

INFORME ACOMPAÑAMIENTO A LA DILIGENCIA DE RECIBO DEL HOTEL ISLEÑO EN SAN ANDRES ISLAS

Objetivo:

1. Validar la existencia de los inventarios que hacen parte de la diligencia de recibo del hotel.
2. Obtener un conocimiento sobre los procedimientos de control relacionados con los inventarios del hotel.
3. Entendimiento general del proceso para la determinación de los ingresos base de liquidación de la comisión a favor del CONCEDENTE que a partir de la cesión del contrato de concesión será el P.A. FONTUR.

Antecedentes:

Por medio de la resolución 0231 del 30 de enero de 2018, el Ministerio de Comercio Industria y Turismo, resolvió:

1. **ARTICULO PRIMERO:** Entregar al Fondo Nacional de Turismo – FONTUR, para su administración condicionado a la instrucción impartida por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, sin que ello implique la transferencia de dominio del inmueble el bien inmueble denominado “HOTEL ISLEÑO” con una extensión de 27.942 m², identificado con la matrícula inmobiliaria No.450-588 y Registro Catastral No. 01000012001000; dentro del cual se desarrolló la obra del HOTEL EL ISLEÑO Y CENTRO DE CONVENCIONES DE SAN ANDRES, en cumplimiento al objeto del contrato de concesión No.093 del 2010 celebrado entre el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y la sociedad HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. (Hoy HODECOL S.A.S.)
2. **ARTICULO SEGUNDO:** El Ministerio de Comercio Industria y Turismo cederá el contrato de concesión No.093 de 2010 suscrito entre el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y la sociedad HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. (Hoy HODECOL S.A.S.) al Fondo Nacional de Turismo – FONTUR en los mismos términos y condiciones, derechos y obligaciones contemplados en el contrato de concesión allí establecidos.
3. El 13 de marzo de 2018, se realizó la firma de la “Cesión del contrato de concesión No.093 de 2010, suscrito entre el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y la

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

sociedad HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. (Hoy HODECOL S.A.S.) al Fondo Nacional de Turismo – FONTUR.

Alcance:

De acuerdo a la solicitud de acompañamiento realizada por la Gerencia de Bienes del P.A. FONTUR, el alcance de dicha actividad se limitará a:

1. Inspección ocular de los inmuebles entregados al Patrimonio Autónomo FONTUR.
2. Verificación selectiva de la existencia de los inventarios entregados al Patrimonio Autónomo FONTUR.
3. Entendimiento general del proceso para la determinación de los ingresos base de liquidación de la comisión a favor del CONCEDENTE que a partir de la cesión del contrato de concesión será el Patrimonio Autónomo FONTUR.

Resultados:

1. Inspección ocular de los inmuebles entregados al P.A. FONTUR.

La diligencia dio inicio a las 2:00 pm del 18 de abril de 2018 con participación de delegados del Ministerio de Comercio Industria y Turismo; Decamerón y FONTUR, tal como consta en el registro de asistencia y finalizó el 20 de abril de 2018, así:

<u>Nombre</u>	<u>Entidad</u>	<u>Cargo</u>
Rodolfo Rodriguez	MinCIT	Asesor – Supervisor del contrato de concesión No.093 de 2010.
Claudia Patricia Corredor	MinCIT	Contratista Jurídica Grupo ZF y Bienes.
Carlos Daniel Yaruro	MinCIT	Auxiliar Administrativo
Jose Vicente Ramos	MinCIT	Profesional Especializado
Jose Vicente Caseres	HODECOL S.A.S.	Gerente de Contraloría Colombia
Mari Claudia Cáceres	HODECOL S.A.S.	Gerente Legal de Asuntos Hoteleros
Celia Sarmiento R.	HODECOL S.A.S.	Asset Manager
Ricardo Peláez Estrada	FONTUR	Gerente de Bienes
Carlos Guarín Núñez	FONTUR	Profesional Senior Especializado de Bienes
Andrea Morales Sanchez	FONTUR	Profesional Jurídico Senior - Bienes
Daniel Muñoz Lopez	FONTUR	Director de Contraloría Interna

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

PBX: 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– Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo en calidad de Principal y la Dra. Sonia Elizabeth Rojas Izaquita en calidad de Suplente. Ubicados en la Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 de la ciudad de Bogotá. D.C. teléfonos: (1) 609 2013 – 4673768 - 4673769, Fax: 4673768. E-mail: defensoria@skol-serna.net. Horario de atención: de 8:30 AM A 5:30PM de lunes a viernes en jornada continua. Si usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX, consúltenos de forma telefónica al teléfono 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá, 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: 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."

