

INVITACIÓN ABIERTA N°. 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.

Bogotá, D. C., 13 de julio de 2021

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
2 de
90**

RESUMEN

Objeto de contratación: 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 apertura: 13 de julio de 2021

Fecha límite de entrega propuestas: 19 de agosto de 2021 Hora: 8:00 AM A 3:00 PM

Contactos: Sandra Verónica Betancur Restrepo., correo electrónico: sbetancur@fontur.com.co

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
3 de
90**

CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Publicación de la invitación	13 de julio de 2021		https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , SECOP II
Cuarto de Datos	21 de julio de 2021		Remitir el Anexo N°12 diligenciado máximo un día antes de la fecha de entrega de la documentación alojada en el cuarto de datos al correo https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , sbetancur@fontur.com.co
Visita al Bien	27 de julio de 2021 A partir de las 09:00 AM y hasta las 12:00 M		CALLE 21 N # 3N – 34 SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA
Presentación de observaciones a la invitación	28 de julio de 2021	04 de agosto de 2021	Al correo del proceso de contratación https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , sbetancur@fontur.com.co Horario: 08:00 a.m. – 5:00 p.m.
Respuesta a las observaciones	09 de agosto de 2021		https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , SECOP II
Fecha límite para la expedición de adendas	12 de agosto de 2021		https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , SECOP II
Presentación de Ofertas	19 de agosto de 2021 De 8:00 AM 3:00 P.M.		POR MEDIO DIGITAL UNICAMENTE AL CORREO: https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 ,

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
4 de
90**

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación	20 de agosto de 2021	25 de agosto de 2021	https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 ,
Observaciones al informe preliminar	26 de agosto de 2021	01 de septiembre de 2021	Dirigido al correo electrónico: https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , sbetancur@fontur.com.co
Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación	06 de septiembre de 2021		https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , SECOP II
Selección de la Oferta	A partir del 09 de septiembre de 2021		https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 , SECOP II
Suscripción del Contrato	A partir del 15 de septiembre de 2021		https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021 ,
Entrega del Bien	A partir del 21 de septiembre de 2021		

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
5 de
90

CAPÍTULO I-GENERALIDADES

1.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD

1.1.1. Naturaleza jurídica Fondo Nacional de Turismo – FONTUR

La Ley 300 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística cuyos recursos se destinarán a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector, con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico.

El artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, estableció el Fondo de Promoción Turística, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo, el cual se ceñirá a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Por su parte la Ley 1558 de 2012, en su artículo 21 cambió la denominación del Fondo de Promoción Turística que adelanta se denominaría FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR y ordenó su constitución como un Patrimonio Autónomo. Por lo tanto y con fundamento en lo establecido por el artículo 2 del Decreto 2251 de 2012, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, adelantó proceso de Licitación Pública N°. 03 de 2013, para seleccionar la entidad fiduciaria que administre el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo (FONTUR). Cumplidos los requisitos legales, fue seleccionada la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y en consecuencia suscribió el Contrato De Fiducia Mercantil N°. 137 el 28 de agosto de 2013.

La entidad contratante es la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. **FIDUCOLDEX**, como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, sociedad de servicios financieros de economía mixta indirecta, constituida mediante Escritura Pública número 1.497 de octubre 31 de 1992, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Capital, autorizada para funcionar mediante la Resolución número 4.535 de noviembre 3 de 1.992 expedida por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia, actúa como vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – **FONTUR** y en consecuencia, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado Fideicomiso.

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 203 de la Ley 1753 de 2015, pertenecen al FONDO NACIONAL DE TURISMO los recursos señalados en el artículo 1 y 8 de la Ley 1101 de 2006, junto con los rendimientos financieros que se deriven del manejo de los mismos, y el recaudo del Impuesto al Turismo; adicionalmente el Ministerio de Comercio Industria y Turismo puede delegar en el Fondo la ejecución de los recursos los asignados en el Presupuesto Nacional para la infraestructura turística, promoción y la competitividad turística y para tal efecto los transfiere al Patrimonio Autónomo. En consecuencia, el FONDO NACIONAL DE TURISMO, a través de su administrador fiduciario, deberá

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
6 de
90

administrar y ejecutar los recursos antes mencionados de conformidad con la política turística definida por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo, con base en los proyectos aprobados por su Comité Directivo de conformidad con los señalado por el artículo 47 de la Ley 300 de 1996.

1.1.2. Naturaleza de los recursos ejecutados por FONTUR

Serán considerados de origen público los recursos con los que **FONTUR** pagará las obligaciones a su cargo, como consecuencia de la ejecución y cumplimiento del eventual contrato que se llegare a celebrar, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1101 de 2006, 21 Ley 1558 de 2012 y 203 de la Ley 1753 de 2015.

1.2. DEFINICIONES

Donde quiera que, en los documentos de la presente Invitación y del contrato que se suscriba con ocasión de la misma, se encuentren los siguientes términos, tendrán el significado que se asigna a continuación:

- a. Acta de Inicio del Contrato:** Es el documento que suscribirán el Supervisor del FONTUR y el Concesionario en la fecha de inicio para efectos de comenzar las inversiones previstas en el contrato de concesión.
- b. Acta de Inicio de Operación y Mantenimiento:** Es el documento que suscribirán el Supervisor del FONTUR y el Concesionario para efectos de dar inicio a la Etapa de Operación.
- c. Acta de Reversión:** Es el documento que suscribirán Las Partes para hacer constar la Reversión de Activos de Reversión de la concesión y a la terminación del Contrato de concesión.
- d. Adenda:** Es el documento expedido por el **FONDO NACIONAL DE TURISMO** mediante el cual se introducen modificaciones a los términos de referencia de esta Invitación, incluyendo sus Anexos.
- e. Anexos:** Son el conjunto de documentos y formatos los cuales deben ser diligenciados teniendo en cuenta los términos de la presente invitación.
- f. Apéndices:** Son los documentos adjuntos al Contrato de carácter técnico y financiero, que contienen obligaciones a cargo del Concesionario.
- g. Autocertificación:** Aquella certificación de experiencia expedida por la misma persona natural o jurídica para acreditar su propia experiencia, lo cual no opera cuando es emitida por el ente contratante, es decir, cuando es un tercero quien la expide.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
7 de
90

- h. Carta de Selección del Proponente:** Es el documento por medio del cual EL FONDO NACIONAL DE TURISMO comunica su decisión acerca de la selección de propuesta objeto de la presente invitación.
- i. Cómputo de términos:** Para efectos de la presente Invitación, se aclara que los términos expresados en días y horas se computarán desde la hora en que inicia el término y vencerán el último segundo de la hora inmediatamente anterior a la fecha y hora fijada para la respectiva actuación.
- j. Concesionario:** es el seleccionado que ha suscrito el Contrato de Concesión.
- k. Consorcio:** Es la modalidad de asociación a la cual se refiere el numeral 1° del artículo 7° de la Ley 80 de 1993, que permite que dos o más personas naturales o jurídicas o Fondos de Capital Privado, en forma conjunta, presenten una misma Propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución del Contrato, respondiendo solidariamente por todas y cada una de las obligaciones derivadas del Contrato, y por los efectos que generen o lleguen a generar las actuaciones, hechos u omisiones de todos o cualquiera de los participantes en estos actos.
- l. Contraprestación:** Es el valor que pagará el CONCESIONARIO por el derecho de explotación económica del HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS
- m. Contrato:** Es el instrumento legal autorizado, suscrito y aceptado por FONTUR y el Contratista, para ejecutar el objeto y obligaciones allí contenidas, el cual será ley para las partes.
- n. Contratista:** Será la persona con quien **FIDUCOLDEX** como vocera del Patrimonio Autónomo **FONTUR**, celebre el contrato autorizado para ejecutar las actividades o prestar el servicio que se requiere para la consecución de la finalidad de la presente Invitación. El contratista deberá acoger en su integridad las decisiones que adopte **FONTUR**. El contratista no adquirirá vínculo laboral alguno con **FONTUR** y/o con la Fiduciaria.
- o. Cuarto de Datos:** Es el lugar físico y/o virtual en el cual **FONDO NACIONAL DE TURISMO** depositará, para consulta de los interesados, toda la documentación relacionada con el presente proceso. La información disponible en el Cuarto de Datos no vinculará al **PA FONTUR** tal como se señala en el **numeral 2.7.2 de documento**.
- p. Cuenta de Inversión:** Es la cuenta que debe constituir el Concesionario, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleve la reposición de los activos, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del Hostal.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
8 de
90**

- q. Día Corriente o Día Calendario:** Es cualquier día del calendario, entendido como el espacio de tiempo de 24 horas, sin tener en cuenta si se trata de un día hábil o inhábil.
- r. Día hábil:** Es cualquier día comprendido entre el lunes y el viernes de cada semana entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., excluyendo de éstos los días festivos determinados por ley en la República de Colombia.
- s. Director del Proyecto:** Es la persona natural designada por el CONCESIONARIO como su representante ante el **PA FONTUR**, que será el interlocutor de estos últimos en la ejecución del presente Contrato y que además tendrá la capacidad para tomar decisiones por cuenta del concesionario. Esta persona deberá tener: (i) un poder otorgado por el representante legal del concesionario; o (ii) ser representante legal del concesionario.
- t. Discrepancia:** Diferencia entre la información, manifestación o documentos presentados en la propuesta y los requerimientos contenidos en la presente Invitación, verificados por el respectivo evaluador.
- u. Dólares "USD\$":** Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en los Estados Unidos de América.
- v. DTF:** Es la tasa de interés variable calculada con base en el promedio ponderado de las tasas de interés efectivas para la captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial y corporaciones de ahorro y vivienda, certificada semanalmente por el Banco de la República o la entidad que lo llegase a sustituir. Para efectos de este Contrato, la tasa DTF será entendida como una tasa nominal anual trimestre anticipado. Si la tasa DTF dejare de ser certificada o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones. Todos los cálculos de intereses a que haga referencia el presente Contrato y que impliquen la utilización de la DTF, serán efectuados diariamente aplicando la DTF certificada para cada día.
- w. Estados Financieros:** Es el balance general y el estado de resultados en su versión definitiva, auditada y aprobada por la asamblea de accionistas o su equivalente que adicionalmente hayan sido tomados como base para decretar dividendos y para la liquidación del impuesto de renta o su equivalente en el país de origen.
- x. Estructura Plural:** Es la unión de personas naturales o jurídicas nacionales y/o extranjeras y/o Fondos de Capital Privado bajo Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, para presentar Propuesta de forma conjunta como un solo grupo bajo la presente Invitación.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
9 de
90**

- y. Fecha de Cierre:** Es la fecha y hora señaladas en el cronograma de la Invitación a Presentar Propuesta, siendo la fecha y hora máxima para la presentación de las ofertas. Vencida la hora y día señalados por el **FONDO NACIONAL DE TURISMO** no se recibirán más ofertas.
- z. FIDUCOLDEX:** La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la entidad contratante actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso.
- aa. Fondo de Capital Privado:** Son: (i) aquellas carteras colectivas cerradas que se constituyan en Colombia en los términos y condiciones previstos en el Decreto 2175 de 2007 y que además cumplan con los requisitos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia para ser una inversión admisible de los recursos de los fondos de pensiones, y (ii) aquellos fondos constituidos en jurisdicciones diferentes a la colombiana que cumplan con los requisitos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia para ser una inversión admisible de los recursos de los fondos de pensiones.
- bb. FONTUR:** Patrimonio Autónomo de creación legal de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1558 de 2012, cuyo Fideicomitente es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, constituido mediante el contrato de Fiducia Mercantil N°. 137 del 28 de agosto de 2013.
- cc. Garantía de Seriedad de la Oferta:** Es la garantía que deberá tomar el proponente, a favor del **FONDO NACIONAL DE TURISMO**, que tiene como finalidad garantizar la seriedad de la Propuesta presentada.
- dd. Ingresos brutos del Proyecto:** Constituye la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en concesión una vez deducidas las devoluciones, los ingresos para terceros, el IVA y el Imptoconsumo.
- ee. Interesado:** Son las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras y Fondos de Capital Privado, o el grupo de personas naturales y/o jurídicas nacionales o extranjeras y/o Fondos de Capital Privado, que tienen interés en la presente Invitación pudiendo o no presentar Oferta.
- ff. Invitación:** Es la convocatoria a personas determinadas o no, a participar con una propuesta con miras a aceptar aquella que resulte más favorable, o a no aceptar ninguna, evento en el cual, no habrá lugar a reclamo o indemnización alguna para quienes presentaron propuestas. La presente Invitación es ley para las partes.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
10
de
90**

gg.IPC: Es el índice de precios al consumidor base diciembre 2020, para el total nacional publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

hh. Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes: Documento que contiene el procedimiento pre contractual, contractual y pos contractual del **FONDO NACIONAL DE TURISMO**, en relación con la administración y enajenación de los bienes a su cargo, en virtud de la Ley 1558 de 2012, y el Decreto 2503 de 2012.

ii. Manual de Operación y Mantenimiento: Es el documento que FONTUR entregará al Concesionario que contendrá, pero sin limitarse, los procedimientos para la Operación y para el Mantenimiento del Proyecto, el cual deberá mantener actualizado de conformidad lo establecido en el **Anexo N° 12 Minuta Contrato**.

jj. Pesos Colombianos o COP\$ o \$: Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

kk.Promesa de Sociedad Futura: Es la promesa de Contrato de sociedad que celebran dos o más personas, naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, interesadas en participar en la Invitación, sometiéndose el perfeccionamiento del Contrato prometido (el de sociedad) a la condición única de que el Contrato objeto de la Invitación le sea adjudicado al Proponente bajo esta modalidad de asociación, en los términos del inciso final del parágrafo 2 del artículo 32, de la Ley 80 de 1993

ll. Proponente: Es la persona natural o persona jurídica o consorcio o unión temporal, que presenta dentro de la oportunidad señalada para el efecto, una propuesta u oferta.

mm. Propuesta: Es el ofrecimiento u oferta formulada por el Proponente en respuesta a la Invitación. Llevado a cabo el cierre y entrega de propuestas, la oferta es irrevocable.

nn.Propuesta Económica: Es el componente económico de la propuesta presentada por el Proponente en los términos de esta Invitación y deberá aportarse suscrita por el representante legal del proponente.

oo.Reparaciones estructurales: Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.

pp.Reposición de activos fijos: Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
11
de
90

qq. Requisitos Habilitantes: Es el conjunto de requerimientos jurídicos, de experiencia y financieros y de capacidad financiera que deben cumplir los proponentes. El cumplimiento de estos requisitos no dará puntaje y su cumplimiento será condición sine qua non para evaluar la propuesta económica del proponente.

rr. Reversión: Corresponde al procedimiento mediante el cual el Concesionario entrega los bienes asociados al Proyecto al **PA FONTUR** para dar por terminado el Contrato de concesión.

ss. SMLLV: Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.

tt. Supervisión o Supervisor: Es la persona designada por el FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstos en la Ley Aplicable.

uu. Términos de Referencia: Son los documentos que contienen y conforman la invitación, es decir, las disposiciones de obligatorio cumplimiento para los proponentes, para el futuro contratista y para **FONTUR**. Vencida la oportunidad para la modificación o la aclaración de dichos documentos, los mismos serán aplicables tal y como fueron expedidos.

vv. TRM: Es la tasa representativa del mercado certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que la reemplace o asuma la función de certificar esta tasa.

1.3. GENERALIDADES DE LA INVITACIÓN

1.3.1. Régimen legal aplicable

Que de conformidad con el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, los procesos de contratación que adelante el **PA FONTUR**, se someten a la legislación del Derecho Privado.

Son aplicables al presente proceso de contratación las normas del derecho privado, en especial las siguientes:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Código de Comercio.
3. Código Civil.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
12
de
90

4. Artículo 8 Ley 80 de 1993 y sus modificaciones, sin que ello implique cambio de régimen jurídico.
5. Manual de Contratación del FONDO NACIONAL DE TURISMO.
6. Código de buen gobierno de FIDUCOLDEX, que se encuentra publicado en la página de Internet www.fiducoldex.com.co, (<http://www.fiducoldex.com.co/index.php?doc=displaypage&pid=181>) y que se refieren al régimen de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés.
7. Manual supervisión de Fontur
8. Política Sarlaft y link

1.3.2. Modalidad de Selección

Dadas las características del objeto a contratar y las especificidades de la necesidad, así como su cuantía, la modalidad de selección será la **INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA** la cual se rige por los procesos, procedimientos del Patrimonio Autónomo FONTUR y su Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de FONTUR, el cual puede ser consultado en la página www.fontur.com.co

Se recomienda a los proponentes revisar el presente documento para evitar incurrir en inhabilidades, incompatibilidades, o incumplimiento de los requisitos exigidos, toda vez que contienen los parámetros, directrices e información que son de obligatorio cumplimiento por parte de los proponentes que participen en el presente proceso de contratación.

