

Bogotá D.C, 19 de septiembre de 2022

CRFNT-106-2022

Doctor

OSCAR JAVIER SIZA MORENO

Director de Análisis Sectorial y Promoción

Viceministerio de Turismo

MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO

osiza@mincit.gov.co

Ciudad

REFERENCIA: Respuesta a comunicación con Radicado No.1-2022-023258: Derecho de petición SINTHOL – Solicitud auditoría proceso de Selección concesionario Hotel Plaza las Américas, Cali.

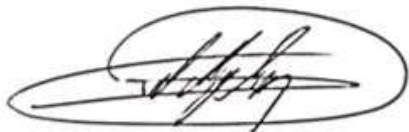
Respetado doctor Oscar Javier, cordial saludo

Con el propósito de atender la solicitud efectuada por la Dirección de análisis Sectorial y Promoción del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, radicada el 29 de agosto de 2022, relacionada con el derecho de petición de SINTHOL por "*presuntas irregularidades en el proceso de contratación del concesionario que operaría el Hotel Plaza las Américas*" y en la cual se solicita efectuar una revisión o auditoría al respectivo proceso de selección, de manera atenta adjuntamos el informe con alcance limitado al proceso de contratación FNTIA-091-2022. Dicho informe contiene los siguientes capítulos:

1. OBJETIVO
2. ALCANCE
3. ANTECEDENTES
4. DERECHO DE PETICIÓN SINTHOL
5. ESTADO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN FNTIA-091-2022

Las conclusiones se emiten sobre cada una de las observaciones efectuadas.

Cordialmente,



DANIEL ALFREDO MUÑOZ LOPEZ

Director de Auditoría Interna P.A. FONTUR

Revisó: Augusto Fabio Delgadillo – Gerente de Auditoría Interna FIDUCOLDEX S.A.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes; **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

cc. Dra. Damarys Yamit Novoa Alfonso - Vicepresidente De Negocios FIDUCOLDEX S.A.
Dr. Alvaro Balcazar – Gerente General P.A. FONTUR
Dra. Diana Patricia Aragon – Gerente de Bienes P.A. FONTUR

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

INFORME CON ALCANCE LIMITADO AL PROCESO DE CONTRATACIÓN FNTIA-091-2022

1. OBJETIVO

Emitir una opinión independiente sobre las observaciones efectuadas por el Sindicato Nacional de Trabajadores de la Industria Gastronómica, Hotelera y Turística de Colombia SINTHOL por medio de la comunicación de fecha 3 de agosto de 2022, relacionada con el proceso de contratación FNTIA-091-2022 cuyo objeto es “OTORGAMIENTO EN CONCESIÓN DE LOS HOTELES PLAZA DE LAS AMERICAS Y GRANADA REAL DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE DEL CAUCA, PARA QUE DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 10 Y 34, DEL MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR, LA LEY 1558 DE 2012, EL DECRETO 2503 DE 2012 Y EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY 1450 DE 2011, EL CONTRATISTA REALICE POR SU CUENTA Y RIESGO, LA REPARACIÓN, MODERNIZACIÓN, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN, EXPANSIÓN, OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y MANTENIMIENTO AL ÁREA CONCESIONADA DEL HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS Y AL ÁREA CONCESIONADA DEL HOTEL GRANADA REAL DE LA CIUDAD DE CALI, A TRAVÉS DE FINANCIACIÓN 100% PRIVADA SIN DESEMBOLO DE RECURSOS PÚBLICOS, BAJO EL CONTROL Y VIGILANCIA DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR”.

2. ALCANCE

El alcance de este informe se limita a la revisión de las observaciones efectuadas por el Sindicato Nacional de Trabajadores de la Industria Gastronómica, Hotelera y Turística de Colombia SINTHOL por medio de la comunicación de fecha 3 de agosto de 2022.

3. ANTECEDENTES

3.1. Recepción de los hoteles

En cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 1° del Decreto 2125 de 2012, que dispuso “*Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico,*

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”

*enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional del 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 de 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**" (Negrilla por fuera del texto original); la Sociedad de Activos Especiales – SAE entregó los siguientes establecimientos de comercio junto con todos los muebles y enseres que hacen parte y que presentan extinción de dominio al P.A. FONTUR:*

ESTABLECIMIENTO	RESOLUCIÓN DE ENTREGA SAE	FECHA DE ENTREGA MATERIAL A FONTUR
HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS	No. 983 del 17/08/2017	27/03/2018
HOTEL GRANADA REAL	No. 981 del 17/08/2017	28/03/2018

En dichas resoluciones (Adjuntas en la carpeta **1. Resoluciones de Entrega**) se establecen los siguientes aspectos que consideramos importante resaltar:

- a. Las consideraciones indican que las sociedades propietarias de los establecimientos extinguidos son las siguientes:

ESTABLECIMIENTO	SOCIEDAD
HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS	INVEREXITO S.A.S.
HOTEL GRANADA REAL	UNIKAPITAL S.A.S.

- b. Ahora bien, es importante precisar que la recepción de los establecimientos de comercio por parte de FONTUR no implica la administración de las sociedades propietarias de los mismos, sobre el particular, se observa como los numerales 2 de los Artículos Terceros de cada una de las resoluciones de entrega, tratan de manera clara y expresa lo relativo a las facultades y obligaciones de FONTUR, así: **Sin perjuicio de la entrega de los**

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC."

Hoteles Plaza de las Américas y Granada Real a FONTUR, las obligaciones (laborales, comerciales, tributarias, etc.) permanecen en cabeza de la sociedad INVEREXITO S.A.S. y UNIKAPITAL S.A.S. respectivamente, propietarias de los establecimientos de comercio; en consecuencia, el Fondo Nacional de Turismo – FONTUR, en virtud de las disposiciones a que hace referencia el Decreto 2503 de 2012, no está en la obligación de asumir acreencias a cargo de las sociedades antes enunciadas, por el contrario, su principal función es la de propender por una correcta explotación económica de los inmuebles y garantizar la productividad de estos, con miras a proveer los recursos que serán entregados a la Sociedad de Activos Especiales SAE, para que esta le dé el destino al que hubiere lugar de conformidad con las demás leyes vigentes.

- c. El numeral 4 del Artículo Tercero que hace referencia a las facultades y obligaciones de FONTUR, establece lo siguiente: *"Ejercer todos los actos de administración necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, para lo cual **deberá y procurará la celebración de todos los contratos necesarios para la explotación económica del establecimiento de comercio e inmuebles entregados mediante la presente Resolución, informando al respecto a la Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS, para que esta proceda en lo de su competencia o informe al representante legal de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio"** (Negrilla por fuera del texto original)*
- d. El Artículo Sexto OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO DE LA SOCIEDAD establece que **el Depositario de la Sociedad (INVEREXITO S.A.S. y UNIKAPITAL S.A.S.) continuará con las obligaciones establecidas en la Resolución de nombramiento respectiva.**

3.2. Depositario y sus obligaciones

La Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS mediante la resolución 1578 del 30 de octubre de 2019, designo a Oscar Diaz Rodriguez identificado con C.C. 79755419 como Depositario Provisional de las sociedades INVEREXITO S.A.S. y UNIKAPITAL S.A.S. El acta de posesión se suscribió el 13 de febrero de 2020 (Adjunta en la carpeta **2. Nombramiento Depositario Provisional**).

