Bogotá D.C., de septiembre de 2018

Doctora

**KELYN JOHANNA GONZALEZ DUARTE**

H. Representante a la Cámara - Departamento del Magdalena

Carrera 7 No 8-68 oficina Mezanini Sur Edificio Nuevo del Congreso

Correo electrónico: [kellyjohana62@hotmail.com](mailto:kellyjohana62@hotmail.com); [jwolpc@hotmail.com](mailto:jwolpc@hotmail.com); [andreinamsm@hotmail.com](mailto:andreinamsm@hotmail.com);

Teléfono: 4325100 ext: 3113 - 3756 - 3773

Ciudad

**REF: RESPUESTA CUESTIONARIO CONCESIÓN DEL HOTEL EL PRADO CON EL CONSORCIO FTP DE MARZO DE 2016**

Respetada Doctora Kelyn Johana:

De manera atenta, se remite respuesta a la solicitud de información remitida por correo electrónico de 6 de septiembre de 2018, en los siguientes términos:

1. **ANTECEDENTES**

**A) NATURALEZA JURIDICA DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO - P.A FONTUR**

El artículo 42 de la Ley 300 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la Contribución Parafiscal para la Promoción del Turismo y cuyos recursos se destinarían a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector, entre ella la infraestructura turística, con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico.

Posteriormente, el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, dispuso que la contratación adelantada por la Entidad Administradora del FONDO DE PROMOCIÓN TURISTICA se adelantaría con base en las normas del Derecho Privado, es decir las señaladas por el Código Civil y el Código de Comercio, régimen jurídico que fue ratificado por el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 para efectos del cumplimiento de la función de administración y venta de bienes a cargo del Fondo.

Con la expedición de la Ley 1558 de 2012, cambió la denominación del Fondo de Promoción Turística por la de FONDO NACIONAL DE TURISMO y el artículo 21 de la misma Ley ordenó su organización como un patrimonio autónomo, cambiando de esta forma naturaleza jurídica.

Por su parte, el Decreto 2251 de 2012 facultó al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para contratar la administración del Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, para lo cual dicho Ministerio debía en primer lugar, adelantar un proceso de selección con el fin de escoger un contratista del sector privado del turismo, que tendría dentro de sus funciones la constitución de la fiducia y en el evento que el proceso de selección resultare desierto, podría adelantar de manera directa el proceso de contratación de una fiduciaria para efectos de administrar el citado patrimonio autónomo.

Surtido el proceso de licitación pública No. 03 de 2013 por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y cumplidos los requisitos de orden legal, fue seleccionada la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, motivo por el cual se suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que esta Fiduciaria, en calidad de vocera administre y ejecute los recursos de FONTUR.; constituyéndose así el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR, en adelante P.A. FONTUR, administración que tuvo como fecha de inicio el 1 de septiembre de 2013.

**B) FUNCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES**

El artículo 22 de la ley 1558 de 2012, le asignó al **P.A. FONTUR** la función de administración, entre otros, de bienes inmuebles con vocación turística sujetos a un proceso de extinción de domino o aquellos que le fuere extinguido el mismo, así:

*Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. (…)* Destacado fuera de texto original.

Por su parte, mediante Decreto 2503 de 2012, se reglamentó la función de administración y venta de bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, a cargo del P.A. FONTUR. El mencionado decreto en su artículo 1° definió el concepto de bienes inmuebles con vocación turística, así:

*“Artículo 1. Definición de bienes inmuebles con vocación turística. Para efectos de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, son bienes inmuebles con vocación turística, incautados o con extinción de dominio, aquellos susceptibles de ser utilizados por los turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, con fines de ocio, cultura, salud, eventos, recreación, descanso, peregrinación, ocupación de tiempo libre, convenciones o negocios u otra actividad diferente en el lugar de destino. Adicionalmente, son aquellos que por su infraestructura poseen potencialidad turística, sirven para desarrollar proyectos o prestar servicio que puedan satisfacer la demanda y el desarrollo turístico dentro de una reglan, ya sea porque están ubicados en áreas con vocación turística que así lo definan las normas de ordenamiento territorial respectivas, o porque en ese inmueble funcionaba o puede funcionar un establecimiento para fines turísticos. Todo lo anterior de conformidad con las normas de ordenamiento territorial, donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles con vocación turística”.*

Con base en lo anterior la Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE en Liquidación inició el proceso de entrega de Bienes Inmuebles con vocación turística a FONTUR en el año 2013, siempre y cuando éstos cumplieran con la descripción del artículo anterior.

Para el caso concreto del Hotel El Prado, de la ciudad de Barranquilla, la Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE en Liquidación, expidió las Resoluciones No. 0653 de 8 de octubre de 2013 y No. 688 de 25 de octubre de 2013, mediante las cuales ordenó la entrega al P.A. FONTUR del Hotel El Prado, para su administración.

Así las cosas, mediante diligencia de entrega efectuada el 31 de octubre de 2013, según la correspondiente acta, la desaparecida Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación entregó al P.A. FONTUR el establecimiento de comercio denominado Hotel El Prado.

Ahora bien, de acuerdo con el Artículo 7 del Decreto 2503 de 2012[[1]](#footnote-1), el P.A FONTURen cumplimiento de su función de administración, puede celebrar contratos de concesión, arrendamiento, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual, siempre y cuando sea de carácter oneroso, en favor de la productividad del bien y que sirva para fines de aprovechamiento turístico, y en consecuencia el producto o frutos derivados de esta explotación económica, es consignado a favor de la Entidad administradora del FRISCO o a la persona jurídica o natural indicada por éste, previo descuento de los gastos de administración, así como de la contraprestación a favor del P.A FONTUR; todo lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 7, 8[[2]](#footnote-2) y 9[[3]](#footnote-3) del Decreto 2503 de 2012.