Las propuestas presentadas conforme se establece en este documento, constituirán la base para la elaboración y suscripción del respectivo contrato derivado del proceso de contratación con el proponente que resulte seleccionado. El **PA FONTUR** dará prevalencia al principio de Buena Fe contenido en el artículo 83 de la Constitución Política Nacional.

En consecuencia, todas aquellas observaciones que aleguen el presunto incumplimiento de lo estipulado en las presentes condiciones, deberá acompañarse de documentos con los cuales se desvirtúe la presunción de Buena Fe de la que gozan los proponentes.

1.3.3. Cambio de regulación

La normatividad aplicable a esta invitación será la que se encuentra vigente a la fecha de publicación de misma, incluso si entre esta fecha y el plazo máximo señalado para el cierre, se modifica o deroga alguna disposición normativa aplicable. Sólo se exceptúa de lo anterior, aquello que por expresa e imperativa disposición de la ley nueva deba ser aplicado a las invitaciones en curso al momento de la entrada en vigencia de la nueva disposición. La Ley aplicable a la Invitación y al posible contrato que de ella se derive será la vigente al momento de su celebración.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
13
de
90

1.3.4. Conflicto de intereses

Son las circunstancias que el interesado o Proponente dará a conocer a **FONTUR** y que considera puede tener incidencia en la imparcialidad con la que se debe adoptar las decisiones en el curso del proceso. Lo anterior deberá atender lo dispuesto en el numeral 2.2. Conflicto de Interés del Manual de Contratación de **FONTUR**, y lo previsto en el Código de Buen Gobierno Corporativo de Fiducoldex en el siguiente link: https://www.fiducoldex.com.co/sites/default/files/pdf/3_CODIGO-DE-BUEN-GOBIERNO-CORPORATIVO_0.pdf

Por lo tanto el interesado o Proponente antes de presentar su propuesta, deberá verificar que no se encuentre incurso en conflicto de interés de acuerdo con lo anteriormente señalado, lo cual declarará conocer y acatar el proponente bajo la gravedad del juramento en la carta de presentación de la propuesta.

1.3.5. Inhabilidades e Incompatibilidades

Antes de presentar su propuesta, el interesado deberá verificar que no se encuentre incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y cualquier otra disposición que la modifique, adicione, derogue y/o complemente, respecto de los representantes legales, miembros de la Junta Directiva de Fiducoldex y Miembros del Comité Directivo de **FONTUR**, las cuales pueden consultarse en la página web www.fiducoldex.com.co ; <http://fontur.com.co/corporativo/comite-directivo/13> y no estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

1.3.6. Sistema de Administración de Riesgos del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Los proponentes (personas naturales, jurídicas, uniones temporales o consorcios, y sus integrantes), serán objeto de verificación en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con lo indicado en la Circular Básica Jurídica No. 029 de 2014, Parte 1, Título IV, Capítulo IV, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el Manual Sarlaft de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior **FIDUCOLDEX S.A.**, vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo **FONTUR**, el cual puede ser consultado en la página web <https://www.fiducoldex.com.co/seccion/sarlaft>

1.3.7. Lucha contra la corrupción

En el evento de conocerse casos de corrupción, se debe reportar el hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República a través de alguno de los siguientes medios: a los números telefónicos, (1) 5629300; a la línea gratuita del programa 01 8000 913666; en la página web www.secretariatransparencia.gov.co ; y/o mediante correspondencia o personalmente en la dirección: Calle

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
14
de
90**

7 No. 6-54 de la ciudad de Bogotá, D.C. También puede reportar el hecho en la página web www.presidencia.gov.co, a la Oficina de la Vicepresidencia Jurídica de **FIDUCOLDEX** a través del conmutador (0571) 3275500, a la contraloría interna de **FONTUR** o en la página web www.fontur.com.co, CONTACTECNOS sin perjuicio de denunciar el hecho ante las autoridades competentes.

1.3.8. Documentos otorgados en el exterior

El Proponente debe presentar con su oferta los documentos otorgados en el exterior sin que sea necesaria su legalización o apostille (copia simple), salvo por los poderes generales o especiales que deben ser otorgados ante Notario Público.

Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la adjudicación el proponente adjudicatario debe presentar los documentos otorgados en el extranjero legalizados y/o apostillados, de conformidad con la normativa aplicable, estos documentos pueden presentarse en copia la cual se presume autentica. Si el proponente adjudicatario no presenta la totalidad de los documentos otorgados en el exterior debidamente legalizados y/o apostillados dentro del término aquí señalado, el **PA FONTUR** podrá seleccionar o suscribir el contrato con el proponente ubicado en el segundo orden de elegibilidad, en los términos de su propuesta.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
15
de
90**

CAPÍTULO II DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2. OBJETO DE LA INVITACIÓN

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.

2.1. ALCANCE DEL OBJETO DE LA INVITACIÓN

FONTUR por medio de este Contrato concede al Concesionario la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del Área Concesionada, por el tiempo de ejecución del Contrato.

En virtud del contrato a suscribir, se entregará el HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS para su Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento, el cual consta de los inmuebles identificados con Matrícula Inmobiliaria No. 370-761255 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, junto con la maquinaria y equipos que actualmente tiene el Hotel.

El Concesionario, por otra parte, se obliga a llevar a cabo todas las obligaciones previstas en el Contrato, entre otras, la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión (incluida la elaboración de los estudios y diseños), Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del bien Concesionado y el recaudo de los Ingresos, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el Contrato.

La remuneración del Concesionario será aquella que éste perciba como consecuencia de la Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del Área Concesionada, en los términos previstos en el Contrato a suscribir. Por lo tanto, no habrá lugar a reconocimientos o pagos no definidos de manera expresa en el Contrato de Concesión por parte de FONTUR y/o Concedente y a favor del Concesionario.

2.2. JUSTIFICACIÓN

La Ley 300 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística cuyos recursos se destinarán a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector,

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
16
de
90

con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico. Así mismo, el artículo 21 de la Ley 1558 de 2012 cambio el nombre del Fondo de Promoción Turística a FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR y dispuso su constitución como Patrimonio Autónomo.

En desarrollo del Decreto 2503 de 2012, reglamentario del artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 que dispuso que *“Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado”*, la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S entregó a FONTUR el inmueble denominado “HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS”, ubicado en el casco urbano del Municipio de Cali, para la venta o administración, tal como quedó plasmado en la Resolución N°983 con fecha 17 de agosto de 2017.

Aun cuando en la actualidad el Hotel anteriormente mencionado se encuentra abierto y en administración directa por parte del Depositario Provisional, evitando interrumpir su operación, se hace necesario acudir a la figura de entrega en CONCESION del Establecimiento de Comercio denominado “HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS”, junto con el bien inmueble y los bienes muebles asociados para la explotación de la unidad económica, modalidad contemplada en el Manual de Contratación para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de FONTUR, con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1558 de 2012, y al Decreto Reglamentario 2503 de 2012.

Por tal razón, a continuación, se relacionan los aspectos relevantes para iniciar el trámite de viabilidad técnica y financiera para la entrega en Concesión, bajo la figura de Invitación Abierta, del “HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS”, y proceder a la publicación del proceso de selección del operador según los parámetros del manual.

2.3 DEBER DE INFORMACIÓN SOBRE EL HOTEL

Será responsabilidad de los interesados o proponentes obtener toda la información que requieran para realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta. Así mismo, serán responsables de efectuar la inspección del HOTEL, entendida esta como la visita que haga para conocer el estado de la estructura del hostel, los sistemas: hidrosanitario, eléctrico, de gas, cableado estructural, aire acondicionado, red contra incendios, cubiertas, exteriores, paisajismo, y cualquier otro que el proponente considere pertinente conocer, sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, evaluaciones y verificaciones que considere necesarios para formular la Propuesta con base en su propia información.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
17
de
90

El examen que deberán hacer los interesados o proponentes incluirá también, entre otras cosas y sin limitarse necesariamente a éstas, la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con el HOTEL y el contrato a suscribir. Por la sola presentación de la Oferta, se considera que los interesados y/o proponentes han investigado plenamente y en detalle las condiciones, los riesgos, y en general, todos los factores determinantes de los costos de ejecución del contrato, los cuales se incluyen en los términos de su propuesta.

Si el proponente que resulte seleccionado de esta invitación no ha obtenido, no ha evaluado correctamente o no ha considerado toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, no se eximirá de su responsabilidad por la ejecución completa del contrato, ni ello le dará derecho a reembolso de costos, ni reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza.

EL FONDO NACIONAL DE TURISMO no será responsable ante el proponente seleccionado por la no satisfacción de su expectativa de lucro o ganancia con ocasión a la celebración del contrato de concesión.

2.4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

a) Plan de Inversión:

El valor de las inversiones correspondientes al alcance del objeto equivale a **MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$1.046.884.000)**, valor mínimo para ejecutar las obras de reparación, modernización, mejoramiento, adecuación, expansión, intervención, rehabilitación, renovación, remodelación, dotación, operación, mantenimiento físico, arquitectónico y civil del Hotel.

Para el desarrollo del Proyecto el Concesionario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objeto de reparar, modernizar, mejorar, adecuar, expandir, intervenir, rehabilitar, renovar, remodelar, dotar, operar, realizar mantenimiento físico, arquitectónico y civil del Hotel.

En este sentido, el Concesionario, durante la Etapa de Pre-inversión, deberá presentar para la aprobación de FONTUR, un plan de inversión detallando el alcance y los costos de las actividades a realizar para atender el alcance del proyecto.

Estas inversiones se llevarán a cabo hasta la fecha de terminación de la Etapa de Inversión, siguiendo lo establecido en el Apéndice Técnico que sea aprobado dentro del término previsto para el desarrollo del Proyecto.

La ejecución de las inversiones será verificada por **FONTUR**, mediante la revisión de documentos soporte como los son, sin limitarse, facturas de compra, contratos, comprobante de pago, transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo comprobante de egreso.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
18
de
90**

El Concesionario deberá mantener al alcance de FONTUR y remitir mensualmente en medio magnético al Supervisor, todos éstos documentos soportes relacionados con el Plan de Inversión y el avance de ejecución del mismo, los cuales serán auditados por FONTUR a la finalización de actividades y quedarán como documentos anexos al Acta de Finalización de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.

Nota 1: En caso de que una vez ejecutada la totalidad del alcance el monto final de la inversión sea inferior al monto mínimo aquí estipulado, el Concesionario deberá consignarse el saldo no invertido en el Fondo de Mantenimiento, durante los siguientes treinta (30) días a la finalización de la Etapa de Inversión, el cual podrá ser invertido para las labores contempladas en dicho fondo o para inversiones adicionales, las cuales deberán ser propuesto por el Concesionario y aprobado por FONTUR.

Nota 2: En el caso de que el valor de las inversiones ejecutadas supere el valor mínimo establecido la diferencia no será reconocida por FONTUR y se considerará ejecutada por cuenta y riesgo del Concesionario.

Nota 3: Una vez finalizada la Etapa de Inversión las partes suscribirán el Acta de Finalización de la Ejecución de las obras propuestas dentro del Plan de Inversión.

Nota 4: FONTUR, en desarrollo de la auditoría al plan de inversiones prevista al finalizar la etapa de inversión, verificará si los costos y gastos ejecutados se encuentran a precios de mercado. FONTUR podrá rechazar los costos o gastos del plan de inversiones que: i) no se encuentren dentro de lo previsto en el Apéndice Técnico, ii) no cuenten con los soportes documentales descritos en éste numeral o iii) cuyo valor no se encuentre dentro de los precios de mercado.

b) Aprobación del Proyecto:

Durante la Etapa de Pre-Inversión el Concesionario deberá realizar todos los actos, estudios, análisis y trámites tendientes a obtener por parte de FONTUR, la aprobación del proyecto de intervención del Hotel.

El Concesionario deberá presentar en esta etapa a FONTUR un plan de intervención, un plan de inversión y un Cronograma de Ejecuciones en el cual se indique que habitaciones, áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias se van a intervenir.

Sí dentro de las intervenciones propuestas por el Concesionario, se requiere la autorización o licenciamiento de alguna autoridad, urbanística, ambiental o administrativa, el Concesionario deberá solicitar los respectivos permisos, licencias o autorizaciones durante el plazo máximo señalado para esta etapa.

La aprobación del Plan de Inversión estará sujeta a las siguientes actividades:

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
19
de
90

- El Anexo Técnico de Inversiones (Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión) será validado por el Concesionario y, de ser el caso, redefinir las actividades de acuerdo a las necesidades apremiantes de la edificación y la optimización del servicio a prestar. La propuesta, que puede incluir obra civil, adquisición de maquinaria y equipos especiales, y dotación, debe contener como mínimo lo siguiente: justificación, descripción de actividades con especificaciones técnicas, presupuesto estimado con precios del mercado y cronograma preliminar.
- La Gerencia de Bienes de FONTUR tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario, para pronunciarse acerca de la viabilidad o para solicitar al Concesionario mayor información o aclaraciones pertinentes para el desarrollo del Plan de Inversión.
- Si hay lugar a observaciones o requerimientos adicionales de información, necesarios para dar viabilidad a la propuesta de inversión, el Concesionario tendrá un plazo máximo de quince (15) días calendario para aportar la documentación solicitada por FONTUR.
- La Gerencia de Bienes de FONTUR, revisará la información allegada y tendrá un plazo máximo de quince (15) días calendario para conceptuar sobre la viabilidad de la propuesta.
- Si la Gerencia de Bienes de FONTUR declara viable el proyecto, el Concesionario tendrá sesenta (60) días máximo para la presentación del presupuesto con APU's, especificaciones técnicas y cronograma definitivo.

c) Ejecución Plan de Inversión:

El plazo estimado para la ejecución de éstas obras será de **treinta y seis (36) meses**, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de la Etapa de Inversión, cada una de las actividades tendrá una duración particular, lo anterior, de acuerdo al Cronograma de Ejecución. El incumplimiento global o individual de los términos de ejecución de cualquiera de las Actividades del Plan de Inversión, así como de las Obras Complementarias y Obras Voluntarias, dará lugar a la imposición de multas en los términos señalados en el Contrato de Concesión.

Ejecución de las Actividades del Plan de Inversión: Son aquellas obras de reparación, construcción, remodelación, rehabilitación o de cualquier otra especie, que se encuentran descritas en el **Anexo Técnico** del Contrato de Concesión, estas deberán ser ejecutadas por el Concesionario en los plazos previstos en el Cronograma de Ejecución del Contrato de Concesión, y de acuerdo con las Especificaciones Técnicas señaladas en el **Anexo Técnico**.

Cada una de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, deberá tener un plazo particular de conformidad con los plazos acordados en el Cronograma de Ejecución, el incumplimiento de cualquiera de los términos de ejecución, dará a FONTUR la facultad de imponer

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
20
de
90

cualquiera de las multas o sanciones pactadas en el Contrato de Concesión.

Entrega anticipada de las Actividades del Plan de Inversión: Podrá el Concesionario solicitar a FONTUR y/o Supervisor el recibo de aquellas obras cuya culminación se dé antes del vencimiento del plazo de ejecución previsto en el Cronograma de Ejecución, para ello, deberá solicitar mediante comunicación escrita a FONTUR y/o Supervisor su intención de hacer la entrega de dichas actividades.

Recibida la intención de entrega de obra o actividad por parte del Concesionario, FONTUR y/o Supervisor, podrá solicitar al Concesionario toda la información que considere necesaria para proceder con el recibo de Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión definidas en el Plan de Inversión.

En todo caso, el recibo de las actividades de qué trata la presente cláusula se condiciona a la entrega de la totalidad de la información requerida, a la subsanación de observaciones y a la manifestación expresa de conformidad de FONTUR y/o Supervisor, en consecuencia, se procederá con la suscripción del Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión

El Concesionario a solicitud de FONTUR y/o Supervisor, deberá por su cuenta y riesgo, corregir, rectificar, revisar y reparar las fallas constructivas y de mantenimiento que se originen con posterioridad a la entrega de cualquiera de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, en cualquier momento en que se identifique su ocurrencia y durante todas las vigencias del Contrato.

Verificación de la ejecución de obras: Para el recibo de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión como de las Obras Complementarias y Obras Voluntarias, el Concesionario deberá entregar a FONTUR y/o Supervisor, antes del vencimiento del término de ejecución de las obras, la descripción técnica de la actividad a entregar con la información actualizada contenida dentro de los INFORMES MENSUALES DE INVERSIÓN Y MEMORIA TÉCNICA.

