la carga de claridad que nos asiste se excluye el numeral, lo cual se verá reflejado en los pliegos definitivos.

Es de aclarar que esta administración ha considerado que los hoteles de su propiedad se concesionarán de manera individual, dadas las particularidades de cada uno y el objetivo de democratizar la contratación.

5.30 SOLICITUD: *“2.2.3 Certificación de existencia y representación legal*

Se pide aclarar el término de duración establecido para las posibles sociedades participantes, toda vez que en una se menciona que es el por término de duración de la licitación más tres años más y en otro por el término de duración más cinco años más. Igual pasa con los términos de consorcios o uniones temporales.”

Respuesta:

Se acoge la observación, lo cual se verá reflejado en los pliegos definitivos.

5.31 SOLICITUD: *“2.3 Requisitos financieros*

Se establece la opción de favorecer MIYPYMES, sin embargo se limita la participación de las mismas tanto al establecer que quien acredita la experiencia tiene que tener un mínimo de participación del 25% y a su vez por tener la mínima participación de dicho 25% automáticamente debe acreditar un patrimonio del siete mil millones (7.000 millones) por lo que lo que va en contravía de la intención.

Ahora bien si se trata de una sociedad futura, por el contrario se le exige solo un capital suscrito y pagado de mil (1.000) millones.

Adicional a lo anterior, se deben aclarar hechos relacionados con el anterior o actual operador del Hotel Sochagota, quien lleva más de 10 años. En razón a lo anterior se solicita:

a) Determinar con precisión los compromisos que frente a este operador debe tener el concesionario y que son normales para este tipo de negocios, tales como primas de éxito, reconocimientos de ventas futuras, reconocimiento posicionamiento o know how etc.”

Respuesta:

En primer lugar debe indicarse que por el valor del contrato no es factible limitar a MYPYMES el proceso de selección, por lo que no es cierto que se haya establecido la opción de favorecerlas.

La determinación de un porcentaje mínimo para quienes presente propuestas plurales, resulta razonable y pretende que se garantice que los integrantes tengan las condiciones, en especial de experiencia y financieras para el manejo idóneo del hotel.

En cuanto a los compromisos que el actual operador debe tener frente al concesionario se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el contrato vigente, en especial en el modificadorio No. 5., documento que se encuentra disponible en la Oficina Jurídica del INFIBOY.

5.32 SOLICITUD: *“b) Tal como lo manifiesta el borrador de pliegos, dado lo “sui generis” del proceso contractual vigente se solicita establecer en el pliego la posibilidad de acceder a la minuta del contrato o por lo menos que en los estudios previos se establezcan las principales condiciones que pueden constituirse en obligaciones para quien sea el futuro concesionario.”*

Respuesta:

La minuta del contrato fue publicada en el SECOP junto con el proyecto de pliegos y estudios previos.

5.31 SOLICITUD: *“c) Tal como se establece en la normatividad de contratación y en especial para esta modalidad de contractual, está clara la fecha cierta de entrega del hotel por parte de la empresa que actualmente lo tienen en operación. Si es así sírvase establecerla con precisión.”*

Respuesta:

El asunto ya fue objeto de respuesta, por lo que nos remitimos a lo determinado.

5.32 SOLICITUD: “d) *En el entendido que el Instituto Financiero de Boyacá es una entidad del orden descentralizado, y toda vez que los procedimientos antecedentes forman parte del proceso licitatorio, sírvase informar el número de acta de junta directiva del instituto en el que se autoriza a la gerencia dar apertura al presente proceso licitatorio”.*

Respuesta:

Acta 009 de 2016 del 13 de octubre del Consejo Directivo del INFIBOY.