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

El Artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015 establece las Obligaciones de los depositarios provisionales dentro de las cuales resaltamos las siguientes:

- 1. Velar porque se mantenga la productividad de los bienes y la actividad económica que les corresponda, siempre que esta sea lícita.*
 - 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes.*
 - 3. Verificar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la suscripción de los respectivos contratos de arrendamiento.*
 - 4. Velar por el oportuno y completo pago de los impuestos y demás gravámenes a que hubiere lugar sobre el bien dado en depósito provisional. La obligación de pago solo será exigible al depositario provisional para aquellos bienes cuyo recaudo alcance para cubrir tales erogaciones.*
 - 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración.*
-
- 11. Velar porque se realicen las reparaciones locativas, aseo y mantenimiento necesarios para la conservación de los bienes, de conformidad a los lineamientos que para el efecto suministrará el administrador del FRISCO.*
 - 23. Remitir los extractos bancarios en forma mensual dentro de los informes de gestión para su análisis por parte del administrador del FRISCO.*
 - 25. Permitir al Administrador del FRISCO, en todo momento, la revisión, supervisión y seguimiento sobre la administración de los bienes entregados y suministrar toda la información que le sea requerida.*

3.3. Estado actual de los Hoteles.

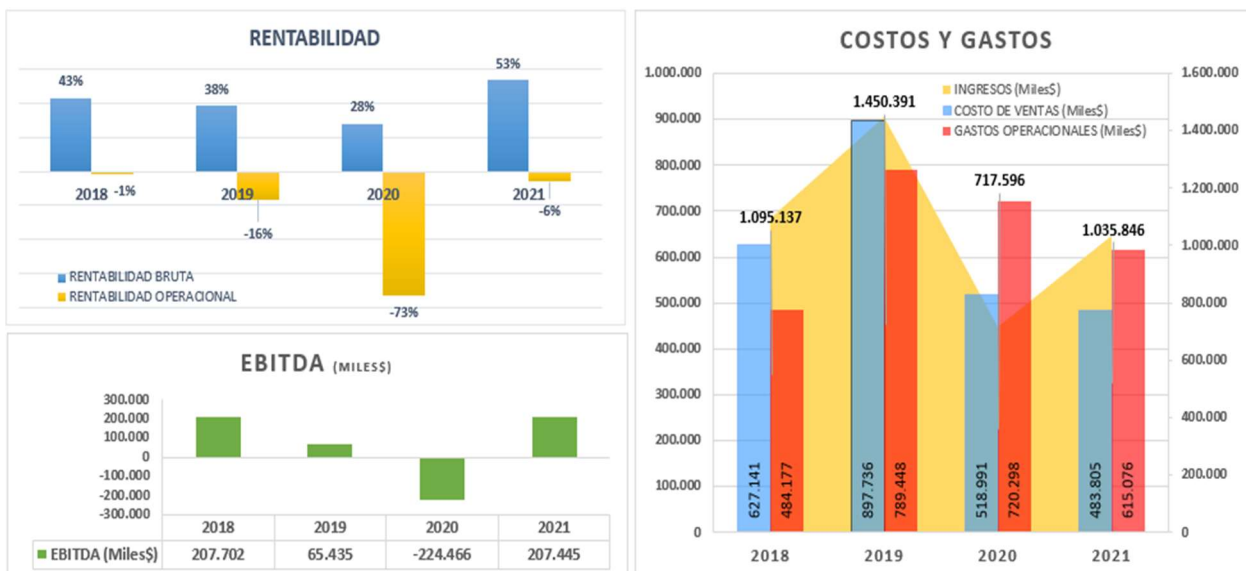
3.3.1. Aspectos Financieros:

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes; **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

De acuerdo con las certificaciones emitidas por el contador público de las sociedades INVEREXITO SAS (Hotel Plaza De Las Américas) y UNIKAPITAL SAS (Hotel Granada Real) desde abril de 2018 hasta octubre de 2021¹ se evidenció que los hoteles presentan los siguientes resultados financieros (Ver certificaciones y comunicación de solicitud al depositario en la carpeta **3. Certificaciones EBITDA**):

a. INVEREXITO S.A.S. (Hotel Plaza De Las Américas)



Fuente: Base de datos construida con base en certificaciones expedidas por Contador Público de INVEREXITO SAS

Nota 1: El año 2018 comprende los meses de abril a diciembre de 2018.
Nota 2: El año 2021 comprende los meses de enero a noviembre de 2021.

INGRESOS: El volumen de ventas del Hotel Plaza de las Américas se vio afectado significativamente en el año 2020, situación que puede ser justificada por la pandemia por COVID 19 que como consecuencia generó la declaración de Emergencia Sanitaria a partir del 12 de marzo de 2020 (Res Min Salud 385 de 2020) y que se reactivó gradualmente hasta febrero de 2021. Durante el año 2021 las ventas se aproximan al 95% de las alcanzadas en el año 2018.

¹ El P.A. FONTUR a través de la Gerencia de Bienes remitió la comunicación FDX-Emis-003397 del 12 de mayo de 2022 dirigida al Depositario, solicitando la remisión de las certificaciones con el cálculo de los EBITDA de octubre 2021 a mayo de 2022 sin que al 30 de agosto de 2022 se haya recibido esta información.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