Durante la diligencia se realizó el recorrido de las siguientes áreas, observando de manera general que las instalaciones se encuentran en buen estado, sin que se identificaran zonas de riesgo o que presentaran deterioros significativos:

- Linderos
- Áreas externas
- Centro de Convenciones,
- Oficinas Administrativas,
- Cocinas,
- Almacenes y bodegas,
- Áreas comunes (Lobby, Restaurante, piscinas, edificios de habitaciones), entre otros.

Es de anotar que de manera contigua a los terrenos e inmuebles entregados por el MinCIT, existen terrenos de la Gobernación de San Andres sobre los cuales, bajo la figura de arrendamiento entre la Gobernación y la sociedad HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. (Hoy HODECOL S.A.S.), se han construido las siguientes edificaciones:

- Edificio con 30 habitaciones y local con uso de casino denominado "BIG HOUSE"
- Centro de convenciones para 300 personas que da continuidad con el construido en el terreno del MinCIT bajo el contrato de concesión No.093 de 2010.
- Restaurante denominado "THE ISLANDER"

2. Verificación selectiva de la existencia de los inventarios entregados al Patrimonio Autónomo FONTUR.

Se solicitó al Gerente de Contraloría de HODECOL para Colombia diligenciar un cuestionario con el objetivo de identificar los principales procedimientos de control interno relacionados con el control de los inventarios, (Adjunto).

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.
PBX: 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– Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo en calidad de Principal y la Dra. Sonia Elizabeth Rojas Izaquita en calidad de Suplente. Ubicados en la Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 de la ciudad de Bogotá. D.C. teléfonos: (1) 609 2013 – 4673768 - 4673769, Fax: 4673768. E-mail: defensoria@skol-serna.net. Horario de atención: de 8:30 AM A 5:30PM de lunes a viernes en jornada continua. Si usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX, consúltenos de forma telefónica al teléfono 3275500, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá, 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: 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 al archivo suministrado por los representantes del Ministerio y de la sociedad HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. (Hoy HODECOL S.A.S.) el detalle de los inventarios del hotel al 18 de abril de 2018 ascienden a \$7.645.826.789 de los cuales \$4.982.736.164 corresponden al contrato de concesión No.093 de 2010 objeto de la entrega al P.A. FONTUR.

Para efectos de realizar la verificación de su existencia, se realizó una selección con los siguientes criterios:

- a. **Selección Individual (Materialidad):** Se seleccionaron los activos cuyo costo de adquisición es mayor a \$5.000.000, los cuales ascendieron a 760 ítems por valor de \$1.091.670.204.
- b. **Selección por ubicación:** Se seleccionaron los inventarios ubicados en el LOBBY, que corresponden a 120 ítems por valor de \$83.719.675
- c. **Selección aleatoria:** Se tomaron 7 ítems de manera aleatoria que ascienden a un costo de \$11.365.700.
- d. Se realizó la inspección a dos habitaciones validando que contara con la dotación estándar satisfactoriamente.

El cubrimiento total obtenido ascendió a \$1.186.755.579 (887 ítems) que corresponden al 24% del total de los inventarios.

Observaciones:

Como resultado de la verificación se observaron satisfactoriamente los inventarios seleccionados, sin embargo, se observaron las siguientes situaciones:

- Inventarios sin placa (Ejemplo 11 Unidades Centrales de Aire valoradas en \$92.202.000).
- Las placas no cuentan con una nomenclatura separada que permita identificar los activos pertenecientes al MinCIT de los de la Gobernación y/o HODECOL S.A.S.
- Las ubicaciones registradas en el sistema de control de inventarios se encuentran desactualizadas (Ejemplo Nevera Horizontal placa HI0009151 por valor de \$14.630.000 que el archivo dice estar ubicada en la Cocina de Personal y se encontraba en el restaurante THE ISLANDER).
- Adicionalmente se identificaron unidades denominadas como "Servicios Hoteleros" (Lobby, Cocinas, Plantas eléctricas, Plantas de tratamiento de agua, lavandería, entre

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

otras) que atienden servicios de manera compartida al edificio "BIG HOUSE", al restaurante "THE ISLANDER" e incluso a otros hoteles como "HOTEL DELFINES" (Caso del equipo de lavandería); esta situación genera un aprovechamiento de los recursos del MinCIT (entregados a FONTUR) para beneficio de terceros.

