

RESPUESTAS A INQUIETUDES Y OBSERVACIONES

Invitación Abierta No. 1022

Se procede a dar respuesta a las preguntas y observaciones elevadas en el estudio de mercado cuyo objetivo es:

"OBJETO: La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, sociedad de servicios financieros de economía mixta indirecta obrando como vocera del Fideicomiso PROCOLOMBIA, está interesada en recibir propuestas para seleccionar al proponente que preste los servicios de Asesoría especializada para realizar la evaluación técnica, financiera y jurídica de los mecanismos de explotación económica de los bienes propiedad del Fideicomiso PROCOLOMBIA".

1- INTERESADO EFINANZAS. – Correo 16/12/2025

Pregunta #1:

En el numeral 2.20, se incluye la siguiente causal de rechazo de propuestas:

"xiv. Cuando el proponente individual o alguno de los integrantes de la estructura plural haya realizado, en cualquier tiempo, estudios, análisis, revisiones, conceptos, asesorías o acompañamientos relacionados con la estructuración de negocios sobre los bienes propiedad del Fideicomiso PROCOLOMBIA".

En la Nota 2 del numeral 3.3.1.1., que a su vez hace parte del numeral 3.3. Requisitos Habilitantes técnicos, se excluyen de las experiencias válidas aquellas que hayan sido con Procolombia y/o Fiducoldex:

"NOTA DOS: No serán válidas las certificaciones de PROCOLOMBIA y/o FIDUCOLDEX".

Igualmente, en la Nota 4 del numeral 4.4.1.1., que a su vez hace parte del numeral 4.4.1 Experiencia específica adicional a la mínima habilitante, se excluyen de las experiencias válidas aquellas que hayan sido con Procolombia y/o Fiducoldex:

"NOTA CUATRO: No serán válidas las certificaciones de PROCOLOMBIA y/o FIDUCOLDEX".

Consulta: Amablemente solicitamos aclarar cuál es la motivación y también el sustento jurídico para establecer estos límites a la pluralidad de oferentes.

Respuesta # 1:

Nos permitimos manifestar que, la finalidad del contrato resultante es identificar escenarios de posibles renegociaciones de los contratos de explotación económica de los bienes propiedad del Fideicomiso ProColombia, los cuales en oportunidades anteriores pudieron haber contado con la asesoría de firmas que, en la actualidad, no pueden participar en el presente proceso de selección. En este sentido, la revisión objetiva del contrato resultante tiene como propósito analizar, desde una perspectiva diferente e independiente, los términos y condiciones de los contratos de explotación económica vigentes.

En consecuencia, se busca que el proponente seleccionado ejecute el objeto antes mencionado con total imparcialidad y transparencia, y que permita la generación de nuevas concepciones y alternativas de negocio para los bienes propiedad del Fideicomiso ProColombia.

Así mismo vale la pena señalar que los Términos de Referencia de la Invitación Abierta No. 1022 del proceso de selección se rigen por las disposiciones del derecho privado y los lineamientos del Manual de Contratación para el Fideicomiso PROCOLOMBIA. En este sentido, y en atención a los principios aplicables a la contratación tales como la planeación, selección objetiva y la transparencia se optó por limitar la participación de proponente individual o alguno de los integrantes de la estructura plural haya realizado, en cualquier tiempo, estudios, análisis, revisiones, conceptos, asesorías o acompañamientos relacionados con la estructuración de negocios sobre los bienes propiedad del Fideicomiso PROCOLOMBIA, lo anterior, con el fin de evitar eventuales autor revisiones y, por el contrario, recibir conceptos completamente objetivos e independientes, reiterando que el propósito del presente proceso de selección es contar con un análisis integral e imparcial de los negocios vigentes.

De igual manera, la Junta Asesora del Fideicomiso solicitó que la Banca de Inversión seleccionada fuera diferente a las que han participado previamente en alguna asesoría. Lo anterior, teniendo en cuenta que, aquellas Bancas de Inversión que ya participaron e hicieron algún tipo de recomendación, cuentan con preconceptos previamente elaborados. Por lo tanto, se busca promover la más amplia participación de otras Bancas de Inversión, con el fin de conocer nuevas propuestas, enfoques y conceptos por parte de los proponentes que se presenten.

2 - INTERESADO GRUPO SANTA ROSA – Correo 18/12/2025

Pregunta #2:

Al intentar radicar/aplicar a través de la plataforma (SECOP II / <https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9256782&isFromPublicArea=True&isModal=False>), el sistema no habilita el registro/cargue, impidiendo completar la postulación.

Agradecemos nos confirmen, por favor:

- Si existe alguna adenda o modificación que haya cambiado el cronograma o el mecanismo de entrega, y en caso afirmativo, nos indiquen dónde consultarla.
- Si es posible recibir nuestra propuesta por correo dentro del plazo, mientras se restablece el acceso/plataforma, indicando cualquier recomendación técnica (por ejemplo, envío en correos separados si el tamaño lo exige).

Respuesta #2:

Nos permitimos indicar que según los Términos de referencia No. 1022 en el numeral 2.9. CRONOGRAMA DE LA INVITACIÓN, 2.13. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS, 2.14. FORMALIDADES DE LA PROPUESTA se indica que la propuesta y los documentos que la conforman debe remitirse a los correos electrónicos:

elkin.botero@fiducoldex.com.co

Pablo.leano@fiducoldex.com.co

Laura.aldana@fiducoldex.com.co

Andrea.Morales@fiducoldex.com.co

En este sentido, la plataforma SECOP II es un medio de publicidad y divulgación de la Invitación Abierta, sin embargo, la entrega y radicación de la propuesta se realiza por los correos electrónicos mencionados previamente.