De esta manera, debe atenderse la separación que determinó el Decreto 2503 de 2012, en relación con la sociedad propietaria del establecimiento de comercio y el establecimiento de comercio propiamente dicho; mientras que la primera de ellas corresponde a una sociedad con personería jurídica, cuya administración está en cabeza del administrador del FRISCO[[4]](#footnote-4), es decir, en su momento la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE – en liquidación, hoy Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS, a través de la designación de un Depositario Provisional con funciones de Representación Legal[[5]](#footnote-5) y en segundo lugar nos encontramos frente a un establecimiento de comercio, el cual siguiendo la definición del Código de Comercio, es un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa[[6]](#footnote-6), conjunto de bienes que carece de personería, y cuya función de administración recae en el P.A. FONTUR, en los términos del inciso 3° del artículo 2° del Decreto 2503 de 2012.

**C) EL HOTEL DEL PRADO**

El Hotel El Prado es una construcción que data del 1932, realizada por dos familias tradicionales, los Parrish y los Obregón. Dicha obra estuvo a cargo del Arquitecto Burdette Higgins, bajo los lineamientos de la arquitectura republicana neoclásica; haciendo que en años subsiguientes el Ministerio de Cultura mediante las Resoluciones No 1640 de 2004 y No 0087 de 2005, declaran al Hotel El Prado de la ciudad de Barranquilla como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

Posteriormente, los lotes de terreno donde se encuentra edificado el Hotel El Prado, fueron adquiridos por las sociedades Compañía Hotel El Prado S.A. y Promociones y Construcciones del Caribe LTDA. Dichas sociedades, fueron objeto de un proceso penal de extinción de dominio que culminó mediante sentencia del 19 de abril de 2005 del Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado en Descongestión, providencia confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá, el 9 de enero de 2007, decretando así la extinción de dominio de los bienes de la Familia NASSER ARANA, entre los cuales se encuentran la Compañía Hotel del Prado S.A. en liquidación y su establecimiento de comercio denominado Hotel El Prado.

**II. RESPUESTAS AL CUESTIONARIO.**

En consideración a los anteriores antecedentes, procedemos a dar respuesta a cada una de las preguntas formuladas, siguiendo el mismo orden de su petición:

1. ***¿En que (sic) participo(sic) el Ministerio de Comercio, el Fontur y Fiducoldex en la concesión del Hotel el Prado?***

Dada lo condición del establecimiento de comercio del Hotel El Prado, de bien con extinción de dominio a favor de la Nación, , el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, no tuvo participación directa en el proceso de entrega en Concesión del Hotel El Prado, ya que la estructuración del negocio jurídico, así como todos los trámites relacionados con el proceso de contratación y seguimiento a la ejecución, de conformidad con la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 del mismo año, corresponden a la función legal que es desarrollada por el P.A. FONTUR.

Respecto a la actividad desarrollada por la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, en el proceso de entrega en Concesión del Hotel El Prado, reiteramos que ésta Fiduciaria actúa como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FONTUR, constituido a través de Contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013, con el fin de que ésta recaude, administre y ejecute todos los recursos que pertenecen al Patrimonio Autónomo y así mismo administre los bienes que legalmente le sean encargados al fondo, conforme a la normatividad vigente, para lo cual dispone de una unidad de gestión.

El P.A. FONTUR, a través de la Gerencia de Bienes, llevó a cabo la estructuración de las condiciones del Negocio Jurídico a ejecutar en el Hotel El Prado, con el fin de cumplir el mandato legal de explotación económica mediante su aprovechamiento turístico. Esta construcción de condiciones parte de las recomendaciones que en su momento el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo - FONADE, dictaminó para el citado Hotel.

Así las cosas, el P.A. FONTUR publicó el 13 de noviembre de 2015 en su página web la Invitación Abierta FNTB 093 de 2015, cuyo objeto era: “*PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL HOTEL EL PRADO, DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS*”; la cual incorporó todas las condiciones del negocio jurídico a suscribir para la entrega en concesión del Hotel, a partir de una inversión mínima, un compromiso irrevocable de operación de una cadena hotelera por un término de duración de treinta años obligándose así, el proponente seleccionadoa desarrollar por su cuenta y riesgo el Proyecto de Intervención, rehabilitación, renovación, remodelación, operación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico del Hotel, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos.

Es preciso señalar que la Invitación Abierta FNTB- 093-2015, contó con acompañamiento preventivo de la Procuraduría Delegada para la vigilancia preventiva para la función pública, en cabeza de la Doctora Paula Andrea Guarín.

1. ***¿Cuál es el régimen jurídico aplicable, para la adjudicación y concesión del hotel?***

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22[[7]](#footnote-7) de la Ley 1558 de 2012, el régimen jurídico aplicable para los procesos de selección que adelanta el P. A. – FONTUR, así como para la administración y enajenación de los bienes a cargo del P.A FONTUR, corresponde al derecho privado, es decir, legislación civil y comercial.