6 CARLOS JULIO DUARTE – INVERSIONES SOCHAGOTA S.A.S.

6.1 SOLICITUD: “Sobre las generalidades (Pre pliego - Minuta - Estudios Previos):

- *“Como actuales operadores del HOTEL SOCHAGOTA, respetuosamente se solicita al Instituto, incluir en documentos integrantes de la licitación, las obligaciones que surgen del actual vínculo contractual que deben tenerse presentes en nueva contratación y que además deben ser de previo conocimiento por parte de los posibles proponentes interesados. (Periodos de transición reconocimientos, ventas futuras, empalmes etc. entre otros obligaciones estipuladas en contrato y modificatorias).”*

Respuesta:

El asunto fue objeto de respuesta, por lo que nos remitimos lo ya determinado, aclarando que el actual contrato con el solicitante regula de manera concreta obligaciones de cada una de las partes que serán objeto de tratamiento en la oportunidad correspondiente, según lo dispone el mismo contrato.

6.2 SOLICITUD: Sobre el Objeto Contractual:

- *“Frente al objeto contractual, se solicita aclarar si la concesión referencia solo al Hotel Sochagota o a todo el complejo Departamento, de propiedad del INFIBOY, puesto que subsiguientes, se establece que el Concesionario podrá acceder a la operación de otros establecimientos hoteleros de propiedad del Instituto. De ser así cuáles son esos otros hoteles y cuáles son los estudios previos de los mismos, para considerarlos de manera previa. Como posibles inversionistas concesionarios esta información es de gran relevancia puesto que esta expectativa además de modificar el objeto implica diferentes obligaciones y compromisos.”*

Respuesta:

El asunto fue objeto de respuesta, por lo que nos remitimos lo ya determinado

6.3 SOLICITUD: Sobre los Estudios Previos:

“El Hotel por su antigüedad y deterioro requiere de importantes reformas, las adecuaciones y/o renovaciones en sus instalaciones técnicas (Hidráulicas, eléctricas, de aguas termales, residuales, de calefacción, fibra óptica, de gas etc). Este aspecto no está considerado en los estudios técnicos. A cuánto asciende la proyección de estas obras toda vez que antes de efectuar cualquier restauración, deben hacerse prioritariamente estas modificaciones? Se solicita incluir estos estudios y proyecciones.”

Respuesta:

El asunto fue objeto de respuesta, por lo que nos remitimos lo ya determinado, indicando que las actividades objeto de intervención son las definidas por la entidad con base en las necesidades evidencias.

6.4 SOLICITUD: *“Si bien los estudios previos, determinan la obligación a cargo del concesionario de efectuar estudios técnicos de revertimiento de aguas termales, no se establece en cabeza de quien queda la obligación de su construcción, y de las demás adecuaciones que CORPOBOYACÁ u otras autoridades ambientales etc. puedan exigir para el tratamiento de estas aguas termales. Se solicita aclararlo, y en el evento de ser de responsabilidad del concesionario que se aporten las proyecciones de esta obra según exigencias de las autoridades pertinentes, toda vez que su incumplimiento puede generar multas y hasta el cierre del establecimiento de comercio hotelero.”*

Respuesta:

El asunto fue objeto de respuesta, por lo que nos remitimos lo ya aclarado.

6.5 SOLICITUD: *“Si bien cada proponente efectúa sus propias proyecciones; en el evento del no cumplimiento de la contraprestación a favor del concesionario en lo establecido por el INFIBOY en el anexo cuatro, esto es de una remuneración de por lo menos el veinte por ciento (20%), mensual, que mecanismos establece el instituto para su ajuste y/o revisión? teniendo en cuenta que esta proyección es el punto de partida de la propuesta?”*

Respuesta:

El presunto riesgo que se plantea se superó con la modificación en la forma de la contraprestación, asunto que fue expuesto y aclarado en el presente documento. Se reitera que el Concesionario asume en su totalidad los riesgos de ingresos del establecimiento, en consecuencia no se establece ningún mecanismo de ajuste o revisión.