Recibida la Memoria Técnica, FONTUR y/o Supervisor tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para aprobar las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión como de las Obras Complementarias y Obras Voluntarias y/o para formular observaciones respecto a si cumple o no con las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión de las obras a entregar, en caso de manifestar conformidad respecto de las obras ejecutadas por el Concesionario, se procederá con la suscripción de la respectiva Acta.

En caso que FONTUR y/o Supervisor, encuentren observaciones respecto de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión como de las Obras Complementarias y Obras Voluntarias, se le comunicarán al Concesionario para que estas sean subsanadas dentro de un término

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
21
de
90

razonable que será definido de común acuerdo entre el Concesionario, FONTUR y/o Supervisor, una vez sean acatadas todas las observaciones formuladas se procederá con la suscripción de la respectiva Acta.

Puesta en funcionamiento de las obras finalizadas y entregadas a FONTUR: Las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, que sean finalizadas por el Concesionario y aceptadas por FONTUR y/o Supervisor del Contrato de Concesión, podrán ser puesta al servicio de los huéspedes y demás usuarios del hotel, a partir de la fecha de recibo de cualquier de las obras por parte de FONTUR y/o Supervisor, a partir de ese momento el Concesionario estará en la obligación de iniciar las actividades previstas en las Especificaciones Técnicas de Mantenimiento y que se encuentran descritas en el Manual de Mantenimiento del Contrato de Concesión.

Afectaciones posteriores a la entrega y suscripción de las actas de entrega: Suscrita el Acta por FONTUR y/o Supervisor, el Concesionario tendrá la obligación de reparar bajo su cuenta y riesgo cualquier afectación, vicio o desperfecto que surja con posterioridad a la entrega de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión como de las Obras Complementarias y Obras Voluntarias, independientemente cual sea su causa u origen. Tratándose de afectaciones surgidas como consecuencia a la ejecución de las obras, FONTUR y/o Supervisor ordenará al Concesionario las reparaciones y ajustes que fueren del caso, para ello fijara un plazo razonable para su subsanación, si vencido este término no se ha dado cabal cumplimiento a la directriz impartida por FONTUR y/o Supervisor, se causarán las multas consagradas en el Contrato de Concesión.

Rectificación de fallas constructivas y acabados: El Concesionario por su cuenta y riesgo, deberá rectificar a satisfacción del Interventor, FONTUR y/o Supervisor los errores de construcción y de acabados que se hubieran generado en cumplimiento de las actividades previstas en el Plan de Inversión o de aquellas cuya ejecución no se ajuste Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión. El Concesionario deberá corregir, revisar y arreglar cualquier afectación, vicio o desperfecto que se presenten durante la Etapa de Inversión.

Informes mensuales de inversión y memoria técnica: El avance en la ejecución de Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, así como de las Obras Complementarias y Obras Voluntarias si las hubiere, y características finales de éstas, serán consignadas en los informes mensuales presentado por el Concesionario al Interventor y/o Supervisor del Contrato y en la memoria técnica.

Dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento de cada periodo mensual de la **Etapa de Inversión** deberá entregar a **FONTUR** y/o **Supervisor** un informe donde conste el estado de avances de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y de las **Obras Voluntarias**, se incluirá como mínimo la siguiente información de todas las obras ejecutadas desde la fecha de suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Inversión** y hasta el último día del periodo mensual que se informe.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
22
de
90

Para el anterior efecto el **Concesionario** deberá suministrar entre otros la siguiente información consignada en el formato que para tal fin indique **FONTUR** y/o **Supervisor**:

- i) Cuadro de relación de obras, el cual incluirá las obras de construcción, rehabilitación, o remodelación que se hubieren ejecutado desde el inicio de la Etapa de Inversión y hasta el último día comprendido por el informe. La relación deberá identificarse de acuerdo con el tipo de obra que corresponda según las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.
- ii) Estudios realizados durante la ejecución, se consignarán aquellos estudios adicionales realizados por el Concesionario para adelantar las obras correspondientes, así como los ajustes que se hagan sobre los estudios y diseños, incorporando (diseños finales para la construcción, método de cálculo empleado, modificaciones de los estudios y diseños de detalle, diseños complementarios, justificación de las modificaciones y complementarios, dificultades evidenciadas durante la ejecución, cantidades de obra, materiales, equipo, personal, entre otros.)
- iii) Permisos, Licencias y Autorizaciones Ambientales, el Concesionario deberá aportar el registro, constancia o certificación de cumplimiento de las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales competentes.
- iv) Seguimiento al ejecución de las obras, en caso de que el Interventor y/o Supervisor del Contrato detecten incumplimiento, cumplimiento parcial, tardío o contradicciones de las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, así como de las Obras Complementarias y de las Obras Voluntarias, que se relacionen en el informe mensual, podrá el Supervisor causar activar cualquiera de los mecanismos sancionatorios que para el efecto se determinen en el presente contrato, con el fin de lograr el cumplimiento de la obligación de resultado prevista.
- v) Memoria técnica, terminada la las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, así como de las Obras Complementarias y de las Obras Voluntarias, el Concesionario se procederá con la elaboración de la presente memoria, en la cual se deberá incluir los siguientes elementos:
 - a. La información contenida en los informes mensuales de inversión, para las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, así como de las Obras Complementarias y de las Obras Voluntarias.
 - b. Descripción de los mantenimientos efectuados sobre todas las obras ejecutadas desde el momento de verificación y recepción de las mismas por parte del P.A FONTUR.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
23
de
90**

- c. Informar el estado de ejecución en que se encuentran las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, así como de las Obras Complementarias y de las Obras Voluntarias, relacionadas en el informe de mensual.
- d. Descripción de los mantenimientos efectuados sobre las áreas, maquinaria, equipo y demás bienes que componen los Bienes de la Concesión, indicando el estado de conservación de las mismas.

Adquisiciones previstas dentro del plan de inversión: Se trata de aquellas adquisiciones que deberá hacer el Concesionario, tendientes a obtener bienes muebles que permitan el mejoramiento del funcionamiento y operación del establecimiento de comercio, dentro de las cuales se encuentran maquinaria, equipos especiales, dotación y todas aquellas que se describen de manera expresa en el Anexo Técnico de Inversiones del presente Contrato, las cuales deberán ser ejecutadas por el Concesionario con la calidad acordada en las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión y demás estipulaciones definidas en el presente Contrato de Concesión.

Verificación de las adquisiciones: Para el recibo de las adquisiciones previstas dentro del Plan de Inversión, el Concesionario deberá entregar al FONTUR y/o Supervisor, antes del vencimiento del término de ejecución, la descripción técnica de la actividad o bien a entregar con la información actualizada contenida dentro de los INFORMES MENSUALES DE INVERSIÓN Y MEMORIA TÉCNICA.

Recibida la descripción técnica FONTUR y/o Supervisor tendrá un plazo de veinte (20) hábiles para aprobar la adquisición informada y/o para formular observaciones respecto a si cumple o no con las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, en caso de manifestar conformidad respecto de las obras ejecutadas por el Concesionario, se procederá con la suscripción del Acta respectiva.

En caso que FONTUR y/o Supervisor, encuentren observaciones respecto de los bienes adquiridos con ocasión al Plan de Inversión, se le comunicarán al Concesionario para que estas sean subsanadas dentro de un término razonable que será definido de común acuerdo entre el Concesionario, FONTUR y/o Supervisor, una vez sean acatadas todas las observaciones formuladas se procederá con la suscripción del Acta respectiva.

Puesta en funcionamiento de las adquisiciones: Los bienes adquiridos con ocasión al Plan de Inversión, que sean finalizadas por el Concesionario y aceptadas por FONTUR y/o Supervisor del Contrato de Concesión, podrán ser puesta al servicio de los huéspedes y demás usuarios del hotel, a partir de la fecha de recibo. A partir de ese momento el Concesionario estará en la obligación de iniciar las actividades previstas en las Especificaciones Técnicas de Mantenimiento y que se encuentran descritas en el Manual de Mantenimiento del Contrato de Concesión.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
24
de
90**

Afectaciones posteriores a la puesta en funcionamiento de las adquisiciones: Suscrita el Acta de recibo por el FONTUR y/o Supervisor, el Concesionario tendrá la obligación de reparar bajo su cuenta y riesgo cualquier afectación, vicio o desperfecto que surja con posterioridad a la entrega de los bienes adquiridos con ocasión al desarrollo del Plan de Inversión, independientemente cual sea su causa u origen. En consecuencia, FONTUR y/o Supervisor ordenará al Concesionario las reparaciones y ajustes que fueren del caso, para ello fijara un plazo razonable para su subsanación, si vencido este término no se ha dado cabal cumplimiento a la directriz impartida por FONTUR y/o Supervisor, se causarán las multas consagradas en el Contrato de Concesión.

d) Validación del Plan de Inversión:

En ningún caso la totalidad de inversiones ejecutadas por el **Concesionario** podrá ser inferior a **MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$1.046.884.000) a valores de julio de 2021.**

A fin de verificar el monto de inversiones se utilizará la siguiente fórmula:

$$Inv = \sum_{i=1}^n Eg_i \times \left(\frac{IPC_0}{IPC_{i-1}} \right)$$

Donde:

Inv = Valor de la inversión ejecutada expresado en pesos constantes **de julio 2021**

Eg_i = Valor de los egresos correspondientes al plan de inversión aprobado por FONTUR, efectuados durante el mes i

IPC_{i-1} = IPC del mes inmediatamente anterior al del egreso

IPC_0 = IPC del mes **de julio de 2021**

e) Obligaciones del Concesionario:**i. Obligaciones del Concesionario durante la Etapa de Pre-Inversión:**

Las partes cumplirán las obligaciones que se establezcan de manera especial para esta etapa, sin perjuicio del cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, sin estar expresamente contenidas le sean aplicables de acuerdo a los términos del Contrato.

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas del Contrato, y sus Anexos, el Concesionario por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de Pre-inversión:

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
25
de
90

- I. El Concesionario estará a cargo de todos los costos que se deriven de la operación y tenencia de los bienes entregados en concesión, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono o anexos como televisión por cable, internet, entre otros.
- II. Durante la Etapa de Pre-inversión, el Concesionario deberá acreditar la financiación del Proyecto.
- III. Dentro de la etapa de Pre-Inversión, elaborar y suministrar a **FONTUR** y/o **Supervisor** los Estudios definitivos que sean necesarios para las Intervenciones que se pretenden adelantar.
- IV. Tramitar y obtener ante las Autoridades Gubernamentales todos los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones para iniciar el Proyecto, incluyendo la licencia de construcción u otras requeridas. Así mismo, preparar todos los estudios que le soliciten tales Autoridades.
- V. Permitir que FONTUR y/o Supervisor revisen las cuentas de la operación. El Concesionario deberá entregar la información completa y veraz que sea solicitada, de manera que se puedan efectuar controles con la periodicidad debida.
- VI. Elaboración y presentación del Plan de inversión, que deberá contener las inversiones ejecutadas durante lo corrido de la Etapa de Pre-inversión y a ejecutarse durante la Etapa de Inversión.
- VII. Elaboración y presentación del Cronograma de Ejecución de inversiones.
- VIII. Adelantar el inventario de activos y el avalúo de la infraestructura entregada en Concesión.

Nota 1: Durante la Etapa de Pre-Inversión, el Concesionario deberá operar el Hotel dando cumplimiento a las obligaciones contenidas en el contrato. En caso de considerar conveniente el cierre del Hotel durante esta etapa, el Concesionario deberá solicitar la aprobación de **FONTUR**, para ello, deberá manifestar su intención de cierre junto con las justificaciones correspondientes.

ii. Obligaciones del Concesionario durante la Etapa de Inversión:

Durante esta etapa, el Concesionario hará las inversiones previstas en el Contrato y de conformidad con el Anexo Técnico de Inversiones y el Cronograma de Inversiones aprobado.

Durante la Etapa de Inversión, las partes cumplirán las obligaciones que se establezcan de manera especial para esta etapa, sin perjuicio del cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, sin estar expresamente contenidas en la presente CLÁUSULA le sean aplicables de acuerdo a los términos del presente Contrato.

El Concesionario durante la Etapa de Inversión deberá ejecutar todas las actividades de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento que le sean aplicables y/o que se le sean solicitadas por FONTUR y/o Supervisor.

- I. Adelantar las Intervenciones y Adquisiciones de conformidad con lo previsto en el Contrato y sus Anexos para lo cual deberá regirse en cuanto a tiempos de ejecución, calidades de las obras, y en general todos los aspectos técnicos, dispuestos en el Contrato, sus Anexos y en el Cronograma de Ejecución.
- II. Obtener y mantener en vigor las garantías del Contrato.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
26
de
90**

- III. Asegurarse que los Contratistas, Proveedores y Distribuidores: (i) obtengan y mantengan vigentes las garantías que le sean exigidas en el presente Contrato; (ii) mantengan todos los equipos, materiales y el personal que necesiten para la ejecución de las obras, adquisiciones y actividades correspondientes al objeto contratado; (iii) cumplan con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigente; (iv) cumplan con los cronogramas y plazos para la ejecución de las obras y adquisiciones correspondientes; (v) cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el Concesionario para la adecuada ejecución de las actividades contratadas y (vi) cumplan con las obligaciones establecidas en las licencias y demás permisos, autorizaciones y compromisos proferidos por las autoridades gubernamentales competentes.
- IV. Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR.
- V. Suscribir las diversas actas previstas en el Contrato y sus Anexos, conjuntamente con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo previsto en el Contrato.
- VI. Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis, seguimiento o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- VII. Evitar la revocatoria, por causas imputables al Concesionario, de cualquiera de los permisos, licencias o aprobaciones gubernamentales requeridas para la ejecución del Contrato.
- VIII. Pagar las obligaciones en dinero y/o la Cláusula Penal pactadas en el Contrato, sin perjuicio del ejercicio de su derecho de defensa.
- IX. Entregar a satisfacción de FONTUR y/o Supervisor las obras y adquisiciones ejecutadas, dentro de los plazos previstos en el Cronograma de Ejecuciones y responder por su calidad y estabilidad en los términos previstos en el Contrato y sus Anexos.
- X. Presentar Informes mensuales a FONTUR sobre el avance de las obras y adquisiciones que se ejecuten durante la Etapa de Inversión, dentro de los diez (10) Días siguientes del mes siguiente al reportado.
- XI. Presentar informe mensual sobre la venta de servicios que se lleguen a prestar durante la Etapa de Inversión, dentro de los quince (15) Días siguientes del mes siguiente al reportado.
- XII. Presentar al Supervisor los Manuales de Mantenimiento y Operación para ser evaluados y aprobados.
- XIII. Cumplir con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigente.

Finalización de la Etapa de Inversión: Una vez haya sido aportada la Memoria Técnica por parte del Concesionario, la información y documentación aportada que haya sido aprobada por FONTUR y/o Supervisor, se hará parte integral del Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.

En ningún caso, se podrá entender que con la suscripción del Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, implica la exoneración del Concesionario de su responsabilidad respecto a la calidad de las

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
27
de
90

Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.

iii. Obligaciones generales durante la Etapa de Operación y Mantenimiento:

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas del Contrato, y sus Anexos, el Concesionario por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento.

El Concesionario durante esta etapa deberá ejecutar todas las actividades de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento que le sean aplicables y/o que se le sean solicitadas por FONTUR y/o Supervisor.

El Concesionario de manera autónoma e independiente, bajo su propia cuenta y riesgo desarrollara la administración del Hotel, para ello, el Concesionario contratará el personal que considere necesario, escogerá las herramientas tecnológicas y ofimáticas que considera pertinentes y adecuadas para el cumplimiento del presente Contrato, ajustándose a las especificaciones contenidas en el Contrato, sus anexos y demás documentos que hace parte integral del Contrato.