Por su parte, mediante Decreto 2503 de 2012, se reglamentó la función de administración y venta de bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, a cargo del P.A. FONTUR. A su turno el artículo 11 del mencionado decreto facultó al P.A. FONTUR, para la expedición del manual de procedimientos[[8]](#footnote-8) y de contratación, en relación con la administración y venta de los bienes, reiterando que las normas de derecho privado son el sustento jurídico de dicha labor de administración, el cual se señalan una serie de etapas del cual devienen en un proceso abierto público para adelantar estas contrataciones.

1. ***¿A quién pertenece el Hotel el Prado? Quien (sic) tiene la representación legal y judicial de este bien histórico?***

El establecimiento de comercio denominado Hotel El Prado está construido sobre 5 lotes de terreno, que se discriminan a continuación:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ítem** | **Matrícula inmobiliaria** | **Dirección** | **Denominación** | **Propietario Inscrito** |
| 1 | 040-194905 | Carrera 54 No 70-10 | Torre Clásica Hotel El Prado | SOCIEDAD COMPAÑÍA HOTEL DEL PRADO EN LIQUIDACIÓN |
| 2 | 040-55909 | Carrera 54 No 70- 168 | Parqueadero | LA NACIÓN - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO |
| 3 | 040-55910 | Calle 72 No 54-100 | Cancha de Tenis | LA NACIÓN - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO |
| 4 | 040-55911 | Carrera 56 No 70- 135 | Superpista | LA NACIÓN - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO |
| 5 | 040-194906 | Carrera 56 No 70-81 | Torre Ejecutiva | LA NACIÓN - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO |

A la fecha la Sociedad Compañía Hotel El Prado S.A – En Liquidación, cuenta con una sentencia ejecutoriada de extinción de dominio en favor de la Nación, indicando así que toda su participación accionaria se encuentra en cabeza de la Nación, a través del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO. Siendo esta sociedad la propietaria del lote de terreno donde se ubica la denominada Torre Clásica que integra el establecimiento de comercio denominado Hotel El Prado.

Por lo tanto, la representación legal y judicial de la Sociedad Compañía Hotel El Prado S.A. se ejerce a través de su Depositaria Provisional con funciones de representación legal, pues como se indicó anteriormente FONTUR sólo ejerce funciones de administrador frente al establecimiento de comercio en los términos del artículo 2 del Decreto 2503 de 2012.

1. ***¿Cómo se surtió el proceso licitatorio del Hotel el Prado?***

El proceso de selección para la administración del Hotel El Prado en la ciudad de Barranquilla a través del sistema de concesión, se surtió con observancia de lo dispuesto en el Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes de FONTUR. Así las cosas, el 13 de noviembre de 2015, se publicó La Invitación Abierta FNTB-093-2015[[9]](#footnote-9), en la cual se establecieron las etapas del proceso de selección, en cumplimiento del artículo 9 del mencionado Manual de contratación:

| **No.** | **ETAPA** | | | **INVITACIÓN FNTB-093-2015** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | De la invitación a presentar propuesta. | | Publicación de la invitación | 13 de Noviembre de 2015 |
| Visita al bien a administrar | 1 Diciembre de 2015 |
| Observaciones a la invitación | Fecha de inicio: 17 noviembre de 2015  Fecha de finalización: 16 de diciembre de 2015 |
| Respuesta de observaciones | 23 de diciembre de 2015. |
| Suspensión del proceso por festividades de navidad y fin de año entre el 24 de diciembre de 2015 al 8 de enero de 2016 | | | | |
| 2 | Presentación de propuestas | | | 15 de febrero 3 p.m. |
| 3 | Evaluación de las propuestas | Evaluación de las propuestas y publicación del informe preliminar | | Fecha de inicio: 16 de febrero de 2016  Fecha de finalización: 25 de febrero de 2016  Requerimiento de documentos subsanables: 17 de febrero de 2016.  Publicación del Informe Preliminar de evaluación el 25 de febrero de 2016. |
| Observaciones al informe preliminar | | Fecha de inicio: 26 de febrero de 2016  Fecha de finalización: 1 de marzo de 2016.  No se presentaron observaciones dentro del término previsto en el cronograma de la invitación abierta FNTB—093-2015. |
| Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación | | 4 de marzo de 2016. |
| 4 | Selección de propuesta | | | 7 de marzo de 2016. |
| 5 | Suscripción del contrato de administración | | | 7 de abril de 2016. |
| 6 | Entrega del bien | | | 7 de julio de 2016. |

Se precisa que conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes de FONTUR, las invitaciones serán publicadas por el Fondo en su página *web*, y la invitación incorporó todas las condiciones del modelo de negocio estructurado para la concesión del hotel así como los requisitos financieros, económicos, técnicos y jurídicos que debían acreditarse para la participación la invitación FNTB – 093 de 2015.