Sobre la Minuta:

6.6 SOLICITUD: *“Se solicita establecer claramente los elementos que integran el objeto concesión (Predio con sus límites, servidumbres, establecimiento comercio, marca, fama comercial).”*

Respuesta:

El asunto fue aclarado en respuesta anterior. Se reitera que las obligaciones y derechos de las partes del actual contrato de administración, están contenidas en el acto jurídico y sus modificatorios. No sobra advertir que el Hotel como tal funciona hace más de 40 años operado por distintos contratistas, por lo que su fama no puede ser acreditada por el operador del momento, quien por demás ingreso a administrarlo bajo la figura excepcional de urgencia manifiesta.

6.7 SOLICITUD: *“Se solicita se defina el Fondo de Reposición y Actualización que se establece en el proyecto de inversión, Anexo No. 4, y que inversiones pueden ser financiadas por este. Si es autonomía del concesionario su manejo o se establecerá un reglamento operacional del mismo.”*

Respuesta:

El Fondo de Actualización y Reposición de Activos – FARA. En el sector hotelero el FARA es una base de recursos que de manera provisionada le permite al prestador de estos servicios la actualización y reposición de activos, principalmente equipos y maquinaria, la transferencia a este fondo hace parte de los gastos operacionales. El reglamento del fondo será determinado por las partes.

6.8 **SOLICITUD:** *“Se solicita aclarar a cargo de quien quedarán las inversiones que se consideran como reparaciones y modificaciones obligatorias.”*

Respuesta:

Se aclara que las inversiones proyectadas que se definen bajo el concepto de mejoramiento, con los alcances dados en cuanto se limitan a las actividades del presupuesto de inversión, son a cargo del Concesionario, bajo la autorización y supervisión del INFIBOY

6.9 **SOLICITUD:** *Se solicita establecer un capítulo de terminación, entrega y liquidación, o por lo menos un clausurado correspondiente.”*

Respuesta:

Se acoge la petición y se ajustará en la minuta.

6.10 **SOLICITUD:** *“Con relación a los actos administrativos de multas, la entidad debe tener en cuenta el debido proceso (17 de la Ley 1150 de 2007 y relacionados), la redacción establecida en la minuta no da lugar al ejercicio del derecho de defensa la defensa y a procedimientos previos”.*

Respuesta:

Naturalmente la aplicación de sanciones contractuales deben someterse al derecho fundamental del debido proceso, aplicando lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y 1474 de 2011, en especial su artículo 86, marco legal al que estamos sujetos por aplicarnos el Estatuto Contractual, Ley 80 de 1993.

7 OMAR ANGEL SALAMANCA – ABOGADO CONSULTOR

Solicita:

Respecto del anexo estudios previos:

7.1 **SOLICITUD:** *“Para efectos de adelantar una verdadera proyección como inversionistas interesados en el negocio que sea acertada a la realidad y a las condiciones de un hotel con más de 45 años, y dadas las debilidades de los estudios previos, respetuosamente se solicita los siguientes documentos:*

- *Se solicita aportar los avalúos comerciales del predio y del edificio (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).”*

Respuesta:

Se encuentran a disposición en la Oficina Jurídica del INFIBOY

7.2 **SOLICITUD:** -“ Se solicita aportar los estados financieros del hotel de por lo menos los últimos dos años. (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).

Respuesta:

Se encuentran a disposición en la Oficina Jurídica del INFIBOY

7.3 **SOLICITUD:** “- Se solicita aportar los estudios relacionados con las obligaciones medio ambientales en especial las de vertimientos de aguas, que se informa en el pliego posee el Instituto (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta)”.

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.4 **SOLICITUD:-** “Se solicita aportar el documento legal que soporta la concesión de las aguas termales (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta)”.