- I. Operar, Explotar, Administrar, Mantener y prestar los servicios con los estándares de calidad previstos en el Contrato y en general, operar el Proyecto dentro de los parámetros establecidos en el Manual de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento.
- II. Ejecutar los gastos asociados al Fondo de Mantenimiento para preservar el estándar de operación exigido.
- III. Asumir los costos de mantenimiento, para preservar el estándar de operación exigido. Dichos costos contemplan lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales, entre otros, los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.
- IV. Mantener en perfecto estado de aseo, desinfección y protección, las áreas y todos los elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración.
- V. Pagar las obligaciones en dinero pactadas en el Contrato.
- VI. Pagar las mayores contraprestaciones por concepto indicador de desempeño, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en el Contrato.
- VII. Suscribir las diversas actas e informes previstos en el Contrato y sus Anexos, conjuntamente con FONTUR y/o Supervisor con lo previsto en el Contrato y sus Anexos.
- VIII. Presentar a FONTUR y/o Supervisor los estados financieros auditados del Concesionario, a 31 de diciembre y no auditados en forma trimestral.
- IX. Actualizar cada tres años el Inventario de Activos de la Concesión, identificando claramente aquellos que son objeto de reversión, y enviar tal actualización a FONTUR dentro de los primeros tres (3) meses de cada año. El Concesionario podrá reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
28
de
90**

activos que conformen el Inventario de Activos de la Concesión y los Activos de Reversión cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, pero deberá reponer, reemplazar y actualizar aquellos que sean Activos de Reversión necesarios para la correcta ejecución del Contrato, con cargo a la Cuenta de inversión. En el evento de requerir dar de baja los activos fijos del Hotel, el Concesionario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: i) bien objeto de baja, ii) justificación para dar de baja y iii) uso previsto para el bien al momento de la baja iv) registro fotográfico del bien. FONTUR contará con un plazo de quince (15) Días Hábiles para aprobar el acta o para hacer las observaciones que considere pertinente. Si vencido este plazo, FONTUR no ha comunicado sus observaciones al Concesionario, se entenderá por aceptada el acta de baja y el Concesionario podrá proceder a dar de baja los activos. En el evento que la entidad tenga observaciones, aplicarán los mismos términos indicados.

- X. Obtener y mantener en vigor las garantías previstas en este Contrato.
- XI. Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas el Registro Nacional de Turismo -RNT.
- XII. En el evento en que se deban realizar descuentos a la Contraprestación de FONTUR, el Concesionario deberá certificar a FONTUR los descuentos que se hayan realizado con cargo a la misma, dentro de los plazos previstos para el envío de la certificación de Ingresos Brutos.
- XIII. Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- XIV. Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros servicios conexos.
- XV. Cumplir con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigentes;
- XVI. Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR.
- XVII. Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- XVIII. Pagar y estar al día, durante toda la vigencia del presente contrato y sus prorrogas, la Contribución Parafiscal con Destino al Turismo.
- XIX. Hacer las reparaciones necesarias y conservar el establecimiento de comercio en condiciones seguras y limpias, después de recibir el aviso por escrito de FONTUR al respecto.
- XX. Obrar con diligencia en los asuntos a él encomendados.

iv. Obligaciones durante la Etapa de Reversión:

- I. Conservar los bienes y activos que hacen parte integral del inmueble, hasta que se realice la entrega material de los mismos, garantizando su guarda.
- II. Aportar la documentación requerida por el Supervisor para verificar el cumplimiento del contrato para proceder a la reversión.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
29
de
90**

- III. Continuar con las labores de Operación y Mantenimiento, y explotar económicamente los bienes y activos objeto de la concesión hasta la entrega material del bien.
- IV. Pagar la remuneración establecida por FONTUR hasta la fecha efectiva de restitución material del inmueble.
- V. Entregar el bien en condiciones que garanticen su adecuado funcionamiento, cumpliendo los estándares de calidad definidos en el contrato que se suscriba.
- VI. Suscribir el Acta de Reversión

f) Informe durante la Etapa de Operación, explotación comercial, administración y mantenimiento:

Durante la Etapa de operación y mantenimiento, el Concesionario remitirá mensualmente, a la dirección de correo electrónico del FONTUR y/o Supervisor y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante Legal y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al Anexo Reporte de Información del Contrato.

Nota 1. En el evento que FONTUR requiera al Concesionario el uso de alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: i) la liquidación y el pago de la Contraprestación, ii) la remisión de información relacionada con la ejecución del proyecto, o iii) la remisión de información requerida por FONTUR en desarrollo de la supervisión del Contrato, el Concesionario deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo en los términos que el Supervisor establezca.

g) Inversiones Adicionales:

En caso en que el Concesionario requiera o vea viable realizar inversiones adicionales en el Hotel, después de finalizada la Etapa de Inversión, podrá proponerlo a FONTUR.

Para el anterior efecto deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- (i) El Concesionario radicará ante el FONTUR la propuesta de inversión, que incluirá el alcance físico de la misma. La inversión será realizada a cuenta y riesgo del Concesionario, pudiendo, en todo caso, contemplar metodologías para la remuneración y financiación de la misma.
- (ii) Si la propuesta contempla metodologías para la financiación o remuneración de la misma, las partes deberán negociar y llegar a un acuerdo respecto de la propuesta, la cual deberá legalizarse mediante la suscripción del respectivo Otrosí al Contrato de Concesión.
- (iii) En caso en que la propuesta no contenga metodologías para la financiación o remuneración de la misma, siendo asumidas las inversiones totalmente por cuenta y riesgo del Concesionario, el FONTUR deberá pronunciarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación de la

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
30
de
90**

propuesta, respecto de la misma. En todo caso, el Concesionario no podrá iniciar la ejecución de las inversiones sin autorización expresa y previa de FONTUR.

- (iv) En caso que el FONTUR tenga observaciones respecto de la propuesta, el Concesionario deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días siguientes al envío de las observaciones.
- (v) Una vez atendidas las observaciones del FONTUR por parte del Concesionario, el Concedente deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días siguientes a la radicación de la respuesta a las observaciones, respecto de la misma.
- (vi) En caso en que el FONTUR vuelva a manifestar observaciones se seguirá el procedimiento previsto en los numerales (iv) y (v) de la presente cláusula, hasta que se logre la aprobación.
- (vii) La ejecución de las nuevas inversiones salvo por el plazo de ejecución de las mismas, se sujetará a las reglas previstas en este Contrato para la Etapa de Inversión.

Nota 1. Las inversiones adicionales que proponga el Concesionario en virtud de lo descrito en la presente sección, tendrán un Cronograma de Ejecución adicional siguiendo lo descrito en el numeral (i) de ésta Cláusula. Las Partes deberán, en virtud de la aprobación de inversiones adicionales, estipular, según se requiera, nuevas condiciones financieras, técnicas y jurídicas sobre la explotación económica de dicha inversión adicional.

h) Bienes objeto de entrega:

El bien entregado en concesión se identifica como inmueble urbano, ubicados en la ciudad de Cali, identificados de la siguiente manera:

Descripción de los bienes entregados

Ítem	Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Denominación
1	370-761255	CALLE 21 N # 3N - 34	HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS

Forma de entrega: Los bienes objeto de concesión serán entregados materialmente en bloque o como unidad económica por parte de FONTUR al Concesionario, a la firma de la respectiva Acta de Inicio. Al momento de suscribir el Acta de Inicio, FONTUR hará entrega al Concesionario de una relación de Activos de la concesión.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
31
de
90

De la anterior entrega se exceptúan los eventuales contratos comerciales o relaciones laborales que hagan parte del bloque o unidad económica del establecimiento de comercio que integra el Hotel, de acuerdo con lo establecido en el Contrato.

A partir de la Suscripción del Acta de inicio, el Concesionario asumirá las obligaciones relacionadas con la tenencia, reparación, modernización, mejoramiento, adecuación, expansión, operación, explotación comercial y mantenimiento del bien objeto de concesión. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en concesión.

i) Inventario de Bienes de la Concesión:

El Concesionario recibirá de parte de FONTUR una relación de activos del Hotel, en el cual se describen los muebles, enseres, maquinaria, equipo, dotación y activos de operación que se encuentran en el establecimiento de comercio objeto del presente contrato al momento de la suscripción del Acta de Inicio, el cual deberá ser verificado por las partes en la diligencia de entrega del Hotel, para tal fin, revisaran cada una de las dependencias y servicios que presta el mismo.

A partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución del Contrato de Concesión, el Concesionario contará con un término no mayor a tres (3) meses para practicar un inventario debidamente valorizado y plaqueteado con una empresa certificada con RAA o RNA; los costos derivados de la práctica del inventario serán asumidos inicialmente por el Concesionario, el cual previa aprobación de FONTUR y/o Supervisor podrá descontarlo de apropiaciones futuras del Fondo de Reserva. Finalmente, éste inventario será incorporado al Acta de Entrega.

El Concesionario y FONTUR y/o Supervisor, deberá recorrer la totalidad del Área Concesionada para verificar la existencia material de los bienes muebles contenidos en el listado de bienes muebles que se relacionan en el Anexo. Finalizado el proceso de verificación de activos, el Concesionario deberá señalar que bienes serán incorporados al Inventario de Bienes de la Concesión, o cuales serán excluidos del inventario y por lo tanto no sería recibido por el Concesionario por considerarlos innecesarios para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el presente contrato.

Los muebles y enseres que no se encuentren incluidos en el inventario deberán anotarse en éste, indicando el lugar o dependencia de su ubicación física o ser retirados en el evento que sean de un tercero.

Se dejará constancia en el inventario del estado de cada uno de los bienes y se hará una nota explicativa en el inventario de los muebles y enseres que no se encuentren en las instalaciones del Hotel.

El Concesionario deberá actualizar a FONTUR y/o Supervisor de los cambios, ajustes y actualizaciones que sufra el inventario, por medio de actas de altas y bajas las cuales harán parte integral del inventario y de este contrato.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
32
de
90**

Nota 1: La exclusión de bienes muebles del Inventario de Bienes de la Concesión, en ningún caso exime al Concesionario de cumplir con las obligaciones contractuales, por lo tanto, la no inclusión de bienes muebles al Inventario de Bienes de la Concesión no servirá de excusa o justificación en caso que la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento sea ejecutada de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión.

Nota 2: En caso que el desarrollo de la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento se vea afectado por la exclusión de bienes muebles del Inventario de Bienes de la Concesión, el Concesionario deberá disponer por su cuenta, de todos los bienes y equipos que sean necesarios para su adecuada ejecución.

Nota 3: En ningún caso la exclusión de bienes muebles del Inventario de Bienes de la Concesión realizada por el Concesionario, generará la obligación por parte de FONTUR o de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio de reemplazar, adecuar o reparar alguno de los bienes excluidos, como tampoco generará la obligación de adquirir o suministrar bienes muebles adicionales.

Nota 4: El Concesionario deberá entregar a la terminación del presente contrato un inventario final el cual se comparará con el inventario inicial, y con las altas y bajas debiendo verificarse en éste los activos de operación que hayan sido incluidos por parte del Concesionario en el inventario y los excluidos por parte de FONTUR.

Nota 5: Los faltantes entre el inventario inicial y el inventario final deberán ser reconocidos y pagados por el Concesionario a FONTUR en un término no mayor a treinta (30) días calendario.

j) Actualización del Inventario de Bienes de la Concesión:

El Concesionario deberá actualizar cada tres (3) años el inventario de Bienes de la Concesión, el cual deberá ser practicado por una persona natural o jurídica que cuente con Registro Abierto de Avaluadores – RAA vigente, los costos derivados de la práctica o actualización de éste inventario deberán ser asumidos en su totalidad por el Concesionario.

Actualización final del inventario de los bienes objeto de la concesión: Tres (3) meses antes del vencimiento del plazo de duración del presente Contrato de Concesión, el Concesionario, FONTUR y/o Supervisor efectuaran una revisión conjunta de las obras ejecutadas con ocasión al desarrollo del presente Contrato de Concesión.

Así mismo, el Concesionario deberá efectuar a su cuenta y riesgo la respectiva actualización del inventario de los bienes objeto de reversión, el cual deberá ser practicado por una persona natural o jurídica que cuente con Registro Abierto de Avaluadores – RAA vigente

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
33
de
90

k) Avalúos Comerciales:

El Concesionario deberá presentar a FONTUR un avalúo comercial de los bienes entregados en concesión elaborado por: i) una persona natural o jurídica afiliada que posea el Registro Abierto Avaluador – RAA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedelonjas. Este avalúo se presentará a FONTUR ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- i. Cualquier siniestro que ocurra sobre los bienes en concesión que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- ii. Cualquier remodelación o intervención mayor sobre los bienes en concesión que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- iii. En un plazo máximo de tres (3) meses una vez suscrita el Acta de inicio de la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento.
- iv. Cada tres (3) años a partir de la firma del Acta de inicio de la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento.
- v. Durante la Etapa de Reversión del Proyecto.
- vi. Ante la solicitud de FONTUR.

Nota 1: Con la firma del presente Contrato de Concesión, el Concesionario se compromete a asumir todos los costos derivados de la práctica y actualización de los inventarios y avalúos comerciales que con ocasión al presente acuerdo se deberán realizar.

l) Contraprestación a favor de FONTUR:

El Concesionario reconocerá a FONTUR una contraprestación equivalente al **DIEZ PUNTO CINCO POR CIENTO (10.5%) MÁS IVA DE INGRESOS BRUTOS DE CADA TRIMESTRE**, certificados por contador público o revisor fiscal

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.

El trimestre se refiere a los periodos del año compuestos por tres meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones, los periodos indicados como trimestres siempre finalizarán en el término calendario aquí expuesto, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
34
de
90**

En el evento en que al vencimiento de un trimestre se haya causado un periodo inferior a tres (3) meses, el Concesionario pagará la Contraprestación proporcional a dicho periodo efectivamente causado.

Nota 1. El Concesionario deberá remitir a FONTUR en físico y al correo electrónico que el Supervisor le informe, junto con los estados financieros del trimestre a reportar y con la certificación del Revisor Fiscal y/o Contador Público titulado de los Ingresos Brutos del proyecto de que trata ésta cláusula, a más tardar el día QUINCE (15) del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre.

m) Forma de pago de la Contraprestación:

El Concesionario efectuará el pago de la Contraprestación al Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR en la cuenta bancaria que éste indique, dentro de los VEINTE (20) días siguientes al vencimiento de cada trimestre por el término de la ejecución del presente contrato.

Nota 1. FONTUR podrá modificar la cuenta destino para la contraprestación definida en esta cláusula, mediante comunicación formal suscrita por FONTUR y/o Supervisor del Contrato y con los respectivos soportes de la cuenta donde se deben consignar estos recursos.

Nota 2. En caso de no pago de la contraprestación dentro del plazo previsto se aplicarán intereses de acuerdo con lo establecido en el Contrato.

n) Indicador de desempeño y mecanismo de pago:

FONTUR y/o Supervisor podrá verificar el cumplimiento del indicador de desempeño de manera semestral o en cualquier momento que lo considere necesario FONTUR, con el fin de promover una ejecución del Contrato que procure obtener la más alta calidad, las partes han acordado que el Concesionario será evaluado de acuerdo con los índices de calidad y servicio previstos en el Anexo de Calidad.

En atención a lo anterior, el Concesionario es plenamente responsable de mantener el proyecto de manera que se logre una ejecución del Contrato que procure mantener una alta calidad en la prestación del servicio, lo cual se mide a través de lo establecido en el Anexo de Calidad.

En consecuencia, y como incentivo para el Concesionario, la reducción del indicador de desempeño previsto en el contrato causará un aumento en la Contraprestación de FONTUR para el periodo objeto de evaluación, de acuerdo con lo previsto en el Anexo de Calidad.

Nota 1. El Anexo de Calidad, podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre las partes antes de finalizar la Etapa de Inversión o durante la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento, conforme a las condiciones de servicio requeridas.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
35
de
90**

Nota 2. Durante la Etapa de Inversión, los ítems que se relacionen con las inversiones no serán evaluados, de acuerdo con las instrucciones del Anexo de Calidad.

o) Incremento en la Contraprestación a favor de FONTUR:

FONTUR y/o Supervisor podrá verificar el cumplimiento del indicador de desempeño de manera semestral o en cualquier momento que lo considere necesario

En el evento que el Concesionario obtenga en la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento, un indicador de desempeño inferior o igual a 95% conforme a lo previsto en el Anexo de Calidad, se causará una contraprestación adicional a favor de FONTUR, de acuerdo a las reglas previstas en la siguiente tabla:

Indicador de Desempeño	Contraprestación adicional a favor de FONTUR
Mayor a 90% y menor o igual a 95%	El Concesionario pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a un (1) SMMLV.
Mayor a 80% y menor o igual a 90%	El Concesionario pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a dos (2) SMMLV.
Mayor a 70% y menor o igual a 80%	El Concesionario pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a tres (3) SMMLV.
Mayor a 60% y menor o igual a 70%	El Concesionario pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a tres (5) SMMLV.
Menor o igual a 60%	El Concesionario pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a diez (10) SMMLV.

La contraprestación adicional se cancelará a FONTUR en el siguiente trimestre de liquidación y pago de la contraprestación por parte del Concesionario, y se consignará en la cuenta prevista en el presente Contrato.