1. ***¿En cuántas oportunidades se realizaron procesos de esta naturaleza, entre el año 2000 y el 2016, para este bien inmueble, y porque las mismas no llegaron a buen término?***

Como bien se ha expresado, la administración del P.A. FONTUR, en virtud de las disposiciones normativas, procede desde el 31 de octubre de 2013, momento en el cual se suscribe el Acta de Entrega y Recibo del Establecimiento de Comercio denominado Hotel El Prado.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se relacionan los procesos liderados por el P.A. FONTUR con el objeto de entregar en concesión el Hotel El Prado:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Número y fecha del Proceso** | **Objeto del proceso** | **Resultado** |
| Invitación Abierta a presentar propuestas No. FNTB-181-2014  Publicación: noviembre 5 de 2014  Declaratoria de desierta: Mayo 11 de 2015 | Seleccionar la propuesta más favorable para la suscripción de un contrato cuyo objeto será la entrega en Concesión del establecimiento de comercio denominado “HOTEL EL PRADO” en la Ciudad de Barranquilla – Atlántico | El 14 de mayo de 2015, se publica el Acta de Cierre del Proceso, declarando “desierto el proceso” puesto que al momento del cierre para la entrega de las propuestas, no se presentó ningún oferente. |
| Invitación Abierta a presentar propuestas No. FNTB-060-2015  Publicación: agosto 24 de 2015  Declaratoria de desierta: Octubre 29 de 2015 | Entregar en concesión del Establecimiento de Comercio denominado Hotel el Prado en la Ciudad de Barranquilla; para desarrollar Proyecto de operación, ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico, con cambio parcial de uso del mencionado establecimiento de comercio[[10]](#footnote-10). | El 4 de noviembre de 2015, declara “desierto la invitación” puesto que al momento del cierre para la entrega de las propuestas, no se presentó ningún oferente |
| Invitación Abierta a presentar propuestas No. FNTB-093-2015  Publicación: Noviembre 13 de 2015  Cierre: Febrero 15 de 2016 | El objeto del contrato a celebrar es la Administración del Hotel El Prado de la ciudad de Barranquilla, a través del sistema de concesión de uso especial sobre bienes públicos.  En virtud del Contrato, el Concesionario desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto de Intervención, rehabilitación, renovación, remodelación, operación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico del Hotel, a través de financiación 100% privada sin  desembolso de recursos públicos | El 2 de marzo de 2016, se suscribe el Acta de Selección del Contratista, en la cual se resuelve seleccionar al único proponente Consorcio FTP. |

1. ***¿Qué recursos públicos se han invertido en el mantenimiento e infraestructura de la propiedad entre el año 2000 y el 2016? ¿por parte de que (sic) autoridades?***

En relación con los recursos invertidos en el Hotel EL Prado, es necesario aclarar que la inversión que se está llevando a cabo es cien por ciento 100% con origen en recursos privados, de conformidad con el contrato de Concesión FNTB 039 de 2016.

En consecuencia, desde el 31 de octubre de 2013 fecha en la cual FONTUR recibió el establecimiento de comercio denominado Hotel El Prado, hasta la fecha de entrega del mismo al concesionario, es decir el 7 de julio de 2016, no se realizó inversiones con recursos públicos en el mantenimiento e infraestructura de la propiedad. Durante este periodo, los gastos asociados al mantenimiento de las instalaciones fueron cubiertos con recursos de la operación propia del hotel, en la medida de las posibilidades dadas las restricciones presupuestales y financieras.

Frente al periodo anterior a la entrega en administración al P.A. FONTUR por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes -DNE en liquidación, se desconoce si se presentaron inversiones con recursos públicos.

1. ***¿Cómo se surtieron y en que(sic) fechas,(sic) ¿las etapas precontractual y contractual? ¿Cómo se surtió la adjudicación?***

El P.A. FONTUR en cumplimiento al Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, llevó a cabo la Invitación FNTB 093 de 2015, en las siguientes fechas:

| **No.** | **ETAPA** | | | **INVITACIÓN FNTB-093-2015** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | De la invitación a presentar propuesta. | | Publicación de la invitación | 13 de Noviembre de 2015 |
| Visita al bien a administrar | 1 Diciembre de 2015 |
| Observaciones a la invitación | Fecha de inicio: 17 noviembre de 2015  Fecha de finalización: 16 de diciembre de 2015 |
| Respuesta de observaciones | 23 de diciembre de 2015. |
| Suspensión del proceso por festividades de navidad y fin de año entre el 24 de diciembre de 2015 al 8 de enero de 2016 | | | | |
| 2 | Presentación de propuestas | | | 15 de febrero 3 p.m. |
| 3 | Evaluación de las propuestas | Evaluación de las propuestas y publicación del informe preliminar | | Fecha de inicio: 16 de febrero de 2016  Fecha de finalización: 25 de febrero de 2016  Requerimiento de documentos subsanables: 17 de febrero de 2016.  Publicación del Informe Preliminar de evaluación el 25 de febrero de 2016. |
| Observaciones al informe preliminar | | Fecha de inicio: 26 de febrero de 2016  Fecha de finalización: 1 de marzo de 2016.  No se presentaron observaciones dentro del término previsto en el cronograma de la invitación abierta FNTB—093-2015. |
| Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación | | 4 de marzo de 2016. |
| 4 | Selección de propuesta | | | 7 de marzo de 2016. |
| 5 | Suscripción del contrato de administración | | | 7 de abril de 2016. |
| 6 | Entrega del bien | | | 7 de julio de 2016. |

Es preciso indicar que la adjudicación atendió al cumplimiento estricto de las reglas de participación calificación establecidas en la Invitación Abierta FNTB – 093 de 2015.

1. ***¿cuantas (sic) empresas participaron?***

El proceso de selección mediante la modalidad de Invitación Abierta, denominado FNTB-093-2015, tuvo como único proponente al **CONSORCIO FTP**, cumpliendo así lo establecido en el numeral 4.9[[11]](#footnote-11) de la citada Invitación Abierta.