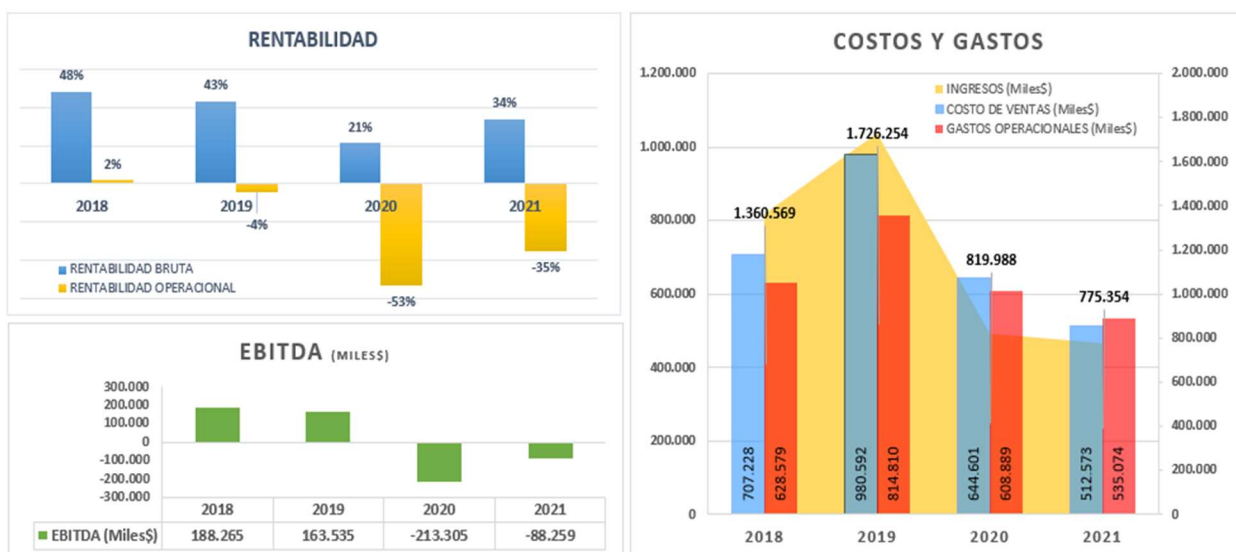
"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@uoaobogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC."

RENTABILIDAD BRUTA: El Hotel Plaza de las Américas presenta un margen de rentabilidad bruta positiva en los últimos cuatro años, sin embargo en 2021 los costos de ventas se han reducido un 10% sobre las ventas comparado con el año 2018 lo que ha logrado mejorar la rentabilidad bruta del 43% al 53%.

RESULTADO OPERACIONAL: El Hotel Plaza de las Américas presenta un resultado operacional negativo en los últimos cuatro años, situación que se presenta por altos gastos operacionales (Gastos administrativos y de ventas). En el año 2021 sobrepasan los costos de ventas en un 13% sobre los ingresos y han incrementado un 15% frente al año 2018.

EBTDA: Los ingresos antes de depreciaciones, amortizaciones e impuestos presentan un resultado positivo salvo por el año 2020 como consecuencia de la pandemia.

b. UNIKAPITAL S.A.S. (Hotel Granada Real)



Fuente: Base de datos construida con base en certificaciones expedidas por Contador Público de UNIKAPITAL SAS

Nota 1: El año 2018 comprende los meses de abril a diciembre de 2018.

Nota 2: El año 2021 comprende los meses de enero a octubre de 2021.

INGRESOS: El volumen de ventas del Hotel Granada se vio afectado significativamente en el año 2020, situación que puede ser justificada por la pandemia por COVID 19 que como

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.

PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC."

consecuencia generó la declaración de Emergencia Sanitaria a partir del 12 de marzo de 2020 (Res Min Salud 385 de 2020) y que se reactivó gradualmente hasta febrero de 2021, sin embargo, durante el año 2021 las ventas no han presentado una recuperación tendiendo a superar levemente los resultados de 2020.

RENTABILIDAD BRUTA: En los últimos dos años (2020 y 2021) la rentabilidad bruta presentó una disminución significativa que se presenta por una menor tasa de reducción de los costos de ventas frente a la reducción del volumen de ventas del Hotel, lo que podría ocasionarse debido a costos fijos altos y poco reactivos a la variación de los ingresos del Hotel.

RESULTADO OPERACIONAL: El Hotel no presenta un resultado operacional negativo en los últimos cuatro años salvo por el 2018 donde presentó una rentabilidad operativa del 2% sobre las ventas, situación que se presenta por altos gastos operacionales (Gastos administrativos y de ventas) a tal nivel que han el año 2021 sobrepasan los costos de ventas; situación que se agrava además por lo ya comentado sobre los costos de ventas.

EBITDA: Los ingresos antes de depreciaciones, amortizaciones e impuestos presentan un resultado negativo en los últimos dos años, lo que representa una destrucción de valor.

3.3.2. Cumplimiento de normatividad hotelera

De acuerdo con el informe suministrado por la Profesional Senior Hotelera del P.A. FONTUR, los Hoteles presentan los siguientes incumplimientos frente a la normatividad vigente, lo que podría generar su cierre inmediato:

Hotel Plaza de las Américas:

DETALLE	LEY	EMITIDA	OBSERVACIONES
Pago de derechos de autor	Ley 23 de 1982 y Ley 44 de 1993	NO	Argumentan no tener presupuesto
Concepto certificado sanitario emitido por la Secretaría de salud	Ley 9 de 1979 y decreto 3075 de 1997	26/04/2022	Deben realizar plan de mejora pues el concepto es desfavorable, el concepto vence el 26/04/2023
Concepto certificado piscina	Ley 1209 del 2008 y decreto 0554 del 2015	NO	No allegaron los soportes. Se les solicitan en comunicación.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

DETALLE	LEY	EMITIDA	OBSERVACIONES
Sistema de Gestion de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST	Decreto 1072 del 2015	NO	Solo allegan carta nombramiento, no envían el sistema
Certificación de bomberos	Art 42 de la ley 1575 del 2012	NO	Argumentan no tener presupuesto
Pagar contribución parafiscal, IVA, ICA, valorización	Ley 300 de 1996	NO	No allegaron los soportes. Se les solicitan en comunicación.
Certificación de ascensores	NTC 5926-1	NO	Argumentan no tener presupuesto

Hotel Granada Real:

DETALLE	LEY	EMITIDA	OBSERVACIONES
Pago de derechos de autor	Ley 23 de 1982 y Ley 44 de 1993	NO	Argumentan no tener presupuesto.
Concepto certificado sanitario emitido por la Secretaría de salud	Ley 9 de 1979 y decreto 3075 de 1997	NO	Emitieron certificado del 2020 y referente al COVID 19
Sistema de Gestion de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST	Decreto 1072 del 2015	NO	Solo remitieron nombramiento de responsable
Sistema de atención de quejas	Ley 300 de 1996 y ley 1480 de 2011	NO	No remitieron información al respecto
Certificado de ascensores	NTC 5926-1	NO	indican que están adelantando los trámites para certificar

3.3.3. Estado físico de los establecimientos

De acuerdo con las actas de visita efectuadas el 30 y 31 de marzo de 2022 por los profesionales de la Gerencia de Bienes del P.A. FONTUR, se evidenció obsolescencia y mal funcionamiento de equipos como Ascensores, Red contra incendios, Aires acondicionados, Cerraduras electrónicas, Televisores, Equipos de lavado y planchado, Cubiertas, entre otros, desgaste por uso de los Pisos, Camas, Colchones, Pintura, entre otros, así como el incumplimiento de normas técnicas aplicables a Redes eléctricas, Ascensores, Pisos de la cocina, Acceso y condiciones para personas con discapacidad. (Ver actas de visita en la carpeta **4. Actas de visita Marzo 2022**)

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes; **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada; **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

Situaciones que soportan las inversiones planteadas en el proceso de invitación FNTIA-091-2022.