Nota 1. El resultado de validación del indicador de desempeño quedará consignado en un Acta suscrita por las partes, en la cual adicionalmente se consignará las labores y actividades que el Concesionario ejecutará para corregir las situaciones que provocaron la causación de la contraprestación adicional, de tal manera que en el siguiente periodo auditado pueda verificarse el cumplimiento.

p) Remuneración al Concesionario:

La retribución del Concesionario provendrá de la totalidad de los ingresos de la Operación, Explotación Comercial y Administración de los Bienes de la Concesión entregados y de los nuevos desarrollos que sobre estos se construyan.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
36
de
90

q) Aporte Inicial:

El Concesionario se compromete a pagar la suma de a **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$300.000.000)**, los cuales tendrán como finalidad el pago de las contingencias económicas de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio objeto del presente Contrato de Concesión y se pagará 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 FONTUR, donde se determine el monto y la cuenta de destino.

r) Nómina laboral existente en el Hotel:

Al momento de la firma del presente contrato de Concesión, el HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS cuenta con empleados vinculados a la Sociedad Inverexito S.A. mediante contrato laboral a término indefinido; el Concesionario, deberá aceptar la sustitución patronal de dichos empleados. No habrá sustitución patronal para el caso de trabajadores vinculados mediante contratos a término fijo o contratos por obra o labor, los cuales podrán o no ser liquidados o renovados a criterio del Concesionario.

s) Mantenimiento, reparaciones estructurales y reposición de activos fijos:

i. Mantenimiento:

El Concesionario durante la vigencia del Contrato y sus prórrogas, si hay lugar a ello, deberá realizar todas las actividades tendientes a conservar, preservar y/o corregir los bienes inmuebles, enseres, equipos, muebles y en general todos los activos que conforman el Hotel. Para este fin, el Concesionario realizará las actividades y cuidados preventivos que sean requeridos.

El Concesionario asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.

ii. Reparaciones Estructurales y Reposición De Activos

Los gastos en relación a las actividades de reparaciones estructurales y reposición de activos fijos serán los destinados a:

- La reposición de muebles, enseres, equipos o activos fijos que hayan agotado su operatividad
- Reparaciones estructurales
- Inversiones necesarias

Estos gastos serán con cargo a la **Fondo de Mantenimiento** y serán ejecutados por el **Concesionario**, una vez sean aprobados por FONTUR; aprobación que se otorgará con la validación de los siguientes

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
37
de
90

documentos que deberá aportar el **CONCESIONARIO**:

- Si es obra civil deberá presentar: presupuesto detallado, planos arquitectónicos si aplica, y cronograma de ejecución.
- Si la solicitud es por reposición de activos, deberá presentar: cotización no mayor a un mes, tiempo de entrega, precios puestos en sitio, y especificaciones técnicas
- Para efectos de cualquier solicitud, deberá contener la justificación precisa de la actividad junto con archivo fotográfico.
- Tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a realizar. En caso de no contar con las tres (3) cotizaciones, se deberá justificar.

Luego de recibida la solicitud con los documentos requeridos, el procedimiento se adelantará de la siguiente manera:

- FONTUR tendrá quince (15) días hábiles para responder la solicitud, en caso de no atender la solicitud se entenderá por aprobada.
- FONTUR podrá solicitar aclaraciones, para lo cual el CONCESIONARIO dispondrá de cinco (5) días hábiles para dar respuesta a las observaciones. En caso de no recibir respuesta por parte del Concesionario, se entenderá cancelada la solicitud y deberá presentarla nuevamente, iniciando el proceso como una nueva solicitud.
- En casos especiales de “urgencia manifiesta”, donde se comprometa la operación del hotel, el CONCESIONARIO informará a FONTUR, y este último tendrá tres (3) días hábiles para atender la solicitud; de no recibir respuesta, podrá adelantar la actividad y presentar los soportes respectivos una vez terminada la actividad.
- FONTUR, realiza el seguimiento posterior a la aprobación para lo cual el CONCESIONARIO envía el acta de inicio (ejecución de obra civil) u orden de compra (adquisición de activo fijo), para validar en el sitio la ejecución de las actividades de acuerdo a las especificaciones técnicas de las obras y/o adquisiciones.
- FONTUR, realizará visita al bien de acuerdo al cronograma presentado y al Acta de inicio u orden de compra para verificar su ejecución, para lo cual se levantará un informe validando las especificaciones técnicas de las obras o adquisiciones, con registro fotográfico para recibo a satisfacción.
- Al finalizar la inversión el CONCESIONARIO deberá allegar a la Gerencia de Bienes los comprobantes o soportes de la inversión, que certifiquen todos los pagos en que se incurra para dar cumplimiento a la inversión que se aprobó, así mismo FONTUR validará y dará el paz y salvo,

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
38
de
90

amortizando el valor ejecutado al saldo del Fondo de Mantenimiento.

Nota 1. No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación, los cuales deberán ser asumidos por el CONCESIONARIO con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.

Nota 2. Si durante la ejecución del presente contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de: El **CONCESIONARIO**, los empleados, los dependientes o los huéspedes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, correrán por cuenta del **CONCESIONARIO**. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de igual o mejores características a las del bien dañado.

iii. Fondo de Mantenimiento:

El Concesionario, desde el inicio del contrato y mientras el hotel esté operando, y hasta la terminación del Contrato, deberá consignar dentro de los quince (15) días del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre, 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 trimestrales del 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.

t) Financiación:

Es responsabilidad y riesgo del Concesionario la consecución de los recursos que se requieran para la ejecución del presente Contrato.

u) Cierre Financiero:

El Concesionario adquiere la obligación de gestionar y obtener la financiación y los recursos de patrimonio necesarios para ejecutar la totalidad de las obligaciones que tiene a su cargo en virtud del presente Contrato incluyendo aquellas que, a pesar de no estar estipuladas, sean necesarias para la ejecución del objeto de este Contrato y sus Anexos.

El Concesionario deberá acreditar el Cierre Financiero antes de finalizar la Etapa de Pre-inversión, mediante carta de instrucción o financiación de entidades financieras, si la financiación se realizará vía endeudamiento, o mediante certificación del Concesionario de la disponibilidad de Equity o patrimonio propio para dar cabal cumplimiento a las obligaciones del presente Contrato.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
39
de
90

v) Inicio de la Ejecución del Contrato:

Para la ejecución del presente Contrato se requiere suscribir el Acta de Inicio, la cual deberá suscribirse dentro de los **treinta (30) días** siguientes a la fecha de suscripción del Contrato. Para efectos de que el Acta de Inicio pueda ser suscrita dentro del plazo previsto, se deberá contar con lo siguiente:

- i. Presentación por parte del Concesionario y aprobación por parte de FONTUR de la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y de los demás instrumentos de cobertura señalados en el Contrato de Concesión.
- ii. La entrega por parte del Concesionario de una certificación expedida por su Representante Legal, y el Revisor Fiscal o contador público independiente, en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002.
- iii. Acreditación del pago del Aporte Inicial, que el Concesionario debe cancelar a FONTUR, de acuerdo con lo previsto en el Contrato.
- iv. Haberse efectuado la transferencia o entrega de los Contratos Cedidos, que, al momento de la suscripción del presente Contrato, se encuentran vigentes, respecto de los cuales FONTUR cede su posición contractual al Concesionario, en los términos previstos en el Contrato de Concesión.

Con el Acta de Inicio FONTUR entregará al Concesionario el Inventario de Bienes de la Concesión afectos a la actividad económica del Hotel.

El alcance y contenido del Inventario de Bienes de la Concesión será objeto de revisión por parte del Concesionario en un término de noventa (90) días. Finalizado dicho plazo, el Concesionario deberá elaborar y entregar a FONTUR un Inventario de Activos de la Concesión debidamente actualizado y valorizado comercialmente, para ello deberá el Concesionario con cargo a recursos propios contratar la práctica y/o actualización del inventario con una persona natural o jurídica que cuente con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores – RAA vigente al momento de su práctica, allí se indicará el estado de los bienes entregados en concesión.

w) Riesgos asumidos por el Concesionario:

A partir de la fecha de suscripción del Contrato, el Concesionario asume los efectos derivados de los riesgos que se mencionan en la presente cláusula, además de todos aquellos que se desprendan de las otras estipulaciones establecidas en el presente Contrato, sus anexos y demás que documentos que hagan parte integral del Contrato de Concesión y de aquellos que son de la naturaleza del mismo.

No procederán las reclamaciones del Concesionario cuyo origen sea la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por el Concesionario.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
40
de
90

Los riesgos que debe asumir el Concesionario se detallan en el formato anexo denominado "MATRIZ DE RIESGOS", que hace parte integral del contrato. **(ANEXO 11)**

x) Pago Impuesto Predial:

De conformidad con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, en materia de impuesto predial y valorización, son sujetos pasivos del impuesto los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión. En atención a la anterior consideración, el Concesionario asume el pago del impuesto predial y valorización desde la firma del presente contrato de concesión y hasta la terminación del mismo.

2.6 . INFORMACIÓN PRESUPUESTAL:

2.6.1 VALOR DEL CONTRATO RESULTANTE

Para efectos fiscales el valor de este Contrato de Concesión es indeterminado, pero determinable una vez concluidas las etapas del mismo, no obstante, se estima en la suma de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHO PESOS M/L (\$4.870.781.108), pesos constantes de julio de 2021.**

2.FUENTE DE RECURSOS: Los recursos del proyecto provienen únicamente de recursos del privado.

2.6.2. DURACIÓN ESTIMADA DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución contractual será de máximo veinte (20) años, contados a partir del momento en que se suscriba el Acta de Inicio.

Dentro del plazo del Contrato, el Concesionario desarrollará las actividades correspondientes a las Etapas de i) Pre-Inversión, ii) Inversión iii) Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento, iv) Etapa de Reversión y v) Etapa de Liquidación.

a. Etapas del Contrato:

El presente Contrato se ejecutará en cinco (5) Etapas identificadas a continuación:

- i. **Etapa de Pre-Inversión:** tendrá un término de duración de hasta de **seis (6) meses** contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de ejecución del contrato.
- ii. **Etapa de Inversión:** tendrá un término de duración de hasta de **treinta y seis (36) meses**, término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del Acta de Inicio de la Etapa de Inversión.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
41
de
90

- iii. **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento:** Esta Etapa iniciará una vez finalice la Etapa de Inversión y se suscriba el acta de inicio de operación y mantenimiento, y durará hasta tres (3) meses antes de la terminación del plazo de ejecución contractual.
- iv. **Etapas de Reversión:** Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. El Concesionario debe operar y mantener el inmueble durante esta etapa hasta el último día de ejecución del contrato.
- v. **Etapas de Liquidación:** El Contrato se liquidará en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución, es decir, a partir de la entrega del bien y de la suscripción del Acta de Reversión.

2.7. ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.7.1. Consulta de los términos de Invitación.

Los términos y sus anexos pueden ser consultados a partir de la fecha de apertura en el Portal, <https://fontur.com.co/es/contratacion/consulta-de-contratos> y en el SECOP II.

2.7.2. Consulta Cuarto de Datos Virtual.

Los proponentes podrán obtener la documentación e información relacionada con el bien objeto de venta accediendo al Cuarto de Datos Virtual. Los interesados deberán diligenciar y suscribir el **Anexo N°12**, así mismo deberán aportar fotocopia del documento de identificación (cédula de ciudadanía o de extranjería o pasaporte según sea el caso) o su representante legal, así como la de sus delegados y, tratándose de personas jurídicas, el certificado de existencia y representación legal con antigüedad no superior a treinta (30) días calendario. En el evento, en que el interesado desee acceder al Cuarto de Datos Virtual, dichos documentos deberán allegarse a través del correo oficial del proceso <https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021>, sbetancur@fontur.com.co

Entregada y validada esta información, el **FONDO NACIONAL DE TURISMO** remitirá al correo electrónico suministrado por el Interesado, en el link de acceso al cuarto de datos virtual, que deberá utilizar para conocer la información durante el término fijado en el Cronograma de la presente invitación.

La finalidad de la información dispuesta en el Cuarto de Datos Virtual, es facilitar el acceso a la documentación que reposa en los archivos del **FONDO NACIONAL DE TURISMO**. Por lo tanto, la información allí dispuesta es a título meramente informativo, por lo tanto, que no es información entregada

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
42
de
90

para efectos de la presentación de la propuesta, ni generan obligación o responsabilidad alguna a cargo del **FONDO NACIONAL DE TURISMO**, motivo por el cual no hacen parte de la Invitación.

La información del Cuarto de Datos Virtual es de carácter reservado, exceptuando aquella que es de público conocimiento y goza de absoluta confidencialidad. El Interesado será responsable ante el **FONDO NACIONAL DE TURISMO** por cualquier incumplimiento de Confidencialidad, ya sea por parte del Interesado o de cualesquiera otros terceros o delegados a quienes se les proporcione el link de acceso al cuarto de datos virtual para acceder a la información.

En el Cuarto de Datos NO estará disponible el modelo financiero utilizado por el FONDO NACIONAL DE TURISMO el cual es confidencial para la estructuración del Proyecto. Cada Proponente deberá elaborar su propio modelo financiero y con base en éste, presentar su Oferta.

Nota: A pesar de lo establecido en los artículos 13 y 14 del Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes, en el presente proceso de selección y contratación no se cobrará a los terceros interesados en participar en el mismo, el acceso a la información que conforma el Cuarto de Datos, esto con el fin de incentivar la participación de terceros interesados en el presente proceso de selección y contratación.

2.7.3. Visitas al HOTEL PLAZA DE LAS AMÉRICAS (No obligatorio)

Teniendo en cuenta que para la presentación de las Ofertas es necesario que los interesados conozcan y evalúen el estado físico actual del **HOTEL PLAZA DE LAS AMÉRICAS** y de los bienes muebles e inmuebles que lo conforman, los interesados podrán realizar visitas de inspección al Hotel dentro de los días fijados para tal efecto en el cronograma de la invitación. La visita al Hotel se realizará el **27 de julio de 2021 a partir de las 9:00 AM y hasta las 12:00 M**

En caso que el proponente requiera hacer visitas adicionales a las señaladas en el cronograma previamente deberá solicitar autorización al FONDO NACIONAL DE TURISMO.

Será responsabilidad de los Interesados realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo las verificaciones que consideren necesarios con base en la información que FONTUR pondrá a su disposición, para evaluar y cuantificar entre otros, las inversiones requeridas.

Por la sola presentación de la propuesta se entiende que los proponentes han considerado la viabilidad financiera del contrato, bajo las condiciones contenidas en su oferta, y que han hecho un cuidadoso examen de todos los factores determinantes que se incluyen en los términos de ésta.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
43
de
90

El proponente deberá con la visita al hotel, evaluar el estado físico actual del mismo y con base en ello, calcular el monto de las inversiones necesarias y mínimas que requiera el Hotel, el FONDO NACIONAL DE TURISMO no garantiza que las proyecciones y estimaciones efectuadas por el seleccionado para las inversiones al Hotel, se cumplan durante la ejecución del Contrato, puesto que este último, asume los riesgos indicados en la presente invitación y soporta sus efectos sin que las consecuencias derivadas del acaecimiento de tales riesgos, constituya un eventual desequilibrio económico del contrato, o den lugar a reclamación alguna de resarcimiento e indemnización de perjuicios.

La no consecución, ni evaluación de la información del Hotel, por parte del proponente seleccionado no dará lugar al reconocimiento por parte del Fondo ni del administrador del mismo, a indemnización alguna a favor de éste por los costos, ni la no satisfacción de su expectativa de lucro o ganancia, ni las pérdidas o detrimentos económicos que sufra con la ejecución del contrato.

2.7.8 Confidencialidad de la información.

Se considera como confidencial la información del PA FONTUR que sea así expresamente calificada por la Ley y toda la información que el PA FONTUR en desarrollo del presente proceso suministre, publique o ponga en conocimiento de los proponentes y tenga relación con la situación, financiera, contable, administrativa, operativa y en general cualquier información que tenga directa o indirectamente relación con el bien objeto de venta. Se entenderá que respecto de toda información confidencial debe abstenerse de comunicarse a cualquier tercero, así sea en forma sólo parcial. Quien incumpla sus obligaciones de reserva o sus obligaciones de garantizar la reserva deberá responder de manera integral por los perjuicios y daños que ocasione.

2.7.9. Cambio de regulación.

La normatividad aplicable a esta invitación sin limitarse únicamente a esta es la señalada en el numeral 1.3.1. Régimen Legal Aplicable de esta Invitación, así como la que se encuentra vigente a la fecha de la invitación, incluso si entre la fecha de la misma y el plazo máximo señalado para el cierre, se modifica o deroga alguna disposición normativa aplicable. Sólo se exceptúa de lo anterior, aquello que por expresa e imperativa disposición de la ley nueva deba ser aplicado a las invitaciones en curso al momento de la entrada en vigencia de la nueva disposición.