1. ***¿Cómo se realizó la comprobación de la documentación aportada por la empresa a la que se le adjudicó la concesión?***

Para la evaluación de la propuesta recibida del proponente, al cual se le adjudicó la concesión del Hotel El Prado, se conformó un equipo evaluador interdisciplinario entre la Gerencia de Bienes y la Dirección Jurídica del P.A. FONTUR, que encargó que verificar el cumplimiento por parte del proponente de los términos y condiciones de la Invitación FNTB 093 de 2015, así:

* Requisitos Habilitantes Jurídicos – Dirección Jurídica FONTUR
* Requisitos Habilitantes Técnicos y Financieros – Gerencia de Bienes FONTUR
* Requisitos Ponderables Técnicos– Gerencia de Bienes FONTUR

1. ***¿Llenaba los requisitos exigidos por la normatividad legal y por los pliegos?***

En efecto, los informes de evaluación evidenciaron que el proponente CONSORCIO FPT cumplió con los requisitos exigidos en la Invitación FNTB 093 de 2015, motivo por el cual se llevó a cabo la selección del CONSORCIO FPT, mediante acta del día 7 de marzo de 2016, atendiendo al cumplimiento satisfactorio de los requisitos habilitantes y ponderables exigidos en los términos de la Invitación Abierta mencionada.

1. ***¿existen hallazgos fiscales por parte de alguna autoridad en este proceso de adjudicación?***

Hasta la fecha, no se ha presentado ningún tipo de hallazgo fiscal por la Contraloría General de la Republica, es decir, no se ha recibido notificación alguna en ese sentido, relacionado con la administración del Hotel el Prado por parte del P.A FONTUR, desde la fecha que lo recibió en octubre de 2013 y hasta la fecha de este documento (septiembre de 2018). Tampoco el concesionario ha sido notificado de hallazgos de ninguna naturaleza, según lo que reposa en nuestros archivos.

1. ***¿Cuántas acciones judiciales se han presentado contra la adjudicación?***

El P.A. FONTUR no tiene ninguna acción judicial por la adjudicación.

1. ***¿Cuántas investigaciones se iniciaron por este proceso?***

El P.A. FONTUR, no tiene ningún tipo de investigación en curso de carácter, fiscal, penal, ordinaria, y/o disciplinaria.

1. ***¿Cuál es el nivel de ejecución y cumplimiento a la fecha de los compromisos adquiridos por parte del consorcio?***

En la actualidad el Contrato de Concesión se encuentra en Etapa de Inversión y se vienen realizando intervenciones que han sido autorizadas por el Ministerio de Cultura por la condición de Bien de Interés Cultural de orden Nacional.

La Etapa de Pre-inversión fue ejecutada en un 100%, dando cumplimiento a todas las obligaciones allí consignadas. Una vez obtenido el permiso para adelantar Reparaciones Locativas otorgado por el Ministerio de Cultura mediante Resolución 3311 del 9 de noviembre de 2017 y el Concepto de Norma Urbanística No. 290 del 17 de noviembre por la Curaduría Urbana No. 1, el 4 de diciembre de 2017 se dio inicio a la Etapa de Inversión. Adicionalmente, el 24 de agosto de 2018 el Ministerio de Cultura expidió la Resolución 3022 para autorizar actividades de rehabilitación en el Hotel El Prado.

Para la Etapa de inversión, ha transcurrido el 50% del tiempo programado y se han realizado actividades de intervención sobre la Torre Ejecutiva, la compra de equipos para modernizar la operación, y el mantenimiento de espacios comunes bajo la figura de reparaciones mínimas, estas últimas autorizadas por los Artículos 26 y 27 de la Resolución 093 del 20 de mayo de 2010 del Ministerio de Cultura.

A la fecha del presente escrito de contestación, no se han presentado incumplimientos a las obligaciones adquiridas por el Consorcio en las Etapas contractuales que han transcurrido.

1. ***Si no hay cumplimiento ¿Qué medidas se han adoptado? Y que (sic) autoridades han asumido.***

Como se expresó en la respuesta anterior, a la fecha no se han presentado incumplimientos a las obligaciones del Consorcio.

El P.A. FONTUR, ha desplegado especial atención a la ejecución del Contrato de Concesión del Hotel El Prado, en primera medida con la celebración de un contrato de interventoría[[12]](#footnote-12) y con el ejercicio de una supervisión constante a través de mesas de trabajo periódicas que buscan preservar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

1. ***¿El consorcio sigue manteniendo la forma de integración? ¿Investment Corporation, 55% y la Compañía Espidel Ltda., participación de 45%?***

En efecto el **CONSORCIO FTP** sigue manteniendo la misma forma de integración y participación que se presentó al momento de la Invitación Abierta FNTB 093 de 2015, esto es: Sociedad extranjera FTP Investment Corporation con un porcentaje de participación del 55% y la sociedad nacional Espidel Ltda con un porcentaje de participación del 45%.

1. ***¿Sigue siendo un total de inversión de 21.300 millones, o esta cifra ha sufrido modificaciones?***

El monto total de inversiones no ha sufrido modificaciones. Es oportuno aclarar que el monto aprobado contractualmente, esto es $21.300 millones de pesos, puesto que se encuentra expresado en valores constantes de diciembre de 2015, implica que la ejecución de los recursos en términos corrientes debe deflactarse a la fecha contractual para la verificación del cumplimiento de la inversión, garantizando la compensación por desvalorizaciones monetarias o inflación presentes en obligaciones a largo plazo.

De esta manera se garantiza equivalencia de valores independiente de la fecha de ejecución de los recursos. Es por esto que, a diciembre de 2017, el monto de las inversiones, expresado en valores equivalentes, corresponde a $23.500 millones de pesos.