4. DERECHO DE PETICIÓN SINTHOL

4.1. PRESUNTO INCUMPLIMIENTO A LOS REQUISITOS PARA SER SELECCIONADOS EN EL PROCESO FNTIA-091-2022

Respecto a las siguientes afirmaciones efectuadas por el SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA HOTELERA Y TURISTICA DE COLOMBIA - SINTHOL en el documento fechado el 3 de junio de 2022 con el asunto **“Ratificación solicitud de información y otros planteados en reunión del pasado 26 de mayo”**:

20 años, en el cual los oferentes que se han estado presentando no han podido acreditar las calidades requeridas, no han cumplido con los requisitos técnicos de la licitación, no han suministrado pólizas válidas que respalden dicho contrato de largo plazo, presuntamente no tienen la experiencia suficiente para la operación del hotel, al parecer estaría integrado por personas con conflictos de intereses con el hotel y por último, el sistema de pago del arriendo por el hotel en el futuro

Es preciso indicar que el proceso de contratación FNTIA-091-2022 cuyo objeto fue el “OTORGAMIENTO EN CONCESIÓN DE LOS HOTELES PLAZA DE LAS AMERICAS Y GRANADA REAL DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE DEL CAUCA, PARA QUE DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 10 Y 34, DEL MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR, LA LEY 1558 DE 2012, EL DECRETO 2503 DE 2012 Y EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY 1450 DE 2011, EL CONTRATISTA REALICE POR SU CUENTA Y RIESGO, LA REPARACIÓN, MODERNIZACIÓN, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN, EXPANSIÓN, OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y MANTENIMIENTO AL ÁREA CONCESIONADA DEL HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS Y AL ÁREA CONCESIONADA DEL HOTEL GRANADA REAL DE LA CIUDAD DE CALI, A TRAVÉS DE FINANCIACIÓN 100% PRIVADA SIN DESEMBOLSO DE RECURSOS PÚBLICOS, BAJO EL CONTROL Y VIGILANCIA DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR” se publicó en la página web de FONTUR y en el SECOP II el 25 de julio de

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”

2022 (52 días después de la comunicación de SINTHOL) y en el documento complementario que incluye el cronograma del proceso se indicó que la fecha de presentación de propuestas era el 12 de agosto de 2022, fecha que se modificó mediante la Adenda No.1 para el 19 de agosto de 2022 y posteriormente mediante la Adenda No.2 para el 26 de agosto de 2022.

Ahora bien, una vez cumplida la fecha máxima para recibir propuestas (26 de agosto de 2022), teniendo en cuenta que no se presentó ningún oferente, el proceso fue declarado desierto tal como se observa en la COMUNICACIÓN DECLARATORIA DESIERTA INVITACIÓN ABIERTA FNTIA-091-2022 VDJ29-08-22, del 29 de agosto de 2022.

Por otra parte, el P.A. FONTUR ha emitido dos (2) procesos de contratación anteriores FNTIAB-024-2021 y FNTIAB-062-2021, de los cuales el primero se declaró desierto a raíz de que el proponente que se presentó incurrió en causal de rechazo contemplada tanto en la invitación, como en el MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR (Adjunto); El segundo proceso de contratación se declaró desierto dado que no se presentaron proponentes. (Ver soportes en la carpeta "**6. Procesos de Contratación**")

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta que los tres procesos de contratación que ha emitido el P.A. FONTUR no han llegado a la etapa de evaluación, dado que en el primero el único proponente que se presentó incurrió en causal de rechazo y los siguientes dos procesos fueron declarados desiertos, no es posible aseverar que los oferentes "...no han podido acreditar las calidades requeridas, no han cumplido con los requisitos técnicos de la licitación, no han suministrado pólizas válidas que respalden dicho contrato de largo plazo, presuntamente no tienen la experiencia suficiente para la operación del hotel, al parecer estaría integrado por personas con conflictos de interés con el hotel..."

4.2. PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE CONTRATACIÓN

Respecto a las siguientes afirmaciones efectuadas por el SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA HOTELERA Y TURISTICA DE COLOMBIA - SINTHOL

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes; **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada; **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC."

en el documento fechado el 3 de junio de 2022 con el asunto **“Ratificación solicitud de información y otros planteados en reunión del pasado 26 de mayo”**:

el hotel y por último, el sistema de pago del arriendo por el hotel en el futuro contrato a 20 años, estaría extrañamente muy bajo a favor del Concesionario. Al parecer se habría permitido que las pasadas licitaciones terminaran desiertas, para así poder entregar a dedo el hotel incluso bajo condiciones desfavorable para el Estado y por ende para los trabajadores. Todo lo anterior en clara y abierta contravención con el manual de contratación de FONTUR. Respetuosamente

Se verificó lo siguiente:

4.2.1. Contraprestación a Cargo del Concesionario

Respecto a la afirmación realizada por SINTHOL relacionadas con el “bajo valor del arrendamiento (entendiéndose como contraprestación) favoreciendo el Concesionario”, se debe tener presente lo siguiente:

a) Resultados recientes de la operación de los hoteles: De acuerdo con las certificaciones del cálculo del EBITDA emitidas por el Contador Público de las dos sociedades (Analizados en el numeral 1.3.1. de este informe), las sociedades presentan un resultado operacional (Ingresos – Costos de ventas – Gastos administrativos – Gastos de ventas) negativo en los últimos cuatro años (2018, 2019, 2020 y 2021), situación que si bien, en los últimos dos años resulta en gran parte generada por la pandemia de COVID-19, se evidencian gastos operacionales (administrativos y de ventas) significativos, situación que dificulta la sostenibilidad y podría generar incertidumbre en la continuidad del negocio en marcha de estos hoteles.

Adicionalmente, de acuerdo con lo evidenciado por el equipo técnico de la Gerencia de Bienes, se presentan incumplimientos a la normatividad hotelera vigente que colocan en riesgo la operación de estos establecimientos (Ver numeral 1.3.3. de este informe).

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

- b) Contraprestación:** El numeral 2.4. de la invitación abierta FNTIA-091-2022 estableció lo siguiente:

“j) Contraprestación a favor de FONTUR:

*El CONCESIONARIO reconocerá a FONTUR una contraprestación equivalente al **NUEVE POR CIENTO (9%) MÁS IVA DE LOS INGRESOS BRUTOS DE CADA MES**, certificados por contador público o revisor fiscal y de manera independiente por cada uno de los bienes entregados en concesión.*

El valor de la contraprestación se causa por el sólo otorgamiento de la Concesión, independientemente de la operación y explotación de los bienes entregados en Concesión...” (Negrilla fuera del texto original)

La adenda No. 2 al proceso de contratación FNTIA-091-2022 del 17 de agosto de 2022, modificó el inciso primero del literal “j) Contraprestación a favor de FONTUR, así:

“J. Contraprestación a favor de FONTUR.