2.7.10 Interpretación y Aceptación de la Invitación

El participante deberá examinar todas las instrucciones, condiciones, especificaciones, formularios, anexos, Adendas y documentos aclaratorios que hagan parte de esta Invitación, todo lo cual constituye la fuente de información para la elaboración de la propuesta. Todos los documentos de la invitación se complementan mutuamente, de tal manera que lo indicado en cada uno de ellos se entenderá como indicado en todos.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
44
de
90

Las interpretaciones o deducciones que el proponente haga de lo establecido en esta invitación, serán de su exclusiva responsabilidad. Por lo tanto, **FONTUR** no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, interpretaciones equivocadas u otros hechos en que incurra el proponente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su propuesta.

El hecho que el proponente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos objeto de la presente invitación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones. El proponente deberá elaborar la propuesta de acuerdo con lo establecido en estos términos y anexar la documentación exigida.

2.7.11 Idioma de la Propuesta

La propuesta, correspondencia y todos los documentos intercambiados entre los proponentes y **FONTUR**, deberán estar escritos en idioma español. Los documentos de apoyo y el material impreso proporcionado por el proponente adjunto a la propuesta pueden estar en otro idioma, siempre y cuando se acompañen de una traducción simple al español. Para efectos de interpretación de la propuesta prevalecerá el texto en español.

2.7.12 Correspondencia

Toda comunicación que el interesado o proponente genere con ocasión de la presente Invitación (observaciones, documentos subsanables, respuestas) deberá ser remitida al siguiente correo electrónico: <https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021>, en formato **pdf**. Los documentos deberán ser totalmente legibles de forma que la información presentada allí sea lo suficientemente clara. No se aceptan documentos con alguna clase de contraseña o clave para su visualización.

La entidad implementó la recepción de propuestas de forma digital a través de la plataforma Microsoft. Las propuestas sin excepción alguna deberán radicarse de manera digital en el siguiente portal web <https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021>, el cual estará **habilitado a partir de las 8:00:00 A.M horas del 19 de agosto del 2021 y se inhabilitará para la recepción de propuestas hasta de las 03:00:00 P.M horas del 19 de agosto del 2021.**

El oferente deberá acreditarse con los siguientes datos:

Usuario: proponente@fontur.com.co
Contraseña: Wol34485

Una vez registrados deberán diligenciar el formulario de recepción de correspondencia el cual contiene los siguientes campos: **(ANEXO No. 15)**

- **NIT:** campo numérico, debe diligenciarse sin código de verificación.
- **Razón Social:** Tal como se registra en el Certificado de Cámara de Comercio.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
45
de
90**

- **Correo electrónico de contacto**

Aquí mismo el oferente deberá cargar los archivos correspondientes a la presentación total de cada propuesta. Entendiendo que el oferente no podrá superar el cargue de **10 archivos**, con la capacidad máxima de un **1GB**, para un total de **1GB**.

Una vez el sistema realice el cargue total de los archivos a presentar por el oferente se habilitará el link de envío [Enviar]. Una vez el oferente realice el envío de la propuesta el sistema registrará la fecha (mm/dd/aaaa) y hora (hh-mm-ss), información que será tenida en cuenta como el momento de presentación de la propuesta.

Nota 1: El oferente deberá tener en cuenta que la propuesta es almacenada con la fecha y hora (hh:mm:ss) al emitir el mensaje. Los proponentes no tienen manera de conocer la ubicación definitiva de la información cargada y el usuario utilizado por ellos para iniciar sesión no tendrá acceso al sitio de sharepoint que almacenará la información. Adicionalmente, se envía correo electrónico al proponente informando la recepción de la propuesta, este correo indicará la fecha y hora exacta de la carga.

Nota 2: Informamos a los proponentes realizar el proceso con un tiempo prudencial permitiendo la carga de la información con el fin de atender las demoras normales de los canales de comunicación.

Nota 3: El oferente deberá tener en cuenta los tipos de archivo definidos y admitidos por el aplicativo y no se permitirá el cargue de archivos empaquetados.

Archivos tipo: .pdf, .jpg, .jpeg, .png, .gif, .bmp, .tiff, .psd, .thm, .yuv, .ai, .drw, .eps, .ps, .svg, .3dm, .max, .avi, .mp4, .mov, .wmv, .asf, .3g2, .3gp, .asx, .flv, .mpg, .rm, .swf, .vob, .mp3, .aif, .iff, .m3u, .m4a, .mid, .mpa, .ra, .wav, .wma.

Nota 4: Los documentos presentados por el proponente de manera digital deben ser claros y legibles.

Los proponentes deberán tener en cuenta que para que sus documentos sean considerados dentro del proceso de selección, estos deberán venir en formato .pdf. **No se tendrán en cuenta archivos en otro tipo de formatos.**

En el asunto del correo se deberá indicar el número de la Invitación: **FNTIAB-062-2021**

2.7.13. Adendas

FONTUR puede modificar o aclarar esta invitación. La modificación puede hacerse mediante la adición de nuevos elementos o mediante la sustracción de algunos de los existentes. Para que un documento sea considerado como adenda, es necesario que se denomine con ese nombre.

Cuando lo estime conveniente FONTUR, el plazo de entrega de las propuestas de la presente Invitación podrá prorrogarse antes de su vencimiento. En este caso dicha prórroga se publicará a través del Portal

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
46
de
90

www.fontur.com.co y en el SECOP II, informándose la modificación del cronograma de la invitación realizada mediante Adenda.

En el evento que dentro de los tres (3) días anteriores al cierre, FONTUR expida adendas que modifiquen el contenido de la invitación que versen sobre las obligaciones del contrato a suscribir, los requisitos habilitantes y/o de calificación de las propuestas, se ampliará la fecha de cierre y entrega de propuesta.

De igual manera FONTUR podrá modificar el cronograma posterior a la fecha de cierre y entrega de propuestas, mediante adendas que se publicarán en el Portal www.fontur.com.co y en SECOP II.

Las modificaciones que se realicen se harán constar por escrito en un documento que se denominará adenda, y que formará parte integral de los Términos de Referencia, el cual será puesto a disposición de las personas interesadas, por el mismo medio a través del cual se haya puesto a disposición esta invitación. Bajo ninguna circunstancia, las declaraciones verbales se entenderán como modificación a los Términos de Referencia y por lo tanto no afectarán de manera alguna los mismos y las adendas que las integran.

La aclaración consiste en precisar el sentido de alguna de sus partes. FONTUR podrá aclarar el contenido los términos y darla a conocer a través del mismo medio que se dio a conocer la invitación

2.7.14. Plazo de la Invitación

El plazo de la Invitación corresponderá al comprendido entre la publicación y su adjudicación, dentro del cual los proponentes podrán presentar las inquietudes relacionadas con los términos de la presente Invitación, presentarán las respectivas Propuestas, se presentarán los documentos subsanables y/o aclaratorios, se expedirán los informes de evaluación y se presentaran las observaciones a estos informes; todo lo anterior de conformidad con las etapas y términos señalados en el cronograma del presente proceso.

2.7.15. Reserva en Documentos

En caso que el proponente considere que algún documento de su propuesta goza de reserva legal, deberá manifestarlo por escrito y soportarlo conforme a las normas legales que le brindan tal carácter.

2.7.16. Confidencialidad de la información

Se considera como confidencial la información de **FONTUR** que sea así expresamente calificada por la Ley y la expresamente catalogada por **FONTUR** en desarrollo del presente proceso. La indicación que determine que la información es confidencial, se hará al menos concomitantemente con la entrega de la misma. Se entenderá que respecto de toda información confidencial debe abstenerse de comunicarse a cualquier

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
47
de
90

tercero, así sea en forma sólo parcial. Quien incumpla sus obligaciones de reserva o sus obligaciones de garantizar la reserva deberá responder de manera integral por los perjuicios y daños que ocasione.

2.7.17. Costos y Elaboración de la Propuesta

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y elaboración de su propuesta, así como los que indirectamente se causen con ocasión de su presentación y eventual suscripción, como pólizas, fotocopias, etc.

2.7.18. Impuestos y Deducciones

Al formular la propuesta, el Proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales. Dentro de aquellos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades Ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven. El proponente seleccionado pagará en su calidad de contratista todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato o sus modificatorios, y por lo tanto, su omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad.

2.7.19. Presentación de la Propuesta

Cada proponente deberá presentar su propuesta en formato digital (.pdf) mediante correo electrónico a la dirección <https://fontur.com.co/es/FNTIAB-062-2021> ya sea como persona natural, persona jurídica, consorcio o unión temporal.

La propuesta debe presentarse **en un solo archivo** donde deberán incluirse todos los documentos y anexos requeridos dentro de los términos de la presente invitación. Lo anterior para facilitar el manejo de la información. Igualmente, en el asunto del correo se deberá indicar el Numero de la invitación: **FNTIAB-062-2021**.

La propuesta deberá estar firmada por la persona natural, representante legal de la persona jurídica, o del consorcio o unión temporal y ser presentada, junto con todos los documentos que la componen en **UN (1) SOLO ARCHIVO FORMATO .PDF**, incluyendo todos los archivos y anexos que la componen, en la fecha y hora establecida en el cronograma, para el cierre y entrega de propuestas.

No se aceptan propuestas enviadas en físico, fax o cualquier otro medio, ni las que sean radicadas con posterioridad a la hora de la fecha de cierre. En todo caso, **FONTUR** no será responsable por el retardo o extravío que pueda derivarse de esta forma de entrega.

La propuesta deberá tener una validez mínima de tres (3) meses contados a partir de la presentación de la misma.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
48
de
90**

2.7.20. Correcciones, Aclaraciones, Modificaciones y Retiro de la Propuesta

Los proponentes podrán adicionar, modificar o retirar sus propuestas, siempre y cuando ello se haga con anterioridad a la fecha y hora prevista para el cierre de esta Invitación. Las modificaciones y/o adiciones a las propuestas deberán ser presentadas por quien suscribe la Carta de Presentación de la misma, quien deberá tener el carácter de proponente como persona natural o Representante Legal del proponente, de acuerdo con los documentos que reposen en **FONTUR**, allegados inicialmente en la propuesta.

2.7.21 Propuestas Parciales

No se aceptarán propuestas parciales para esta Invitación, será rechazada la propuesta que no cubra en su totalidad el objeto, el alcance del objeto, obligaciones técnicas, obligaciones específicas y/u obligaciones generales solicitadas en la invitación.

2.7.22 Propuestas Condicionales

La oferta debe ajustarse de manera estricta e incondicional a los términos de la Invitación. Cualquier apartamiento, salvedad o reserva en la oferta, frente a los requisitos, reglas, condiciones, exigencias u obligaciones que se señalan en la Invitación para la presentación de las propuestas y/o ejecución del contrato, constituirá una oferta condicionada, lo que generará el rechazo de la propuesta.

2.7.23. Apertura de la Propuesta

Llegada la fecha y hora señalada en el cronograma, para el cierre y recibo de propuestas FONTUR levantara un acta donde se consignarán los nombres de los proponentes, los retiros de propuestas si los hubiere y los aspectos que permitan identificar las propuestas:

- Nombre Proponente
- Número de Radicación
- Fecha y Hora de Radicación
- No. de Folios
- Valor de la Propuesta y folio
- Garantía de Seriedad de la Propuesta:
- Folio:
- Compañía de Seguros:
- Número de la póliza:
- Fecha:
- Valor:
- Observaciones: correspondientes a que haya lugar

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
49
de
90

2..7.24. Quienes pueden participar.

En la presente invitación pueden participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios o uniones temporales que cumplan con los requisitos establecidos en los presentes Términos de Referencia y en la ley.

En el caso de personas jurídicas extranjeras, sea que se presenten individualmente o en consorcio o unión temporal, su objeto social debe guardar relación con la actividad a contratar. Sin embargo, si las actividades que se van a desarrollar en virtud del contrato a celebrar, se relacionan con las definidas en el artículo 474 del Código de Comercio como permanentes, deberá constituir sucursal en Colombia al momento de suscribir el contrato.

Si el proponente extranjero, participa individualmente o en consorcio o unión temporal, el apoderado deberá residir en Colombia.

2.7.25. Incentivos Tributarios

Mediante el artículo 3 de la Ley 1101 de 2006 fue creada la contribución parafiscal para la promoción del turismo, así mismo sus bases y sus respectivos aportantes entre los cuales se destacan los hoteles, los centros vacacionales, las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, así como las agencias de viajes.

Por tal motivo mediante el Decreto 397 de marzo 13 del 2020 el Gobierno Nacional extendió el plazo de presentación y pago de dicha contribución para la promoción del turismo, hasta el 29 de julio del presente año. Seguidamente y teniendo en cuenta que la emergencia sanitaria se postergaba dentro del territorio nacional, el pago de la contribución fue extendido nuevamente mediante el Decreto 981 de julio 07 de 2020 hasta el día 30 de diciembre del 2020.

Según el artículo 01 del Decreto 766 del 29 de mayo del 2020 el Gobierno Nacional redujo al 0% el anticipo de renta para el año gravable 2020 y que se paga en la declaración de renta del 2019, para todas aquellas actividades hoteleras y turísticas según las actividades económicas que comienzan con su código CIIU 51, 55, 79 entre otras, entre ellas se encuentran el transporte aéreo de pasajeros, alojamiento, actividades de agencias de viajes y operadores turísticos.

A través del Decreto 789 de junio 04 del 2020 el Gobierno Nacional establece la exclusión del IVA para todos los servicios de hotelería y turismo en el país hasta el 31 de diciembre de 2020, así mismo, estarán excluidos del impuesto establecimientos de comercio que lleven a cabo actividades de expendio de comidas y bebidas preparadas en restaurantes, cafeterías, autoservicios, heladerías, fruterías, entre otros. Con esta exclusión se ve favorecido ampliamente este sector para que se recupere paulatinamente frente a los

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
50
de
90**

inconvenientes que ha tenido en lo que va de la emergencia sanitaria. Es de aclarar que esta medida puede ampliarse en pro de la recuperación económica que se va a presentar en el país.

Según el artículo 1 del Decreto 799 de junio 04 del 2020, el cual adiciono el parágrafo transitorio al artículo 211 del Estatuto Tributario en el cual se establece la suspensión hasta el próximo 31 de diciembre del 2021 de sobretasa o contribución especial en el sector eléctrico para los prestadores de servicios turísticos con inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo y que desarrollen como actividad económica principal las relacionadas a continuación:

- 5511 Alojamiento en hoteles
- 5512 Alojamiento en apartahoteles
- 5513 Alojamiento en centros vacacionales
- 5514 Alojamiento rural
- 5519 Otros tipos de alojamientos para visitantes

Es importante señalar que el parágrafo 5° del artículo 240 del Estatuto Tributario establece la tarifa del 9% en el impuesto sobre la renta y complementarios para el sector hotelero, siempre que se cumplan las condiciones allí descritas.

Todas las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y relacionadas anteriormente en cuanto a declaraciones, obligaciones tributarias y pagos, buscaron aliviar la presión de pago y contribuir a la liquidez de las empresas del sector turismo y transporte aéreo y terrestre la cual se vio afectada en una gran proporción por todo lo que sucede en el mundo entero a causa del COVID-19.

Hasta el 2021 impuesto nacional al consumo (INC) con tarifa 0% para bares y restaurantes.

Excluye de manera transitoria, hasta el 31 de diciembre de 2021, el IVA a la prestación de servicios de hotelería y turismo.

Renovación del Registro Nacional de Turismo sin sanción por extemporaneidad hasta marzo de 2021.

En todo caso, es responsabilidad del proponente asesorarse, consultar o determinar los beneficios acá señalados con un profesional o experto en la Ley tributaria, sí así lo considera pertinente, con el fin determinar las exenciones aplicables.

2.7.25. Declaratoria Desierta

La declaratoria de desierta de la presente invitación procederá cuando:

- a. Ninguno de los proponentes cumpla los requisitos habilitantes.
- b. Ninguno de los proponentes que han cumplido los requisitos habilitantes, alleguen los documentos

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
51
de
90

- correspondientes a los criterios calificables.
- c. Ninguno de los proponentes supera el puntaje mínimo requerido en los presentes términos.
 - d. Ninguno de los proponentes, estando habilitado y calificado, cumpla con el estudio satisfactorio de verificación de conocimiento no cliente.
 - e. Cuando no se hayan presentado propuestas para el proceso de selección.

La declaratoria de desierto del proceso será comunicada a los proponentes, a través de la página web www.fontur.com.co y el SECOP II.