Adicionalmente, como parte de los compromisos del concesionario, se depositaron recursos por valor de $4.800 millones (pesos de diciembre de 2015), destinados para actividades de administración y pago de pasivos laborales de los trabajadores de la Sociedad Compañía Hotel del Prado S.A. en liquidación.

1. **¿Se adjudicó en franquicia o concesión?**

De acuerdo con el proceso de selección que adelantó el P.A. FONTUR, para la administración del Hotel El Prado de la ciudad de Barranquilla, el negocio jurídico es el sistema de **CONCESIÓN[[13]](#footnote-13)** de uso especial sobre bienes públicos.

1. **¿Cuál es el tiempo de la concesión? ¿Es ampliable?**

De conformidad con lo establecido en el numeral 2.5 del contrato de concesión el plazo de la misma es de TREINTA (30) AÑOS, contados a partir del momento en que se suscriba el acta de inicio, es decir, desde el 07 de julio de 2016, fecha en que se suscribió la citada Acta y hasta el 06 de julio de 2046.

Dentro del plazo del Contrato, el CONCESIONARIO desarrollará las actividades correspondientes a las Etapas de i) Pre-Inversión, ii) Inversión, iii) Operación y Mantenimiento, y iv) Reversión, de acuerdo a los términos señalados en el presente contrato.

Así mismo en el numeral 2.7. del contrato de concesión, denominada *Prórrogas al contrato*, el plazo de ejecución contractual podrá ser adicionado ante la ocurrencia de:

i) Eventos Indemnizatorios,

ii) Eventos Compensatorios, y

iii) Por razones de buen servicio, siempre que exista acuerdo entre las partes.

Todas las prórrogas o adiciones en tiempo deberán ser acordadas y cuantificadas económicamente por Las Partes, tomando en consideración las condiciones y precios de mercado vigentes al momento de la negociación de la prórroga. Siguiendo las anteriores reglas, el contrato podrá ser prorrogado hasta en un plazo igual al originalmente estipulado.

1. ***¿Qué tipo de concesiones y arrendamientos mantuvo el hotel entre el 2000 y el 2016 fecha de adjudicación?***

Entre los periodos comprendidos entre el año 2000 y hasta mediados del mes de octubre de 2013, el P.A. FONTUR no tiene conocimiento de contratos de concesiones y/o arredramientos celebrados sobre el Hotel El Prado, pues de acuerdo con los antecedentes antes citados se reitera que solo hasta el 9 de enero de 2007 se ordenó mediante sentencia de sentencia de segunda instancia la extinción de dominio de todos los bienes que componen la Sociedad Compañía Hotel del Prado.

Adicionalmente, es con la expedición de la Ley 1558 de 2012, que FONTUR, adquiere facultades de administración y/o enajenación sobre bienes inmuebles con vocación turística incautados o con extinción de dominio en favor de la Nación, motivo por el cual, como antes se precisó solo hasta la entrega del establecimiento de comercio denominado Hotel El Prado al P.A. FONTUR, el día 31 de octubre de 2013, el Fondo tiene conocimiento de la operación del mencionado Hotel, la cual a esta fecha venía siendo realizada directamente por la sociedad propietaria[[14]](#footnote-14) del citado establecimiento de comercio.

A partir de la entrega en administración del Hotel el Prado a FONTUR, el fondo concertó todos sus esfuerzos en estructurar un negocio capaz de aprovechas turísticamente el establecimiento de comercio, a través de un contrato con inversión de recursos privados, en cumplimiento de lo señalado en la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 del mismo año.

1. ***¿Cuáles fueron las deficiencias encontradas en esas modalidades que implicaron el cambio de persona encargada y/o la modalidad utilizada?***

El Hotel El Prado fue operado directamente por la sociedad propietaria del establecimiento de comercio, la cual se abstuvo de celebrar cualquier modalidad contractual de administración, operación o explotación económica, ya que el Depositario Provisional, en ejercicio de su facultad de Representante Legal y Administrador, se encargó de la explotación económica del Hotel hasta la entrada en Concesión al Consorcio FTP, sin embargo, la designación y remoción del Depositario Provisional, es una función directamente relacionada con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, hoy Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S, como Administrador del FRISCO, sociedad que de manera autónoma determina la selección de depositarios.

1. ***¿Siendo que el hotel El Prado es un Bien de Interés Cultural de la Nación, y forma parte del patrimonio nacional de Colombia y fue catalogado en 1982 como un monumento arquitectónico y cultural. Se entiende que requiere permisos especiales para su adecuación y mantenimiento. Estas consideraciones técnicas ¿fueron previstas por el proceso de adjudicación? ¿se lleva un control sobre los permisos requeridos, solicitados y aprobados?***

FONTUR siempre tuvo presente la condición de Bien de Interés Cultural de ámbito nacional en todos los procesos de adjudicación publicados, y por supuesto, las exigencias normativas vigentes sobre las intervenciones del Hotel fueron incorporadas con precisión en el Contrato de Concesión finalmente suscrito.

Prueba de lo anterior se encuentra en el Capítulo 7, numeral 7.4 intitulado *“Condiciones y criterios de intervención del Hotel”* de la Invitación Abierta a presentar propuestas No. FNTB-093-2015. En dicho capítulo se desarrolla la condición del Hotel para ser intervenido.