*El CONCESIONARIO reconocerá a FONTUR una contraprestación equivalente **al mayor valor entre \$7.000.000 (siete millones de pesos M/CTE) por cada establecimiento o el 9% (nueve por ciento) de los ingresos brutos totales generados por cada uno de los hoteles**, certificados por contador público o revisor fiscal y de manera independiente por cada uno de los bienes entregados en concesión.*

(...)

El proceso de contratación FNTIA-091-2022 establece una contraprestación del 9% de los ingresos brutos (mínimo \$7 Millones mensuales) por cada hotel.

- c) Fondo de Mantenimiento:** El numeral 2.4. de la invitación abierta FNTIA-091-2022 establece en su literal “r. Mantenimiento, reparaciones estructurales y reposición de activos fijos”, lo siguiente:

“iii. Fondos de Mantenimiento:

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

*El CONCESIONARIO, desde el inicio del contrato y mientras los hoteles estén operando, y hasta la terminación del Contrato, deberá consignar dentro de los quince (15) días del mes siguiente al vencimiento de cada mes, en una cuenta de ahorro o cartera colectiva, creada por el CONCESIONARIO para tal fin, el equivalente al **TRES POR CIENTO (3%) del valor de los ingresos brutos mensuales de cada Proyecto**, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique, cuya única destinación será la establecida en el Contrato acorde al procedimiento descrito en el mismo.” (Negrilla fuera del texto original)*

d) Necesidades de Inversión: El numeral 2.4. de la invitación abierta FNTIA-091-2022 establece lo siguiente:

“b) Aportes para Planes de Inversión:

El valor de las inversiones definidas a cargo del CONCESIONARIO y no reembolsables, para la ejecución del objeto contractual, equivalen a una suma mínima de DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VENTICINCO CINCO MIL Y SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (\$2.974.825.760)”

De acuerdo con las visitas técnicas realizadas a los establecimientos por el equipo de la Gerencia de Bienes del P.A. FONTUR, se identificó la necesidad de realizar inversiones en cada hotel en razón a obsolescencia y mal funcionamiento de equipos (Ascensores, Red contra incendios, Aires acondicionados, Cerraduras electrónicas, Televisores, Equipos de lavado y planchado, Cubiertas, entre otros.), desgaste por uso (Pisos, Camas, Colchones, Pintura, entre otros), cumplimiento de normas técnicas (Redes eléctricas, Ascensores, Pisos de la cocina, Acceso y condiciones para personas con discapacidad), según los cálculos que a continuación se relacionan:

Presupuesto De Inversiones- Hotel Plaza De Las Américas:

ÍTEM	PRESUPUESTO
LOBBY, RECEPCIÓN, SALONES	190.000.000
COCINA Y RESTAURANTE	55.000.000
HABITACIONES	623.931.720
ÁREAS GENERALES Y ZONAS HÚMEDAS	135.000.000

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”

ÍTEM	PRESUPUESTO
LAVANDERÍA	80.000.000
MAQUINARIA Y EQUIPOS	266.000.000
ACTIVIDADES LOCATIVAS	190.000.000
TOTAL	1.539.931.720

Presupuesto De Inversiones- Hotel Granada Real:

ÍTEM	PRESUPUESTO
LOBBY, RECEPCIÓN, SALONES	70.000.000
COCINA Y RESTAURANTE	40.000.000
HABITACIONES	706.894.040
ÁREAS GENERALES Y ZONAS HÚMEDAS	110.000.000
MAQUINARIA Y EQUIPOS	143.000.000
ADECUACIONES LOCATIVAS	295.000.000
LAVANDERÍA	70.000.000
TOTAL	1.434.894.040

GRAN TOTAL PRESUPUESTO DE INVERSIONES	2.974.825.760
--	----------------------

(Ver carpeta "7. Anexos técnicos Inversiones")

e) **Aporte Inicial:** El numeral 2.4. de la invitación abierta FNTIA-091-2022 establece lo siguiente:

"a) *Aporte Inicial:*

La concesión debe hacer un aporte inicial no reembolsable adicional a los recursos destinados al plan de inversión, por un valor de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$900.000.000), que tendrá como finalidad el pago de las contingencias económicas de las sociedades propietarias de los establecimientos de comercio objeto del presente Contrato de Concesión (empleando métodos que permitan separar la contabilidad de cada uno de los hoteles que pertenecen a sociedades diferentes), entendidas como liquidación de personal, obligaciones financieras y tributarias, entre otras, dentro de los primeros TRES (3) MESES siguientes a la suscripción del Acta de Inicio Contrato. El giro de estos recursos se realizará a partir de la instrucción de

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
 fiducoldex@fiducoldex.com.co
 www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

FONTUR para tal fin, donde se determine el monto y la cuenta de destino según el concepto que le fuere aplicable y discriminados así:

Hotel Plaza de las Américas (Inverexito S.A): QUINIENTOS VEINTE MILLONES MONEDA CTE (\$520.000.000).

Hotel Granada Real (Unikapital SAS): TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES MONEDA CTE (\$ 380.000.000)." (subrayado por fuera del texto original)

Dicho valor fue calculado con base en la siguiente información remitida por el depositario con corte a abril de 2018, esto dado que, a pesar de que el P.A. FONTUR por medio de la comunicación FDX-mis-003984 del 25 de julio de 2022 solicitó a la SAE confirmar la nómina actual de cada una de las sociedades como insumo para la elaboración de la invitación, no se recibió respuesta:

INVEREXITO S.A.S. - Hotel Plaza De Las Américas

Concepto	Valor	Observación
Obligaciones Laborales	\$ 129.256.255	Cálculo remitido por el Contador de las sociedades con el detalle de las liquidaciones de 24 empleados, actualizadas a 2022 con una tasa de descuento del 11.5%.
Otros Pasivos	\$ 390.743.745	Incluye el valor de los impuestos prediales pendientes de pago de los periodos 2018, 2017, 2016 y anteriores por valor de \$397 Millones.
TOTAL	\$ 520.000.000	

UNIKAPITAL S.A.S. (Hotel Granada Real)

Concepto	Valor	Observación
Obligaciones Laborales	\$ 46.146.917	Cálculo remitido por el Contador de las sociedades con el detalle de las liquidaciones de 22 empleados, actualizadas a 2022 con una tasa de descuento del 11.5%. y ajustado teniendo en cuenta que en visita técnica de la Gerencia de Bienes, se evidenció que el hotel opera con la mitad de la nómina que se reportó en 2018.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