2.7.26. Facultades de FONTUR

En el evento en que surjan circunstancias administrativas o presupuestales que modifiquen la necesidad de la contratación, hagan inconveniente, innecesaria o impidan la contratación objeto de esta Invitación, **FONTUR** se reserva el derecho de dar por terminado, suspender o aclarar el proceso de selección en el estado en que se encuentre incluso habiendo sido seleccionado, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones a favor de los oferentes, condición que aceptan los proponentes con la sola presentación de la propuesta. En consecuencia, los proponentes renuncian expresamente a presentar en contra de **FONTUR** cualquier acción, reclamación o demanda en virtud a lo dispuesto anteriormente.

Por lo tanto el presente documento y todos aquellos que se produzcan en desarrollo del proceso de selección adelantado por **FONTUR**, no generan obligación de contratar con quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado, cuando se presenten circunstancias que impidan, a juicio de **FONTUR**, la suscripción y/o la adecuada ejecución del contrato o del proyecto aprobado por el Comité Directivo del fondo, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones a favor de los proponentes participantes o el proponente seleccionado, condición que se acepta con la sola presentación de la propuesta. En consecuencia, los proponentes renuncian expresamente a presentar en contra de **FONTUR** cualquier acción, reclamación o demanda en virtud a lo dispuesto anteriormente.

Estos actos se comunicarán a través de la página web de **FONTUR**, www.fontur.com.co y el SECOP (www.colombiacompra.gov.co. PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO), con lo cual se entenderán notificados todos los interesados en la presente Invitación.

2.7.27. Incumplimiento en el Perfeccionamiento y/o Suscripción del Contrato

El proponente favorecido deberá suscribir y perfeccionar el contrato en las condiciones señaladas y en la fecha que le sea requerida por **FONTUR**. Si el adjudicatario no suscribe y perfecciona el contrato dentro del término requerido y/o en las condiciones señaladas en la presente invitación, **FONTUR** podrá hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y/o adjudicar el contrato al proponente que obtuvo el segundo lugar en calificación, según el orden de elegibilidad, siempre y cuando su propuesta sea igualmente favorable a las necesidades de FONTUR, sin perjuicio o de las acciones legales a que haya lugar.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
52
de
90

CAPITULO III

REQUISITOS HABILITANTES DE LOS PROPONENTES

FONTUR realizará el análisis jurídico, financiero y técnico de las propuestas con el fin de determinar, de acuerdo con la ley y las exigencias de estos Términos de Referencia, cuáles propuestas resultan habilitadas.

Las propuestas se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades:

- (a) Persona natural.
- (b) Por personas jurídicas, nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas de manera previa a la fecha de apertura de la Invitación Abierta
- (c) Conjuntamente, es decir, mediante Consorcio o Unión Temporal

Los Proponentes, incluyendo los integrantes de las uniones temporales o consorcios, y sus Representante Legales deben:

- (a) Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta y para la celebración y ejecución del contrato.
- (b) No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las leyes de Colombia, en especial las señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen y en las previstas en el Código de Buen Gobierno de Fiducoldex S.A.
- (c) No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
- (d) Para que la propuesta pueda ser objeto de adjudicación, el proponente no debe encontrarse reportado en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con la Circular Básica Jurídica N°. 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera y el Manual SARLAFT de FIDUCOLDEX.

La verificación jurídica, financiera y técnica no otorgará puntaje alguno. Se trata del análisis que debe realizar FONTUR para determinar si la propuesta se ajusta a los requerimientos mínimos jurídicos, financieros y técnicos de la presente invitación. Si del análisis de los documentos de la propuesta se establece que NO se cumplen tales requerimientos, la propuesta será rechazada.

Sin embargo, FONTUR podrá requerir al proponente, a su juicio, para que allegue y/o aclare los documentos previstos para la habilitación jurídica, financiera y técnica de la propuesta, susceptible de ser subsanados. En ejercicio de esta facultad, el(los) Proponente(s) no podrá(n) mejorar su propuesta.

Allogados los documentos subsanables o aclaratorios, se verificará que el proponente haya presentado todos y cada uno de los documentos habilitantes, con el lleno de todos y cada uno de los requisitos exigidos en los términos de esta Invitación. Las propuestas que resulten habilitadas serán comparadas objetivamente

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
53
de
90

mediante la asignación de puntajes, de acuerdo con los factores de ponderación previstos en esta invitación se adjudicará a la propuesta con mayor puntaje y de cumplimiento al cumplimiento de Sarlaft.

NOTA: FONTUR se reserva el derecho de corroborar la autenticidad de los datos suministrados en la propuesta y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, a suministrar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus partícipes o empleados, en caso de considerarlo necesario.

3.1 Quienes pueden participar

En la presente invitación pueden participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios o uniones temporales que cumplan con los requisitos establecidos en los presentes Términos de Referencia y en la ley. En el caso de personas jurídicas extranjeras, sea que se presenten individualmente o en consorcio o unión temporal, si las actividades que se van a desarrollar en virtud del contrato a celebrar, se relacionan con las definidas en el artículo 474 del Código de Comercio como permanentes, deberá constituir sucursal en Colombia al momento de suscribir el contrato. Si el proponente extranjero, participa individualmente o en consorcio o unión temporal, el apoderado deberá residir en Colombia.

3.2 Solicitudes de documentos subsanables y/o aclaraciones

Los documentos que demuestran el cumplimiento de los requisitos habilitantes, podrán solicitarse por FONTUR al proponente mediante requerimiento escrito y deberán ser entregados por éste en el término perentorio previsto por FONTUR y dado en igualdad de condiciones para todos los proponentes. En caso de no allegarse la documentación solicitada dentro del término estipulado por FONTUR, la propuesta será RECHAZADA.

Hasta antes de la fecha prevista en el cronograma para la selección de la propuesta, FONTUR podrá solicitar documentos subsanables o aclaratorios de la propuesta. En esta solicitud se concederá un plazo para las respuestas y si fuere necesario podrá aplazarse la adjudicación, previa información a todos los proponentes. En ningún caso la aclaración podrá dar lugar a mejorar la propuesta.

3.3. Proponente único

Cuando se presente sólo una propuesta, el proceso continuará con el único proponente y podrá adjudicársele el contrato si su propuesta fuere favorable para **FONTUR** y cumpliera con los requisitos habilitantes previstos en estos Términos de Referencia.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
54
de
90

3.4. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO HABILITANTES

Las personas jurídicas extranjeras que no cuenten con sucursal en Colombia, deberán presentar los documentos de carácter jurídico habilitantes que aplique para cada uno en su país de residencia.

3.4.1 Carta de presentación de la propuesta. (Anexo N°1)

La propuesta deberá presentarse de acuerdo con el modelo de carta suministrado en esta Invitación (**ANEXO 1**). Ésta deberá ser firmada por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica, o por el representante del consorcio o unión temporal, si se trata de cualquiera de estas formas de colaboración empresarial. La suscripción de la carta de presentación de la propuesta hará presumir la aprobación, aceptación, y conocimiento de todos los documentos de la Invitación. que ha tenido en cuenta para la elaboración de la oferta todas las características particulares de la ejecución de las obras, en especial el sitio donde ellas se ejecutarán; que estas características han sido tenidas en cuenta para la determinación de los precios unitarios, los rendimientos de las diferentes actividades, y el costo final de la propuesta. La carta de presentación debe indicar el valor de la propuesta económica, sin embargo, el valor de la propuesta será el que este registrado en el **Anexo N° 9 Propuesta Económica**; el cual podrá ser corregido por **FONTUR** de acuerdo con lo establecido en la presente invitación.

3.4.2. Certificación del pago de Parafiscales y Aportes al Sistema de Seguridad Social

El proponente como persona jurídica deberá presentar una certificación, expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley, o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje (cuando a ello hubiere lugar conforme a la normatividad vigente). Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados hacia atrás a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución. La información presentada se entiende suministrada bajo la gravedad del juramento respecto de su fidelidad y veracidad.

La persona jurídica extranjera con domicilio o sucursal en Colombia deberá dar cumplimiento a lo anteriormente señalado respecto del personal vinculado en Colombia. La persona jurídica extranjera sin domicilio o sucursal en Colombia deberá acreditar este requisito con el documento equivalente a su país de origen.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
55
de
90

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar copia del acuerdo de pago correspondiente y el comprobante de pago soporte del mes anterior al cierre del proceso de selección. Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, personas jurídicas, deberán aportar el certificado aquí exigido.

Proponente persona jurídica sin personal a cargo que no tenga o haya tenido dentro de los 6 meses anteriores a la fecha de cierre personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes Legales y seguridad social debe, bajo la gravedad de juramento representante legal o contador o revisor fiscal según el caso, indicar esta circunstancia en la mencionada certificación.

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, personas jurídicas sin personal a cargo, deberán aportar el certificado aquí exigido.

Proponente persona natural con personal a cargo deberá presentar una declaración, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación de la misma o presentar una certificación, expedida por el contador o Revisor Fiscal, cuando sea exigible de acuerdo con los requerimientos de la Ley, estos documentos deberán certificar el pago de sus aportes y el de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, (cuando a ello hubiere lugar conforme a la normatividad vigente). Dicho documento deberá expresar que, a la fecha de cierre del presente proceso de selección, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir del mes anterior a la fecha de cierre, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar copia del acuerdo de pago correspondiente y el comprobante de pago soporte del mes anterior al cierre del proceso de selección. Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

La persona natural con personal a cargo extranjera con domicilio o sucursal en Colombia deberá dar cumplimiento a lo anteriormente señalado respecto del personal vinculado en Colombia.

La persona natural con personal a cargo extranjera sin domicilio o sucursal en Colombia deberá acreditar este requisito con el documento equivalente a su país de origen.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
56
de
90

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, personas naturales, deberán aportar el certificado aquí exigido.

Proponente persona natural sin personal a cargo deberá presentar una declaración, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación de la misma para acreditar que se encuentran al día en el pago de sus aportes al sistema de seguridad social, de los últimos seis (6) meses contados a partir del mes anterior a la fecha de cierre. Esta misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia las cuales, deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar copia del acuerdo de pago correspondiente y el comprobante de pago soporte del mes anterior al cierre del proceso de selección. Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

La persona natural sin personal a cargo extranjera con domicilio o sucursal en Colombia deberá dar cumplimiento a lo anteriormente señalado respecto del personal vinculado en Colombia.

La persona natural sin personal a cargo extranjera sin domicilio o sucursal en Colombia deberá acreditar este requisito con el documento equivalente a su país de origen.

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, personas naturales sin personal a cargo, deberán aportar el certificado aquí exigido.

3.4.3 Existencia y Representación Legal

Persona Jurídica

Las personas jurídicas nacionales o la sociedad extranjera con sucursal en Colombia, deberán demostrar su existencia y representación legal mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio principal o del domicilio de la sucursal de la sociedad extranjera en Colombia, según se trate.

El certificado deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre y presentación de propuestas de la presente Invitación.
- El objeto social principal de la sociedad deberá relacionarse directamente con el objeto de la presente invitación y del contrato a suscribir.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
57
de
90

- La duración de la sociedad, contada a partir de la fecha de cierre y presentación de propuestas del plazo de la presente Invitación, no será inferior al plazo establecido para el contrato, su liquidación y un (1) año más.

Si el proponente no es una sociedad comercial y no se encuentra obligado a inscribirse en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio, debe allegar el certificado o documento equivalente que acredite lo anterior, en los mismos términos, expedido por la autoridad competente para certificar para tales efectos.

En el caso de sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, deben presentar los documentos que acrediten su existencia, conformación y representación legal de acuerdo con la normativa de su país de origen, bien sea un certificado general de la autoridad competente para demostrar su existencia, una copia del contrato societario, una copia de los estatutos, o cualquier otro documento que pruebe (1) la capacidad legal, (2) el objeto o propósito de la persona jurídica, (3) el representante legal y sus facultades (4) duración (que no puede ser inferior al plazo establecido para el contrato, su liquidación y un año más).

Los Consorcios y Uniones Temporales

Deberán acreditar su existencia con el documento de constitución del consorcio o unión temporal; igualmente, cada integrante de los mismos, deberá comprobar su existencia, representación legal, duración y capacidad jurídica (objeto social), en la forma prevista en el presente numeral para las personas jurídicas y/o persona natural.

Persona Natural

La persona natural nacional acreditará su capacidad legal con la presentación de la copia de su documento de identificación.

La persona natural extranjera acreditará su capacidad legal con la presentación de la copia de su documento de identificación, bien sea la cédula de extranjería o el pasaporte. Si el proveedor resulta adjudicatario del Proceso de Contratación, para la celebración del contrato, debe presentar copia simple de la respectiva visa de trabajo¹ ; y en caso de contar con una visa que les otorgue un tiempo de permanencia igual o mayor a 3 meses, debe presentar la respectiva cédula de extranjería² .

3.4.4 Acta de Junta Directiva, Junta de Socios u órgano competente

Si el representante legal del proponente, de acuerdo con lo previsto en el certificado expedido por la Cámara de Comercio o en el documento equivalente según el caso, tiene restricciones para presentar la propuesta, para constituir consorcio, unión temporal, o para contraer obligaciones en nombre de la misma, todas las anteriores en razón al tipo, naturaleza y/o cuantía del contrato a suscribir, deberá adjuntarse el documento

¹ Artículos 2.2.1.11.5.1 y 2.2.1.11.6 del Decreto 1067 de 2015

² Artículo 2.2.1.11.4.4 del Decreto 1067 de 2015

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
58
de
90

de autorización expresa del órgano competente. Para el caso de consorcios y uniones temporales, si un integrante presenta alguna limitación deberá presentar el documento que lo autoriza conforme lo señalado anteriormente.

3.4.5 Copia del Registro Único Tributario. (RUT)

Este certificado es expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales. En él ha de consignarse claramente el NIT del proponente y su inscripción en el Régimen Común o Simplificado.

3.4.6 Contribución Parafiscal

El proponente debe acreditar estar al día en la liquidación y pago de la Contribución Parafiscal para la Promoción del Turismo, para acreditar dicho requisito el proponente debe allegar las liquidaciones privadas correspondientes a los períodos en los cuales se encuentra obligado a liquidar y pagar el mencionado tributo, en el evento que durante los trimestres en los cuales se cause el mismo, no hubiere obtenido ingresos operacionales relacionados con la actividad turística, deberá allegar las liquidaciones privadas en cero. Si el pago de la contribución lo realizó mediante PSE es necesario que junto con el soporte de pago allegue el formulario de liquidación privada debidamente suscrito.

Si el oferente es propietario de varios establecimientos de comercio obligados a pagar la contribución, deberá allegar una sola liquidación en la cual consolide las contribuciones de todos los establecimientos de su propiedad e indicará el número de establecimientos que comprende dicha liquidación de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.4.2.1.6 del Decreto 1074 de 2015.

Nota 1: La Dirección de Contribución Parafiscal verificara el estado de pagos del oferente, con el fin de verificar que este se encuentre al día con la contribución parafiscal.

3.4.7 Certificación de no estar Incurso en causal de Disolución o Liquidación (Anexo N° 3)

El Proponente persona jurídica deberá certificar a través del Representante Legal o persona natural a través de declaración bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución o liquidación conforme a la Ley y/o los estatutos. En caso que algún Proponente se encuentre incurso en causal de disolución y/o liquidación, **FONTUR** no lo considerará hábil para contratar, teniendo en cuenta la restricción legal para ejercer el objeto. Cuando el proponente se encuentre en situación financiera especial, se solicitarán las aclaraciones pertinentes y se evaluará la conveniencia o inconveniencia de la contratación. En casi de uniones temporales o consorcios se deberá diligenciar un formato por cada uno de sus integrantes.

3.4.8 Certificado de antecedentes de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República.

En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes fiscales de **los proponentes y sus representantes legales** con la certificación expedida por la Contraloría General de la República. La

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
59
de
90**

Fecha de expedición no debe ser mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación.

3.4.9 Certificado de Antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la República.

En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes disciplinarios **de los proponentes y sus representantes legales** con la certificación expedida por la Procuraduría General de la Nación. La Fecha de expedición no debe ser mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación.

3.4.10 Certificado Judicial expedido por la Policía Nacional.

En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes judiciales de los proponentes y sus representantes legales. La Fecha de expedición no debe ser mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación.

3.4.11. Fotocopia legible del Documento de Identificación al 150% de la persona natural que suscribirá el contrato (Proponente personal natural, Representante Legal o apoderado, debidamente facultado)**3.4.12. Formato Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado. (Anexo N° 4)**

El Proponente persona jurídica deberá certificar a través del Representante Legal o persona natural a través de declaración bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna actividad de corrupción. En caso de uniones temporales o consorcios, se deberá diligenciar un formato por cada uno de los integrantes.