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.5 **SOLICITUD:** “- Toda vez que una de las condiciones de la concesión es la de la sustitución patronal, se solicita aportar el valor actual de la nómina, la planta de personal con sus cargos y manual de funciones, reporte de antigüedad de los actuales funcionarios, modalidades contractuales, funcionarios próximos a pensión. (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.6 **SOLICITUD:** “- Se solicita aportar la relación de posibles contingencias laborales, proyección de las mismas, reservas y/o fondos de contingencias constituidos para la cobertura de este riesgo. (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta)”.

Respuesta:

Como contingencias se registran dos procesos ordinarios laborales, que quedan a disposición de los interesados en la Oficina Jurídica del INFIBOY, para el efecto existe un fondo de contingencias por un valor de \$274.350.618 con corte a septiembre de 2016.

7.7 SOLICITUD: “- Se solicita aportar el contrato con el actual operador del Hotel Sochagota y de los otros hoteles sobre los que el instituto esté interesado en un futuro en conceder en concesión, conforme lo estipula en pliegos. (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).

Respuesta:

Se encuentran a disposición en la Oficina Jurídica del INFIBOY

7.8 SOLICITUD: - Se solicita aportar los estudios previos de los demás hoteles que el instituto plantea en pliegos podrían entrar en la presente concesión (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado, el presente proceso solo pretende la concesión del Hotel Sochagota.

7.9 SOLICITUD: “- Se solicita aportar los planos del hotel en especial (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta):

- Arquitectónicos del Hotel.
- De instalaciones técnicas (hidráulicas, eléctricas, telefónicas, fibra óptica, cableado estructurado, gas, aguas termales etc)”.

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.10 SOLICITUD: “- Se solicita aportar el registro de la Marca "Hotel Sochagota" (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).”

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.11 SOLICITUD: “- Se solicita aportar certificación de planeación municipal sobre uso de suelo (Determinar la Ruta de acceso a sala de datos para acceder a ellos o días en los que estarán disponibles físicamente en las oficinas del Instituto para su consulta).”

Respuesta:

Se encuentran a disposición en la Oficina Jurídica del INFIBOY

7.12 **SOLICITUD:** *“Respecto de los estudios que se estipula ascienden a 100 millones: Se solicita aclarar el alcance de dichos estudios e indicar que si en el evento en que los estudios técnicos llegaran a costar más, dicho mayor valor no correrá por cuenta del Concesionario y será asumido por el INFIBOY. De igual manera, se solicita que se aclare que los resultados que arrojen dichos estudios serán ejecutados con cargo instituto y no por cuenta del concesionario.”*

Respuesta:

En las inversiones contempladas se establece una suma para estudios, los cuales serán determinados por el INFIBOY. En caso de que el valor de los estudios exceda lo proyectado, la diferencia será asumida por el INFIBOY

7.13 **SOLICITUD:** *“Se solicita informar si la edificación del hotel se encuentra reforzada estructuralmente, conforme la normatividad de sismo resistencia vigente o bajo que normatividad se encuentra actualizado”.*

Respuesta:

En concepto de la entidad la edificación mantiene incolumnes sus condiciones estructurales, razón ésta por la cual la concesión no conlleva intervención en este componente. La ley sobre construcciones sismo resistentes sólo es exigible a partir de su vigencia, por lo tanto en el marco de acciones preventivas se ha dispuesto de un ítem denominado estudios en el que se incorpora éste elemento.

Respecto de Anexo No 4 - Proyección de inversión y Tasa de Retorno

7.14 **SOLICITUD:** *“Teniendo en cuenta que el fundamento de los pliegos y del negocio es la proyección financiera que da viabilidad al mismo; y si bien cada proponente es responsable de su análisis, lo presentado en dicho anexo es el punto de partida y condición mínima de cumplimiento. por lo tanto se pregunta:*

.- En que basa el INFIBOY sus análisis para establecer que el porcentaje de ocupación asciende al 40% cuando los reportes oficiales de la agremiación hotelera de la región (Cotelco) no ascienden a esa cifra. Se solicita aportar fundamento de análisis así como la certificación del actual operador con el promedio anual de ocupación a la fecha.”