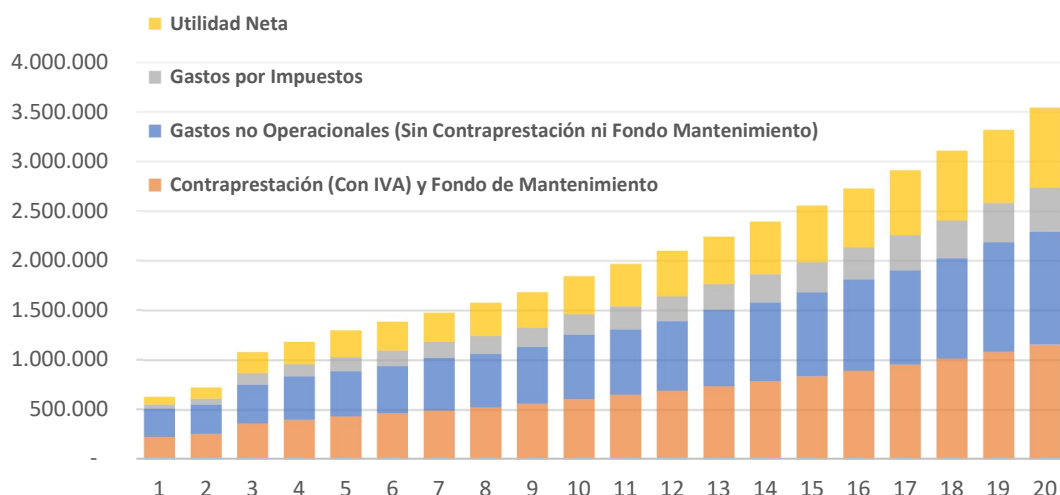
"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

Concepto	Valor	Observación
Otros Pasivos	\$ 333.853.083	Incluye el valor de los impuestos prediales pendientes de pago de los periodos 2018, 2017 y 2016 por \$258 Millones.
TOTAL	\$ 380.000.000	

Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en las resoluciones de entrega de la SAE al P.A. FONTUR, (numeral 1.1. de este informe), en especial a lo que se refiere el numeral 2 del Artículo Tercero que trata de las facultades y obligaciones de FONTUR, en donde se precisa que **sin perjuicio de la entrega de los Hoteles Plaza de las Américas y Granada Real a FONTUR, las obligaciones (laborales, comerciales, tributarias, etc.) permanecen en cabeza de la sociedad INVEREXITO S.A.S. y UNIKAPITAL S.A.S. respectivamente, propietarias de los establecimientos de comercio.**

f) Modelo Financiero: Los modelos financieros publicados en SECOP para la invitación abierta FNTIA-091-2022 presentan la siguiente distribución de la rentabilidad bruta proyectada (Ver carpeta “**8. Modelos Económicos**”):

INVEREXITO S.A.S. - Hotel Plaza De Las Américas



Fuente: Modelo financiero preparado por FONTUR

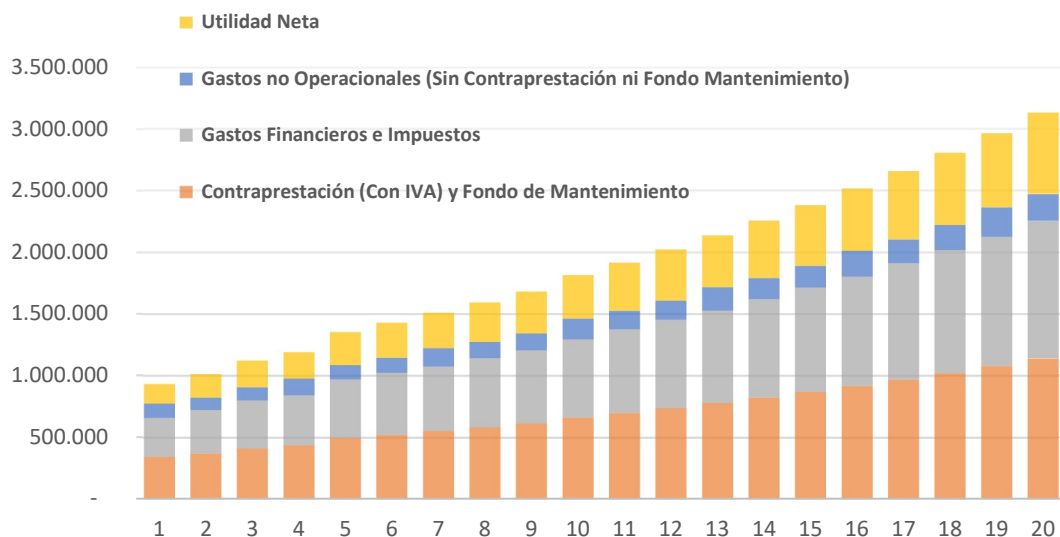
Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”

En el caso del Hotel Plaza de las Américas, el promedio de la utilidad neta proyectada se distribuye en un 34% para Gastos no Operacionales, 33% para la Contraprestación (Con IVA) y Fondo de Mantenimiento y un 12% para Gastos por Impuestos, lo que resulta en un 21% restante que correspondería a la Utilidad Neta del Concesionario.

Dicho modelo financiero es calculado con unos ingresos en el primer año de \$1,648 Millones, una inversión inicial de \$1.520 Millones en el primer año y \$540 Millones en el segundo año (Aporte Inicial e Inversiones al establecimiento) y una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 10,48% a 20 años.

UNIKAPITAL S.A.S. (Hotel Granada Real)



Fuente: Modelo financiero preparado por FONTUR

En el caso del Hotel Granada Real, el promedio de la utilidad neta proyectada se distribuye en un 36% para la Contraprestación (Con IVA) y Fondo de Mantenimiento, 35% para Gastos por Impuestos y financieros y un 8% para Gastos no Operacionales, lo que resulta en un 20% restante que correspondería a la Utilidad Neta del Concesionario.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC."

Dicho modelo financiero es calculado con unos ingresos en el primer año de \$2,479 Millones, una inversión inicial de \$1.580 Millones en el primer año y \$235 Millones en el segundo año (Aporte Inicial e Inversiones al establecimiento) y una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 10,67% a 20 años.

CONCLUSIÓN:

Respecto a la afirmación realizada por SINTHOL relacionadas con el “bajo valor del arrendamiento (entendiéndose como contraprestación) favoreciendo el Concesionario”, se evidenció que el proceso de contratación y el modelo financiero proyectan una inversión inicial total de \$3.875 Millones (Aporte Inicial e Inversiones al establecimiento) de los cuales \$900 Millones se destinan a las sociedades propietarias para sufragar contingencias económicas dentro de ellas las de sus obligaciones laborales, esto sin perjuicio de lo establecido en las resoluciones de entrega de la SAE al P.A. FONTUR en donde se especifica que las obligaciones permanecen en cabeza de INVEREXITO S.A.S. y UNIKAPITAL S.A.S., propietarias de los establecimientos de comercio.