Adicionalmente, la Cláusula 10.5 *-Condiciones y Criterios de Conservación,* estipula con claridad la normatividad que el Concesionario debe tener presente al momento de planear el proyecto de intervención[[15]](#footnote-15)

En cuanto a los permisos tramitados y emitidos por el Ministerio de Cultura por tratarse de un Bien de Interés Cultural de orden nacional, bajo la supervisión de FONTUR y la Interventoría del proyecto, el Concesionario ha sido notificado de los siguientes permisos para las intervenciones que viene ejecutando:

1. Resolución No. 3311 del 9 de Noviembre de 2017 expedida por el Ministerio de Cultura, *“por la cual se autoriza una intervención en la Torre Ejecutiva, ubicada en la carrera 56 No. 70-81 del distrito de Barranquilla (Atlántico), del Hotel El Prado declarado bien de interés cultural de carácter nacional (hoy Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional)”*; la cual permite ejecutar el proyecto de Reparaciones Locativas de la Torre Ejecutiva.
2. Concepto de Norma Urbanística No. 290 del 17 de noviembre emitido por la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla, la cual determina que las actividades en la Torre Ejecutiva se consideran como “Reparaciones Locativas”
3. Resolución No. 3022 del 24 de agosto de 2018 expedida por el Ministerio de Cultura *“por la cual se autoriza una intervención en el Hotel El Prado, ubicado en el distrito de Barranquilla (Atlántico), del Hotel El Prado declarado bien de interés cultural de carácter nacional (hoy Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional)”*; la cual permite ejecutar el proyecto de Rehabilitación de la Torre Clásica del Hotel.

Todas las aprobaciones se han adelantado cumpliendo las exigencias y protocolos contemplados por el Ministerio de Cultura. Se adjunta copia de los permisos relacionados.

1. ***¿se ha hecho seguimiento al nivel de empleos inicialmente ofertados y su permanencia o aumento en el tiempo?***

Es importante mencionar que en los términos de referencia y por ende el contrato, no se predeterminó la exigencia de ofertar un número determinado de empleos, en razón a la naturaleza del Contrato de Concesión, el ejercicio de definir la planta de personal es propio del Concesionario, ya que es el quien desarrolla la actividad bajo su cuenta y riesgo.

Sin embargo, según información reportada por el concesionario, en promedio mensual, se generaron 149 empleos en el hotel durante el segundo semestre de 2017, cifra que aumentó a 195 empleos durante el primer semestre de 2018, es decir que hubo un incremento del 31%.

1. ***¿Qué otras autoridades ejercen control y vigilancia sobre este consorcio y las actividades que desarrolla en virtud de la concesión?***

Por tratarse de un establecimiento que presta servicios hoteleros, la vigilancia la ejercen todas las entidades que tienen competencia e injerencia sobre la prestación de servicios turísticos, las cuales, entre otras, son:

* Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
* Ministerio de Cultura
* Ministerio de Trabajo
* Secretarias de Planeación, Hacienda y de Salud del Distrito de Barranquilla
* Cuerpo de Oficiales de Bomberos del Distrito de Barranquilla
* Sayco y Acinpro
* Migración Colombia (Ministerio de Relaciones Exteriores)
* DIAN
* Policía de Turismo
* Las demás autoridades que por mandato legal tengan competencia.

Se adjunta en medio magnético las actuaciones ejecutadas durante la etapa precontractual, de adjudicación y celebración contrato, incluida el acta de inicio, así como los demás documentos otorgados en virtud del contrato de concesión (Se adjunta Cd Rom).

En los anteriores términos damos respuesta a su requerimiento, atentos a ampliar o aclarar cualquier información que estime necesaria.

Cordialmente,

**JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDADO**

Ministro de Comercio, Industria y Turismo

Aprobó: Eduardo Osorio Lozano /Adriana Castrillón Bedoya / Juan Pablo Suarez Calderón

Revisó: Paola Santos/ Ricardo Peláez / Alejandro Hernandez

Proyectó: Dirección Jurídica/Gerencia de Bienes

1. **Artículo 7°.** Administración de los bienes incautados con vocación turística. Los bienes incautados a que se refiere el presente decreto, son aquellos que se encuentran en proceso de extinción de dominio y para su explotación económica el Fondo Nacional de Turismo (Fontur) podrá celebrar los contratos de concesión, arrendamiento, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual, siempre y cuando sea de carácter oneroso, en favor de la productividad del bien y que sirva para fines de aprovechamiento turístico.

   El producto que se derive de la administración de los bienes incautados previo descuento de los gastos incurridos, conciliados y aprobados por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación o por la entidad que administre el Frisco, será consignado mensualmente a la persona jurídica dueña de los bienes, o a la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación o a la entidad que administre el Frisco.  (…) [↑](#footnote-ref-1)
2. **Artículo 8°.** Gastos por la administración y venta. Las deudas, gastos, obligaciones y en general todos los pasivos por concepto de administración y venta de los bienes incautados o con extinción de dominio, según sea el caso, a los que se refiere el presente decreto serán cancelados con el producto de su explotación económica o venta, en concordancia con las normas aplicables, según se trate de activo propio o en tenencia de un establecimiento de comercio o persona natural o jurídica.