Respuesta:

El INFIBOY, en sus estudios y fuentes documentadas estableció que para Paipa, el porcentaje de ocupación a mayo de 2016 es de 43.86%, cifra incluso superior al fijado en los estudios. Ver documento Análisis Económico del Sector” – acápite “1.3 INDICADORES DE OCUPACION Y TARIFAS”

7.15 **SOLICITUD:** *- En que consiste el Fondo de actualización y Reposición. El porcentaje estipulado del 5% se considera alto, toda vez que la misma licitación exige la remodelación del hotel. Que Inversiones pueden ser asumidas por este fondo.*

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

Observaciones al Anexo No. 5 Minuta Contrato:

7.16 **SOLICITUD:** *“Toda vez que este documento además de los antecedentes de la licitación será el que regule la relación jurídica y comercial del negocio a concesionar por los diez años se considera necesario incluir aspectos relevantes que de dejarse para libre interpretación o aplicabilidad por analogía podrían ser muy genéricos. Al respecto por lo tanto se solicita se incluyan, aclaren o amplíen las siguientes temáticas.*

- Respecto de las definiciones establecer la significancia de Reposición de: Activos fijos, fondo de reposición, reparaciones estructurales. Inversiones inmobiliarias, ventas netas, riesgos previsibles e imprevisibles, denominación de cada una de las etapas del contrato y lo que estas incluyen, sus las posibilidades de prorrogas etc.”

Respuesta:

Se considera que tales términos no son objeto de definición en la minuta. Algunos de los términos de definen en estudios previos y proyecto de pliegos, tal es el caso de riesgos previsibles e imprevisibles.

7.17 **SOLICITUD:** *“- Respecto de la identificación del objeto de la concesión; Determinar la cabida y linderos, los usos permitidos, la tradición, las servidumbres y gravámenes existentes, los signos distintivos, marcas, y señas, el establecimiento de comercio.”*

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.18 **SOLICITUD:** *“- Respecto de la fecha la entrega: Establecer la fecha cierta de entrega, ya que en la actualidad el hotel está siendo operado por un tercero, y que obligaciones se tendría con este. Igualmente establecer si la entrega de los bienes se hace como bloque o unidad económica o no.”*

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.19 **SOLICITUD:** *“- Determinar fecha cierta para de acta de inicio.”*

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.20 **SOLICITUD:** *“- incluir capítulo pertinente a la posibilidad de inclusión de otros establecimientos hoteleros cuales son las condiciones y requisitos etc. Esto dado que un otrosí en este sentido desvirtuaría toda la concesión original, afectando el objeto”*

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.21 **SOLICITUD:** *“- Determinar la forma de pago de la contraprestación al instituto: Toda vez que dicha contraprestación puede asimilarse a un canon de arrendamiento mensual y su no observancia genera incumplimiento,*

establecer si esta se hace mes vencido o anticipado, días hábiles o calendario previstos, cual es el procedimiento etc.”

Respuesta:

La contraprestación a favor del INFIBOY, como ya enunció, se ajustará en los pliegos definitivos a mínimo el doce por ciento (12%) de la facturación del hotel, antes de IVA; y será consignada mensualmente por el concesionario en la cuenta bancaria determinada por el INFIBOY, en el porcentaje ofertado en la propuesta económica, dentro de los 10 días calendario siguientes al vencimiento del respectivo mes facturado.

7.22 **SOLICITUD:** “- Sobre el equilibrio económico contractual: Se solicita respetuosamente incluir un clausulado relacionado con el equilibrio de la ecuación contractual del negocio, procedimiento en el evento de la materialización de los riesgos previsibles, cuando procedería el restablecimiento y las reglas de este, los eventos indemnizatorios y compensatorios etc.”