Ahora bien, según el flujo libre de efectivo las inversiones tendrían una recuperación en el año 10 y una Tasa Interna de Retorno aproximada al 10,58% al final del contrato de concesión (año 20). Por otra parte, la contraprestación estimada, destinada a las sociedades propietarias y a la comisión del P.A. FONTUR representa un promedio del 34,5% de la utilidad bruta proyectada y la utilidad neta del concesionario representaría un 20,5% de la utilidad bruta.

Lo anterior, bajo nuestro concepto, no se evidencia un favorecimiento al concesionario ni genera incumplimientos al MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR.

4.2.2. Procesos De Contratación Anteriores Al FNTIA-091-2022:

Respecto a este tema, de acuerdo con los procesos de contratación publicados por el P.A. FONTUR por medio de su página WEB, se evidenciaron dos procesos previos al FNTIA-091-2022, cuyo objeto era dar en concesión el Hotel Plaza de las Américas, (Ver carpeta “**6. Procesos de Contratación**”), así:

a) Invitación Abierta N°. FNTIAB-024-2021

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”

OBJETO: ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN POR INICIATIVA PRIVADA EL HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS UBICADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

FECHA DE PUBLICACIÓN: 18 DE MARZO DE 2021

PUBLICACIÓN PAGINA WEB FONTUR:

<https://herramientas.fontur.info/fontl/contratos-listado/FNTIAB-024-2021>

OFERENTES: De acuerdo con el acta de cierre y recibo de propuestas de la invitación abierta FNTIB-024-2021 de fecha 18 de marzo de 2021, se presentó un oferente denominado "CONSORCIO HOTELES M.R". (Adjunta)

RESULTADO: La propuesta recibida se encuentra incurso en causal de rechazo No. 15 del numeral 4.3 de los términos de la invitación, que establece: "*Cuando el proponente no presente la garantía de seriedad de la oferta, en la fecha y hora del cierre y recibo de propuestas del proceso*" Por tanto, el proceso fue declarado desierto el 23 de abril de 2021 según acta (Adjunta).

Se debe tener en cuenta, que la causal de rechazo citada en los términos de la invitación FNTIAB 24-2021 se encuentra establecida en el Título II del MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR vigente, así:

TITULO II DE LA PROPUESTA

ARTICULO 16.- PROPUESTA: Es el documento por medio del cual los interesados presentan sus ofertas técnicas, jurídicas, financieras y económicas, junto con la documentación exigida en la invitación.

La propuesta deberá contener todos los documentos señalados en la invitación y la ausencia de la garantía de seriedad de la propuesta será causal de rechazo.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes; **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada; **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

Por tanto, se puede concluir que la declaración como desierta de esta invitación, generada por la no presentación de la póliza de seriedad de la propuesta, se apega al MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR vigente.

b) Invitación Abierta No. FNTIAB-062-2021

OBJETO: El objeto del presente Contrato, es el otorgamiento en concesión para que de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 34, del Manual De Contratación y Procedimiento Para La Administración Y Venta De Bienes a Cargo de FONTUR, la Ley 1558 de 2012, el Decreto 2503 de 2012 y el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, realice por su cuenta y riesgo, la reparación, modernización, mejoramiento, adecuación, expansión, operación, explotación comercial y mantenimiento al área concesionada del HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS de la ciudad de Cali, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos, bajo el control y vigilancia del Fondo Nacional De Turismo-FONTUR.

FECHA DE PUBLICACIÓN: 13 DE JULIO DE 2021

PUBLICACIÓN PAGINA WEB FONTUR:

<https://herramientas.fontur.info/fonti/contratos-listado/FNTIAB-062-2021>

OFERENTES: De acuerdo con el acta de cierre y recibo de propuestas de la invitación abierta FNTIB-062-2021 de fecha 13 de julio de 2021, se indicó " *no se presentaron propuestas en la Invitación Abierta No. FNTIAB-062-2021, teniendo en cuenta que, en el buzón creado por FONTUR para la entrega y recepción de propuestas, no se registra documento alguno cargado por los proponentes*". (Adjunta)

RESULTADO: El proceso fue declarado desierto el 31 de agosto de 2021 según acta (Adjunta).

c) Invitación Abierta No. FNTIA-091-2022

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

"Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC."

OBJETO: OTORGAMIENTO EN CONCESIÓN DE LOS HOTELES PLAZA DE LAS AMERICAS Y GRANADA REAL DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE DEL CAUCA, PARA QUE DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 10 Y 34, DEL MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR, LA LEY 1558 DE 2012, EL DECRETO 2503 DE 2012 Y EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY 1450 DE 2011, EL CONTRATISTA REALICE POR SU CUENTA Y RIESGO, LA REPARACIÓN, MODERNIZACIÓN, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN, EXPANSIÓN, OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y MANTENIMIENTO AL ÁREA CONCESIONADA DEL HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS Y AL ÁREA CONCESIONADA DEL HOTEL GRANADA REAL DE LA CIUDAD DE CALI, A TRAVÉS DE FINANCIACIÓN 100% PRIVADA SIN DESEMBOLO DE RECURSOS PÚBLICOS, BAJO EL CONTROL Y VIGILANCIA DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR”

FECHA DE PUBLICACIÓN: 25 DE JULIO DE 2022

RESULTADO: Una vez cumplida la fecha máxima para recibir propuestas el proceso fue declarado desierto el 29 de agosto de 2022 dado que no se presentó ningún oferente.

CONCLUSIÓN

El P.A. FONTUR ha emitido tres procesos de contratación (FNTIAB-024-2021; FNTIAB-062-2021 y FNTIA-091-2022) bajo la modalidad de “INVITACIÓN ABIERTA”, procesos que han sido publicados en la página WEB de FONTUR y/o SECOP, de los cuales en dos (2) no se presentaron proponentes y uno (1) se declaró desierto a raíz de que el proponente que se presentó incurrió en causal de rechazo contemplada en la invitación y en el MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR.

De lo anterior se concluye que el P.A. FONTUR ha dado cumplimiento al MANUAL DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES A CARGO DE FONTUR vigente y a los principios de PUBLICIDAD y TRANSPARENCIA.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

4.3. PROCESOS LABORALES DEL HOTEL HELICONIAS

Respecto a las siguientes afirmaciones efectuadas por el SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA HOTELERA Y TURISTICA DE COLOMBIA - SINTHOL en el documento fechado el 3 de junio de 2022 con el asunto **“Ratificación solicitud de información y otros planteados en reunión del pasado 26 de mayo”**:

Fontur entregó el hotel Las Heliconias a 20 años de manera inadecuada, improvisada, sin planeación e irresponsable dejando a los trabajadores botados, sin pago y sufriendo bastas consecuencias negativas que han derivado en numerosas demandas en la actualidad que le costarán onerosamente al Estado.