   Los gastos en que incurra el Fondo Nacional de Turismo (Fontur), por concepto de la administración, mantenimiento, mejora y venta de los bienes, incluyendo la contraprestación, se descontarán de los recursos derivados de su venta o cualquier otra forma de explotación económica. El remanente de las enajenaciones o de la administración deberá consignarse a favor de la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación o de la entidad que administre el Frisco.   [↑](#footnote-ref-2)
3. **Artículo 9°.** Contraprestación por la administración y venta.  Por la administración o venta de los bienes de que trata el presente decreto, la DNE en Liquidación o la entidad administradora del Frisco reconocerá una contraprestación de acuerdo con las prácticas de mercado al Fondo Nacional de Turismo (Fontur).  [↑](#footnote-ref-3)
4. FRISCO: Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado. [↑](#footnote-ref-4)
5. Para la Sociedad Compañía Hotel del Prado en liquidación la Sociedad de Activos Especiales SAE –SAS, designó como Depositaria Provisional a la señora Ana Umaima Sauda Palomino, de conformidad con la Resolución No. 355 de 2015. [↑](#footnote-ref-5)
6. Artículo 515 del Código de Comercio, [↑](#footnote-ref-6)
7. Artículo 22 Ley 1558 de 2012. Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. **Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado.** Los recursos de su explotación estarán destinados a la administración, mantenimiento y mejoramiento de estos bienes y el remanente a lo que dispongan las leyes vigentes. Destacado fuera de texto original. [↑](#footnote-ref-7)
8. Articulo 11 Decreto 2503 de 2013: Procedimientos. El Fondo Nacional de Turismo (Fontur), implementará un manual de procedimientos y de contratación relativos a la administración y venta de los bienes a que hace referencia este decreto, el cual dada la naturaleza de los bienes, deberá contemplar los principios rectores de la función administrativa y de la gestión fiscal consagrados en la Constitución Política, tales como celeridad, economía, eficacia, igualdad, imparcialidad, moralidad, publicidad, así como deberá observar el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto en la Constitución Política y en la ley. Hasta tanto no se implemente este procedimiento, no se podrá proceder a la venta de bienes extintos.  [↑](#footnote-ref-8)
9. <http://www.fontur.com.co/contratacion/invitaciones-privadas-gerencia-de-bienes/3/415/2015/0> [↑](#footnote-ref-9)
10. Proceso que surge a partir de una iniciativa privada, de conformidad con el artículo 35 del Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, se establece que la concesión por iniciativa privada, consiste en un proyecto que presentan terceros interesados en la administración de un bien, a consideración de FONTUR, con el objeto de suscribir un contrato de concesión. [↑](#footnote-ref-10)
11. Invitación FNTB 093 de 2015 numeral 4.9 Cuando se presente sólo una propuesta, el proceso continuará con el único proponente y podrá adjudicársele el contrato si su propuesta fuere favorable para FONTUR y cumpliere con los requisitos habilitantes previstos en esta invitación. [↑](#footnote-ref-11)
12. Contrato FNTC 242 de 2016. Rafael Eduardo Zamora Melo. [↑](#footnote-ref-12)
13. Artículo 34 del Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes de FONTUR [↑](#footnote-ref-13)
14. Sociedad Compañía Hotel del Prado – en liquidación [↑](#footnote-ref-14)
15. **Cláusula 10.5-Condiciones y Criterios de Conservación**. Las intervenciones que el CONCESIONARIO pretenda realizar en desarrollo del Proyecto deberán respetar lo establecido en la Ley 1185 de 2008, además de contar con la autorización del Ministerio de Cultura, de acuerdo con la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, Decreto 1313 de 2008, Decreto 3322 de 2008, Decreto 763 de 2008 y la Resolución 0983 de 2010, así como la normativa que las adicionen, modifiquen o deroguen.

    En concordancia con lo antes señalado, para efectos de la definición de los criterios de planeación del proyecto el CONCESIONARIO deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

    Conservar el carácter arquitectónico, volumétrico y la concepción espacial original del inmueble, incluyendo su entorno.

    Conservar y resaltar las características estéticas, tipológicas y ornamentales del inmueble, respetando materiales constitutivos, puntos fijos, circulaciones, servicios, etc.

    Proporcionar al edificio la estabilidad estructural que se requiere de acuerdo con las normas exigidas en los códigos vigentes y un estudio de patología profundo, sin alterar sus características arquitectónicas y ornamentales.

    Optimizar el funcionamiento del HOTEL EL PRADO e implementación de tecnología.

    Efectuar la liberación de adiciones y transformaciones realizadas a los inmuebles a través del tiempo y que afecten su estabilidad estructural, teniendo presente las características técnicas y arquitectónicas originales. A este respecto, se deberá respetar la evolución histórica de los inmuebles y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración de los mismos.

    Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la  conservación de los inmuebles en el futuro.

    En caso de reemplazo o sustitución de piezas de los inmuebles, sólo deben ser repuestos los elementos que sean indispensables para la estructura general y los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirlos de los originales.

    Lo restaurado, reemplazado o reconstruido debe diferenciarse claramente, de forma que la legibilidad de la intervención preserve la autenticidad de los inmuebles.

    Toda la restauración debe documentarse rigurosamente.

    En todo caso y sin importar la etapa de ejecución del contrato, cualquier intervención que pretenda hacer el CONCESIONARIO que implique modificación, alteración, sustitución, afectaciones estructurales que afecte la integralidad de los bienes entregados en concesión, deberá contar con la autorización previa del Ministerio de Cultura, en los términos y condiciones de Ley. Se exceptúa de lo acá previsto, las intervenciones señaladas en el artículo 27 de la Resolución 0983 de 2010, las cuales deberán ser informadas al Concedente y al Ministerio de Cultura. [↑](#footnote-ref-15)