3- INTERESADO RUSSELL BEDFORD – OBSERVACION EXTEMPORÁNEA

Pregunta 3: Nota Uno Numeral 1.8. Confidencialidad de la Información y Acuerdo de Confidencialidad
Una vez revisado el Acuerdo de Confidencialidad (NDA) y el contenido del numeral 1.8 de los TDR, advertimos que se pueda revisar lo dispuesto en dicha cláusula séptima del acuerdo y las disposiciones de la Nota Uno (Incumplimiento). En particular, dicha cláusula establece que, en caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en el NDA, la Parte Reveladora (esto es, FIDUCOLDEX) podrá solicitar una indemnización integral de perjuicios y/o exigir la adopción de medidas cautelares o de protección. Así mismo la referida Nota Uno y Numeral 1.8 indica que "Quien incumpla sus obligaciones de reserva y las de garantizar la reserva de sus potenciales subcontratistas o empleados, pagará a FIDUCOLDEX y/o PROCOLOMBIA una suma de dinero".

Frente a lo anterior entendemos que La redacción amplia y general de estas cláusulas no permiten identificar con claridad el alcance ni las consecuencias económicas específicas a las que podría verse expuesto el proponente en un escenario de incumplimiento, en la medida en que no se delimitan criterios, topes, ni parámetros objetivos para la determinación de los eventuales perjuicios reclamables. Al respecto, es importante tener certeza jurídica respecto de las responsabilidades y riesgos asumidos por las partes, por lo cual solicitamos se indique expresamente cuales serán:

Los procedimientos para decretar el incumplimiento, quien será el tercero que lo decrete y cuáles serán los mecanismos que garanticen un debido proceso en caso de que se adelanten gestiones para decretar el mismo.

Respuesta # 3: Nos permitimos indicar que toda controversia, diferencia o discrepancia que surja con ocasión de la interpretación, aplicación, ejecución o terminación del Anexo No. 18 ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD será atendida de manera amistosamente. En caso de no llegar a un acuerdo, las partes convienen utilizar los mecanismos de arreglo directo como la transacción y la conciliación de conformidad a lo establecido en la Ley y los procedimientos internos de FIDUCOLDEX como vocera y administradora de PROCOLOMBIA, de no llegar a un acuerdo las partes, transcurridos treinta (30) días hábiles, quedan facultadas para acudir ante la Jurisdicción Ordinaria.

Pregunta 4: Obligaciones específicas numeral 2.2.1.5 Solicitamos se indique cual será el espectro de tiempo y volumen de información que permita realizar la revisión de los modelos actuales de explotación económica de los activos.

Respuesta # 4: Esta obligación específica está contenida en la Fase 1, Diagnóstico de los contratos de Explotación Económica actuales; fase que de acuerdo con el numeral 2.5.1 tiene una duración de tres (3)

meses contados a partir de la aprobación de las pólizas requeridas para la ejecución del contrato resultante. El volumen de la información no es posible determinar, puesto que todo depende de los diferentes estudios y evaluaciones que el proponente elabore. El contrato de explotación económica del Centro de Convenciones de Cartagena Julio Cesar Turbay Ayala tiene un total de once (11) otrosías y el contrato del Centro de Convenciones Paipa Hotel tiene un total de seis (6) otrosías.

Pregunta 5: En los términos del numeral 2.6 agradecemos se nos remita la información de los contratos y otrosías correspondientes a los negocios vigentes de administración de los inmuebles.

Respuesta # 5:

Nos permitimos aclarar que según los Términos de Referencia de la Invitación Abierta 1022, la información relacionada con los contratos y sus otrosías correspondientes a los negocios vigentes de administración de los inmuebles será entregada a los interesados que así lo soliciten, siempre que, de manera previa, se haya diligenciado y presentado el ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD (Anexo No. 18), debidamente suscrito por el Representante Legal del solicitante, acompañado del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días a la fecha de radicación de la solicitud. La solicitud debe ser enviada a los siguientes correos electrónicos:

- elkin.botero@fiducoldex.com.co
- Pablo.leano@fiducoldex.com.co
- Laura.aldana@fiducoldex.com.co
- Andrea.Morales@fiducoldex.com.co

Pregunta 6: Solicitamos que en el presupuesto indicado en el numeral 2.7 se excluya el IVA y demás gravámenes e impuestos ya que es una variable independiente a las gestiones del contratista.

Respuesta 6: No es posible acceder a su solicitud, puesto que el presupuesto asignado incluye todos los gravámenes e impuestos, el contratista debe evaluar el valor de los impuestos para el valor neto con el cual dispondrá para la ejecución del contrato, y tomar la decisión de participar o no en el proceso de selección.

Pregunta 7: Nota cuatro 2.7 agradecemos se elimine la disposición al impuesto de timbre ya que su aplicación excepcional va hasta el 31 de diciembre del 2025 y el contrato se suscribirá en el mes de enero de 2026.

Respuesta 7: No es posible acceder a su solicitud, dado que por la vigencia del 2025 debe incluirse en los Términos de Referencia de la Invitación Abierta 1022. No obstante, en el numeral 2.7 PRESUPUESTO Y FORMA DE PAGO – Nota 4 se aclara que: *"En todo caso para la validación señalada, se deberá tener en cuenta que la vigencia de la tarifa de timbre relacionada en la normatividad anotada, en principio se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2025 (o hasta la fecha establecida en caso que la normatividad sea modificada en su vigencia), atendiendo la facultad constitucional otorgada al Gobierno Nacional y sin perjuicio que la misma pueda ser modificada o ampliada"*.

La presente se publica el 29 de diciembre de 2025 en la página web <https://www.fiducoldex.com.co> y SECOP en cumplimiento de las condiciones indicadas en los términos de referencia.

PROCOLOMBIA – FIDUCOLDEX