Para este caso, es necesario precisar que el Hotel Heliconias fue recibido por el P.A. FONTUR el 6 de marzo de 2013 en cumplimiento del Artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto reglamentario 2503 de 2012, de la antigua Dirección Nacional de Estupefacientes –DNE (hoy Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S), que dispuso la entrega a FONTUR para la administración del bien inmueble denominado “HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS”, mediante Resolución No. 0087.

Ahora bien, por medio del contrato FNTB-036-2016 suscrito el 31 de marzo de 2016, el P.A. FONTUR entregó bajo la figura de concesión por un término de 20 años de los cuales al 31 de agosto de 2022 han transcurrido 6 años y 5 meses.

De acuerdo con la información suministrada por la Dirección Jurídica del P.A. FONTUR y a lo reportado en el sistema eKOGUI de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, al 31 de agosto de 2022 el P.A. FONTUR presenta dos (2) procesos activos relacionados con demandas laborales de extrabajadores de la Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. los cuales presentan según los apoderados una calificación de riesgo de pérdida “MEDIA”, adicionalmente, se han terminado a la misma fecha quince (15) procesos, en ninguno de estos se ha promulgado un fallo de carácter desfavorable para el P.A. FONTUR, por ende, no se han realizado erogaciones. (Ver carpeta **“9. Procesos Laborales Heliconias”**)

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC.”

CONCLUSIÓN:

Si bien el P.A. FONTUR ha sido vinculado en las demandas interpuestas por extrabajadores de la Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., el 100% de los fallos promulgados en dichos procesos han sido favorables para el P.A. FONTUR, por lo cual no es posible aseverar que la concesión del Hotel las Heliconias presentó las deficiencias denunciadas por SINTHOL y tampoco es coherente aseverar que para el caso de los Hoteles Plaza de las Américas y Granada Real, ocurrirán riesgos por desconocimiento de los derechos laborales de los trabajadores adscritos a sus sociedades propietarias, pues para ello es que el modelo de concesión estructurado por FONTUR contempla el pago de los aportes iniciales, para la atención de tales contingencias, las cuales, tal y como se ha expresado antes, son de exclusiva responsabilidad del depositario provisional como representante legal de dichas sociedades.

4.4. CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA CONTRARESTACIÓN DEL HOTEL HELICONIAS

Respecto a las siguientes afirmaciones efectuadas por el SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA HOTELERA Y TURISTICA DE COLOMBIA - SINTHOL en el documento fechado el 3 de junio de 2022 con el asunto **“Ratificación solicitud de información y otros planteados en reunión del pasado 26 de mayo”**:

4. Por otro lado pero no menos importante, solicitamos como Sinthol a través del Ministerio de Industria y Comercio, se sirva informarnos si es cierto que el pago del canon por el arrendamiento del Hotel Las Heliconias en Quimbaya, Quidio, no ha sido cancelado por parte de Fontur a la sociedad Hotel Campestre las Heliconias Ltda. Dado que el señor Depositario el señor Carlos Velazco según extracto de cuenta de ahorros del Banco BBVA de la sociedad, nos ha manifestado un mínimo saldo por lo cual le adeuda a todos los trabajadores 2 años de salarios y prestaciones sociales. En el mismo sentido solicitamos por favor nos informe si Decamerón S.A esta al día por concepto del pago del Canon de arrendamiento.

Con el objetivo de validar el adecuado giro de los dineros recaudados por concepto de contraprestación, correspondientes a los años 2020, 2021 y 2022 (Hasta e segundo

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

trimestre) se tomaron como base los siguientes soportes (Ver carpeta “**10. Contraprestación Heliconias**”):

1. Facturas emitidas por FONTUR al concesionario DECAMERON CINCO HERRADURAS S.A.S. por concepto de contraprestación en virtud del contrato FNTB-036-2016.
2. Facturas emitidas a la sociedad HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA por concepto de la comisión por administración de FONTUR correspondiente al 6% de la contraprestación.
3. Soporte de las transferencias efectuadas por FIDUCOLDEX S.A. como administrador del P.A. FONTUR a la Sociedad HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA por el excedente de la contraprestación (una vez descontada la comisión del P.A. FONTUR).
4. Soporte del anticipo efectuado por DECAMERON CINCO HERRADURAS S.A.S. a la Sociedad HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA el 27 de noviembre de 2020 de acuerdo con la solicitud efectuada por la Sociedad el 18 de noviembre de 2020 con el propósito de atender contingencias laborales.

Como resultado de dicha verificación se evidenció lo siguiente:

AÑO	CONTRAPRESTACIÓN DECAMERON	COMISIÓN FONTUR	NETO CONTRAPRESTACIÓN	VALOR GIRADO A LA SOCIEDAD	DIFERENCIA (1)
2020	274.432.906	16.465.974	257.966.932	257.966.932	-
2021	673.431.213	40.405.875	633.025.338	553.025.338	80.000.000
2022	391.561.898	23.493.713	368.068.185	368.068.185	-
	1.339.426.017	80.365.562	1.259.060.455	1.179.060.455	80.000.000

(1) La Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. solicitó mediante comunicación del 18 de noviembre de 2020 un anticipo de \$80 Millones con el propósito de atender contingencias laborales situación generada por la pandemia de COVID-19 y la consecuente ausencia de

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
 PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”

recursos por concepto de contraprestación. Dicha solicitud fue aprobada por el P.A. FONTUR para lo cual ordeno el giro el 27 de noviembre de 2020 como un préstamo de los recursos que a la fecha existían en la cuenta de inversión, valor que se descontó en dos cuotas de la contraprestación trimestral de 2021 y se reintegró a la cuenta de inversión.

CONCLUSIÓN

El P.A. FONTUR a la fecha de este informe, ha girado la totalidad de los excedentes del canon de arrendamiento correspondiente a los periodos 2020, 2021 y hasta el segundo trimestre de 2022, giros que se vienen efectuando periódicamente a la sociedad HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA, cuenta 703014290 del banco BBVA.

5. ESTADO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN FNTIA-091-2022

Tal como se enunció en el numeral 1 de esta comunicación, Informamos que el proceso de contratación FNTIA-091-2022 fue declarado desierto el día 29 de agosto de 2022k, dado que no se presentó ningún oferente se anexa en la carpeta “**6. Procesos de Contratación**” copia de la COMUNICACIÓN DECLARATORIA DESIERTA INVITACIÓN ABIERTA FNTIA-091-2022 VDJ29-08-22).

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

“Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dra. Liliana Otero Álvarez (Principal) y Dr. Iván Darío Amaya Gutiérrez (Suplente) ubicados en la Carrera 13 # 73 - 34 Oficina 202 Edificio Catania de la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 9260801. e-mail: defensorfiducoldex@umoabogados.com; Horario de atención: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes en jornada continua. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al teléfono (601) 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: **1.-** Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. **2.-** Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; **3.-** Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; **4.-** Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. **5.-** Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; **6.-** Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, **7.-** Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.”