Acciones tomadas por la Gerencia de Bienes:

- a) Como resultado de las anteriores observaciones, y dado que el Ministerio no había conciliado el inventario al momento de la entrega a FONTUR, las partes acordaron que el Concesionario (HODECOL S.A.S.) practicará un inventario durante los siguientes 60 días, contados a partir de la suscripción del Acta de Entrega; inventario que deberá contener un plaqueteo independiente de los activos afectos a la Concesión, los cuales harán parte de la devolución en el momento de la terminación del contrato. Una vez se informe el procedimiento a implementar por la firma que contrate el Concesionario, FONTUR acompañará la actividad. **Fecha Final: 30-06-2018**
- b) La Gerencia de Bienes realizará reuniones con el concesionario para evaluar la situación identificada y establecer las medidas a nivel contractual para normalizar el uso de dichos bienes a favor de terceros diferentes al concedente. Es necesario precisar que por tratarse de una figura jurídica de Concesión, se debe revisar con claridad las responsabilidades delegadas y las obligaciones asumidas para el manejo y mantenimiento del bien concesionado. **Fecha Final: 30-10-2018**

3. Entendimiento general del proceso para la determinación de los ingresos base de liquidación de la comisión a favor del CONCEDENTE que a partir de la cesión del contrato de concesión será el P.A. FONTUR.

El Gerente de Contraloría de Colombia y el Contralor General del Hotel el Isleño, Sergio Ariza Zúñiga, expusieron la metodología para la depuración de los ingresos brutos hasta llegar a los ingresos base para la liquidación de la comisión a favor del CONCEDENTE, de lo cual se resaltan los siguientes aspectos:

- Se maneja un único sistema de contabilidad para los ingresos provenientes de la operación del HOTEL EL ISLEÑO, BIG HOUSE, Centro de Convenciones (MinCIT y Gobernación), Restaurante THE ISLANDER y Casino.
- Del gran total de ingresos operacionales, se descuentan aquellos relacionados con BIG HOUSE, Restaurante THE ISLANDER y Casino, obteniendo los ingresos base para el cálculo de la comisión. Aunque en la actualidad la identificación se realiza de manera

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

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

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

manual, el Concesionario se encuentra adecuando el software empleado para que dicha división se realice de manera automática y sistematizada; labor que se tiene prevista culminar para noviembre de 2018.

- Al resultado se aplica el porcentaje de comisión del 1,3% y se compara contra el valor de la contraprestación mínima de \$30.000.000 de enero 2009, indexado con la siguiente formula:

$$Ct = C0 * (IPct / IPC0)$$

C0 = Valor del monto Contraprestación Mínima, constante a enero de 2009. (\$30.000.000)

IPct = IPC en el periodo de cálculo del monto de la contraprestación.

IPC0 = IPC del mes de Enero de 2009. (100,59)

Ct = Contraprestación Mínima en Pesos Corrientes

Se adjunta ejemplo de la liquidación correspondiente al periodo diciembre 2017 a febrero 2018.

Observaciones:

De acuerdo al entendimiento del proceso de liquidación de comisión, se considera necesario que la Gerencia de Bienes efectuó auditorias periódicas con el objetivo de validar que el valor de los ingresos descontados para determinar la base de liquidación de la contraprestación son determinados adecuadamente y corresponder exclusivamente a los ingresos relacionados con los inmuebles y servicios prestados en instalaciones distintas a las del objeto del contrato de concesión No.093 de 2010.

Acciones tomadas por la Gerencia de Bienes:

Mientras el Concesionario adecúa el software empleado para la sistematización que permita la diferenciación de ingresos relacionados con la Concesión, FONTUR realizará visitas de verificación durante el trimestre siguiente al periodo reportado para constatar la consistencia de la liquidación de la contraprestación. **Fecha Final: 31-12-2018**

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

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

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co