Respuesta:

Se considera que por la forma de la contraprestación no se generan elementos que prevean un posible desequilibrio económico del contrato, aclarando que éste opera por hechos imprevisibles, más no previsibles, los cuales se manejan vía asignación de riesgos.

7.23 **SOLICITUD:** “- Sobre la obligación de la vigilancia: Se solicita establecer si esta además de incluir las edificaciones, implica también la vigilancia del bosque (guardabosque del predio). (clausula 16).”

Respuesta:

Como ya se indicó el Bosque no se incorpora al área de concesión por lo que no se incorpora al área de concesión, por consiguiente no existe obligación de vigilancia sobre éste.

7.24 **SOLICITUD:** “- Respecto de las Multas: Resulta importante que El INFIBOY 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 al Instituto que incluya la necesidad de que se agota el debido proceso. ya que al ser una entidad del estado, necesariamente debe permitir que esto ocurra.”

“Asi mismo es necesario señalar que la actividad en materia contractual desplegada por la Administración, se encuentra supeditada al principio de legalidad en cuanto sus decisiones deben encontrarse sometidas a las atribuciones y competencias determinadas expresamente por la ley. Ello significa que cuando las entidades del estado se relacionan con los particulares mediante el vínculo contractual, el ejercicio de facultades 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. Consejo de estado Sala de lo contencioso administrativo sección tercera subsección A. 12 noviembre de 2014 Rad 2500023260001119971388901 C.P HERNAN ANDRADE RINCÓN. “

Respuesta:

Fue objeto de respuesta a observación anterior, por lo cual nos remitimos a lo allí determinado.

7.25 **SOLICITUD:** *“Se solicita incluir la 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.”*

Respuesta:

Se acoge y será incorporada en la minuta del contrato

Observaciones Anexo matriz de riesgos:

7.26 **SOLICITUD:** *“Debe considerarse que el concesionario cuenta con autonomía técnica jurídica y administrativa. La materialización de riesgos previsible previamente identificados y asignados a las partes, no debería dar lugar al restablecimiento de la ecuación contractual. En el evento de un riesgos previsible previamente identificado se materialice, sus consecuencias económicas deberían ser 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 e incluso evitarlos. Por lo anterior el INFIBOY llegará a limitar dicha autonomía. El Concesionario no podrá seguir asumiendo dichos riesgos. Se solicita dejar claro este aspecto”.*

Respuesta:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, la Entidad elaboró matriz de riesgos con su tipificación, estimación y asignación, la cual se considera ajustada alcance del objeto contractual.

Respecto de las Garantías:

7.27 **SOLICITUD:** En el caso de acudir a reaseguradoras, ¿Qué calificación de riesgo mínima en la escala de largo plazo se le exige?, favor establecerlas en el pliego,

“Se permite la aplicación de la figura del Código de comercio del Coseguro de los a riesgos? Por favor determinar si o no ello es posible.”

Respuesta:

Por las condiciones del objeto contractual no se considera necesaria la exigencia de coseguro. En cuanto a la posibilidad de contratación de reaseguradoras se dispondrá que, en caso de que el monto de las garantías o seguros exigidos obligue al Concesionario a contratar un reaseguro **facultativo**, los reaseguradores con los cuales celebre dicho contrato en ningún caso deberán contar con calificación inferior a “AA” otorgada por Standard & Poor’s o su equivalente en Moody’s, Fitch IBCA o TBW, agencias calificadoras internacionalmente reconocidas.

Respecto de la Constitución de Sociedad Futura:



7.28 **SOLICITUD:** *“Además del capital suscrito y pagado es mil millones de pesos, sírvanse establecer cuáles son los requisitos que el Instituto establece para su constituyó, o si estos se dejan a libre albedrío de los constituyentes.”*

Respuesta:

El asunto está determinado en el proyecto de pliegos numeral 5.2. Literal e.

Atentamente,

Original Firmando

JORGE ALBERTO HERRERA JAIME

Gerente General