3.4.13. Propuestas conjuntas (Conсорcios y uniones temporales) (Anexo N° 2)

Se entenderá por propuesta conjunta, una propuesta presentada en consorcio o unión temporal. En tal caso, se tendrá como proponente para todos los efectos, el grupo conformado por la pluralidad de personas y no las personas que lo conforman individualmente consideradas.

Los Consorcios o Uniones Temporales que participen deberán acreditar la existencia del consorcio o de la unión temporal y específicamente la circunstancia de tratarse de uno u otro, mediante documento en el que conste de manera expresa el acuerdo correspondiente y se señalen las reglas que regulan las relaciones entre los participantes del mismo, en particular, los términos, actividades, condiciones y participación en la ejecución de las obligaciones en el contrato.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
60
de
90

El documento de conformación del consorcio o unión temporal (**Anexo N° 2 Documento de Constitución de Consorcio o de Unión Temporal**), deberán contener los siguientes requisitos mínimos:

- a) Indicar el tipo de asociación de que se trate: Consorcio o Unión Temporal.
- b) Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar la extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, la cual no podrá ser modificada sin el consentimiento previo y escrito de **FONTUR**. No obstante, independiente de la participación y de la modalidad de asociación que se adopte, en este proceso al cual le aplica las normas de derecho privado, además de las regulaciones de los consorcios y uniones temporales contenidas en la Ley 80 de 1993, las personas que integren un consorcio o unión temporal, a la luz de esta invitación abierta, serán solidariamente responsables en el cumplimiento de las obligaciones del eventual contrato que llegue a celebrarse y en la imposición de las sanciones.
- c) El término de duración del consorcio o unión temporal, el cual debe corresponder al plazo del contrato, su liquidación y un (1) año más, contados a partir de la fecha de cierre del presente proceso. En ningún caso podrá haber cesión del Contrato entre quienes integren el consorcio o unión temporal.
- d) La designación de un representante que deberá estar facultado para actuar en nombre y representación del Consorcio o Unión Temporal. Igualmente deberá designar un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

Los integrantes del Consorcio y/o Unión Temporal deberán acreditar individualmente los requisitos señalados en los numerales anteriores, según aplique.

En caso de ser seleccionado un Consorcio o Unión Temporal, este debe presentar el Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN para la suscripción del contrato; de no presentarlo dentro del término requerido por **FONTUR**, se hará efectiva la póliza de seriedad de la oferta y se celebrará el contrato con el proponente que haya ocupado el segundo lugar en la evaluación

3.4.14. Declaración bajo la gravedad de juramento Inhabilidades, Incompatibilidades y conflictos de intereses (Anexo N° 7) El Proponente persona jurídica deberá certificar a través del Representante Legal o persona natural a través de declaración bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de Inhabilidades, Incompatibilidades y conflictos de intereses conforme a la Ley y/o los estatutos. En caso que algún Proponente se encuentre incurso en causal de Inhabilidades, Incompatibilidades y conflictos de intereses, FONTUR no lo considerará hábil para contratar, teniendo en cuenta la restricción legal para ejercer el objeto. En caso de uniones temporales o consorcios, se deberá diligenciar un formato por cada uno de los integrantes.

3.4.15. Manifestación de no incursión en prácticas anticompetitivas (Anexo N° 8) El Proponente persona jurídica deberá certificar a través del Representante Legal o persona natural a través de declaración bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las prácticas

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
61
de
90

anticompetitivas o restrictivas de la competencia conforme a las normas que regulan la materia. En caso que algún Proponente se encuentre incurso dentro de las mencionadas prácticas, FONTUR no lo considerará hábil para contratar y se reserva el derecho de poner en conocimiento lo sucedido antes las autoridades competentes. En caso de uniones temporales o consorcios, se deberá diligenciar un formato por cada uno de los integrantes.

3.4.16. Garantía de seriedad de la propuesta

Todo proponente deberá garantizar la seriedad de su propuesta, con la suscripción, **en Formato para Particulares**, de una póliza expedida por una compañía aseguradora debidamente aprobada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un valor equivalente al **diez por ciento (10%) del valor total del presupuesto estimado en la presente invitación y con una vigencia igual a cuatro (4) meses**, contados a partir de la fecha de cierre y recibo de propuestas de la Invitación. **Con la propuesta se debe anexar la póliza y el recibo de pago de la prima correspondiente.**

El beneficiario será PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR NIT. 900.649.119-9.

El afianzado será el proponente persona natural, persona jurídica, unión temporal o consorcio. En caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de sus integrantes debe estar plenamente identificados en el cuerpo de la póliza, con su nombre, número de identificación y porcentaje de participación.

La póliza deberá tomarse con el nombre o razón social del proponente que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, y no sólo con su Sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. Cuando la propuesta se presente en consorcio o unión temporal, en la póliza debe incorporarse el nombre de sus integrantes y **NO** a nombre de sus representantes legales.

En caso que la garantía de seriedad de la propuesta sea expedida sin el lleno de los requerimientos de estos términos de referencia, este hecho será subsanable y el proponente deberá remitir las correcciones del caso en el término que le fije **FONTUR**, lo cual será solicitado por escrito.

La póliza de seriedad correspondiente a las propuestas que no sean adjudicadas, podrán ser devueltas a solicitud del interesado a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de adjudicación del contrato producto de la presente invitación.

Nota "Solo se recibirán pólizas de seguros provenientes de aseguradoras que cuenten con autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia."

Así mismo, para los proponentes sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia, la garantía también puede

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
62
de
90

consistir en el otorgamiento de una carta de crédito stand by expedida por una entidad bancaria, la cual debe cumplir lo contemplado en el presente capítulo y cuyo beneficiario sea el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

Dicha póliza o garantía se hará efectiva si el contrato no es suscrito o no puede serlo por incumplimiento del proponente en la fecha prevista. En caso de prórroga de la fecha para selección del contratista, esta garantía deberá prorrogarse por parte del proponente a partir de la nueva fecha.

FONTUR hará efectiva la totalidad de la garantía, quedando el valor asegurado a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONTUR a título de indemnización por perjuicios, en los siguientes casos:

- a) Cuando un proponente solicite el retiro de su propuesta después de la fecha de cierre y recibo de propuestas de la presente invitación, salvo en los casos de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente.
- b) Cuando el proponente favorecido con la adjudicación no procediere a cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato dentro del término señalado para que se suscriba el respectivo contrato.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la ejecución de la garantía de seriedad de la propuesta no constituye una tasación anticipada de perjuicios; por lo que **FONTUR** podrá perseguir el reconocimiento de los perjuicios no cubiertos por el valor de dicha garantía, mediante las acciones legales conducentes, circunstancia que se entenderá aceptada con la presentación de la propuesta.

3.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO (HABILITANTE)

Verificación de documentos establecidos como habilitantes.

Los documentos que se mencionan en este numeral son verificables y constituyen un requisito habilitante para la participación en este proceso de selección. En este punto la calificación es CUMPLE o NO CUMPLE.

Los interesados en presentar propuesta deberán allegar la siguiente documentación.

3.5.1. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

a. Nacionales

El proponente debe anexar certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, donde se evidencie Representante Legal y Revisor Fiscal facultado para suscribir y dictaminar los estados financieros del periodo solicitado.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
63
de
90**

En los casos donde el régimen jurídico aplicable al proponente, no le exija contar con la inscripción en Cámara y Comercio, este deberá adjuntar el documento equivalente expedido por la entidad competente, en el que se evidencie Representante Legal y Revisor Fiscal facultado para suscribir y dictaminar los estados financieros del periodo solicitado.

La información financiera que contiene el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente en los casos que aplique, será insumo para validar la información financiera presentada por el proponente.

b. Extranjeros sin domicilio o con sucursal en Colombia

El proponente debe anexar el documento equivalente que permita validar Representante Legal o quien tenga la atribución y Revisor Fiscal de la casa matriz o del proponente extranjero, facultado para firmar los estados financieros, de conformidad con la legislación aplicable en su país de origen.

Los proponentes extranjeros en caso de no contar con revisor fiscal deben presentar certificación firmada por el Representante Legal o quien tenga la atribución de la casa matriz o de la entidad extranjera que así lo avale.

En ambos casos, el representante legal o quien tenga la atribución y el revisor fiscal – si corresponde - que registra el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente según el régimen jurídico aplicable en su país de origen, deben corresponder a quienes suscriben, y firman los estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y estado de cambios en el patrimonio).

3.5.2. ESTADOS FINANCIEROS

a. Nacionales

Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral y estado de cambios en el patrimonio con corte a 31 de diciembre del año 2020 comparativo con el año 2019, detallando valor total Activo Corriente y valor total Pasivo Corriente, suscritos, y dictaminados por el Representante Legal, Contador y el Revisor Fiscal cuando legal o estatutariamente se haya establecido la figura de Revisoría Fiscal, los cuales deben corresponder a los definitivos del periodo solicitado.

Notas a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre del año 2020 comparativo con el año 2019, especificando que acoge la política contable de presentación de estados financieros atendiendo la Ley y sus decretos complementarios y reglamentarios. Las notas deben mantener uniformidad, relación y correspondencia con los estados financieros.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
64
de
90

Dictamen del revisor fiscal a los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año 2020 comparativo con el año 2019, el cual debe contener las formalidades, acorde con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

En los casos donde el proponente sea un Consorcio o Unión Temporal, cada integrante debe presentar los Estados Financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y estado de cambios en el patrimonio) de forma individual.

Cuando, el proponente o uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal que conformen el proponente, cuente con vigencia de constitución que les impida presentar los estados financieros comparativos que abarquen el periodo solicitado, este debe aportar para la verificación, los Estados Financieros con corte al mes anterior a la fecha de cierre de entrega de propuestas, comparado con el último cierre anual efectuado, con las respectivas notas a los estados financieros y dictamen del revisor fiscal, si le aplica.

El Representante Legal y el Revisor Fiscal, si es del caso, que firmen los documentos mencionados, deben figurar como tales en el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente según el régimen jurídico aplicable al proponente. Si quien suscribe y dictamina los estados financieros del periodo solicitado, es o son diferentes a los que ejercen la representación legal y la revisoría fiscal al momento de la presentación de la propuesta, el proponente, debe adjuntar la certificación o documento equivalente que así lo valide.

b. Extranjeros sin domicilio o con sucursal en Colombia

Estados financieros consolidados de la casa matriz o proponente extranjero (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y estado de cambios en el patrimonio), con corte a 31 de diciembre del año 2020 comparativo con el año 2019, detallando en el estado de situación financiera valor total Activo Corriente y valor total Pasivo Corriente, expresado en la moneda nacional de Colombia y en español, firmado por el Representante Legal o quien tenga la atribución de certificar su autenticidad de acuerdo a los estatutos sociales debiendo soportar dicha atribución, Contador y el Revisor Fiscal de la casa matriz o proponente extranjero, cuando legal o estatutariamente se haya establecido la figura de revisoría fiscal, de conformidad con la legislación aplicable en su país de origen.

Los proponentes extranjeros, en caso de no requerir firmas en los estados financieros, de Representante Legal - o quien tenga la atribución -, Contador y/o el Revisor Fiscal de la casa matriz o proponente extranjero, deben presentar certificación firmada por el Representante Legal - o quien tenga la atribución - de la casa matriz o del proponente extranjero que así lo avale.

El proponente extranjero cuyo corte de información financiera no corresponda al solicitado, debe presentar sus estados financieros a la fecha de corte establecida en su país de origen o en sus estatutos sociales, los

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
65
de
90

cuales deben coincidir con el periodo solicitado, en la moneda legal del país de origen y adicionalmente en pesos colombianos. Para efectos de acreditar y verificar los requisitos habilitantes financieros se tendrá en cuenta la tasa representativa del mercado vigente en la fecha en la cual los estados financieros fueron expedidos. Se tendrá en cuenta la tasa de cambio certificada por la Superintendencia Financiera.

Notas a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre del año 2020 comparativo con el año 2019, o correspondiente, especificando que acoge la política contable de presentación de estados financieros atendiendo las Normas Internacionales de Información Financiera, debiendo mantener uniformidad, relación y correspondencia con los estados financieros.

Dictamen del revisor fiscal o de la persona natural o jurídica que ejerza la auditoría externa a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre del año 2020 comparativo con el año 2019 o corte correspondiente, en caso de ser requerido en el país de origen. Se considera válido el concepto emitido y firmado por una persona natural o jurídica que ejerza la auditoría externa, en caso de ser requerido en el país de origen.

De no aplicar los requerimientos anteriores (Notas a los estados financieros o Dictamen) conforme la normatividad aplicable en su país de origen debe presentar certificación del Representante Legal - o quien tenga la atribución - de la casa matriz o proponente extranjero que así lo avale.

El representante legal o quien tenga la atribución y el revisor fiscal – si corresponde - que registra el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente según el régimen jurídico aplicable en su país de origen, deben corresponder a quienes suscriben los estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y estado de cambios en el patrimonio). Si quien suscribe y dictamina los estados financieros del periodo solicitado, es o son diferentes a los que ejercen la representación legal y la revisoría fiscal al momento de la presentación de la propuesta, el proponente, debe adjuntar la certificación o documento equivalente que así lo valide

En caso de que el proponente sea un Consorcio o Unión Temporal cada integrante debe presentar los Estados Financieros de forma individual.

Cuando, el proponente o uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal que conformen el proponente, cuente con vigencia de constitución que les impida presentar los estados financieros comparativos que abarquen el periodo solicitado, este debe aportar para la verificación, los Estados Financieros con corte al mes anterior a la fecha de cierre de entrega de propuestas, comparado con el último cierre anual efectuado, con las respectivas notas a los estados financieros y dictamen del revisor fiscal, si le aplica.

En ningún caso, la solicitud de aclaraciones o subsanables sobre los estados financieros de proponentes nacionales o extranjeros sin domicilio o con sucursal en Colombia, admitirá cambios a los estados financieros aportados en la propuesta.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
66
de
90

3.5.3. TARJETA PROFESIONAL

El proponente debe anexar copia de la tarjeta profesional del Contador Público y del Revisor Fiscal, este último en caso de requerirse, que suscriben y dictaminan los Estados Financieros del periodo solicitado, los cuales deben figurar en el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente según el régimen jurídico aplicable.

Los proponentes extranjeros deberán allegar la información solicitada de conformidad con la legislación aplicable en su país de origen. En caso de no aplicar el requerimiento anterior conforme la normatividad aplicable en su país de origen debe presentar certificación del Representante Legal - o quien tenga la atribución - de la casa matriz o del proponente extranjero que así lo avale.

Si contador o Revisor Fiscal, este último en caso de requerirse, que suscriben los estados financieros son diferentes a los que ejercen al momento de presentar la propuesta, el proponente debe adjuntar la tarjeta profesional del contador y revisor fiscal de quienes suscriben los estados financieros.

3.5.4. CERTIFICADO ANTECEDENTES JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

El proponente debe anexar copia de los certificados de antecedentes de la Junta Central de Contadores para el Contador Público y Revisor Fiscal, este último en caso de requerirse, y el cual debe figurar en el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente según el régimen jurídico aplicable. Dicho documento deberá estar vigente y tener fecha de expedición no mayor a tres (3) meses, tomando como punto de referencia la fecha de cierre de propuestas.

Los proponentes extranjeros deberán allegar la información solicitada de conformidad con la legislación aplicable en su país de origen. En caso de no aplicar el requerimiento anterior conforme la normatividad aplicable en su país de origen debe presentar certificación del Representante Legal - o quien tenga la atribución - de la casa matriz o del proponente extranjero que así lo avale.

En cualquier caso, el certificado de antecedentes de la Junta Central de Contadores del contador y/o revisor fiscal – si aplica – debe corresponder al de quienes firman los estados financieros, los cuales deben figurar en el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente según el régimen jurídico aplicable.

Cuando el proponente no aporte ni cumpla con los documentos financieros habilitantes exigidos en este numeral y habiendo sido requeridos para aclaraciones o presentación de documentos faltantes, modifique cifras en estados financieros, no allegue los documentos faltantes en la forma solicitada, y en el término previsto por FONTUR, no se realizará verificación, de indicadores financieros y se calificará como No cumple.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
67
de
90

Una vez verificado el cumplimiento de la información contenida en este numeral, en relación con los documentos financieros habilitantes, se procederá a evaluar la capacidad financiera.

3.5.5. INDICADORES FINANCIEROS

La Capacidad Financiera se acreditará de manera personal por los proponentes que obren a título individual, o por cualquiera de los integrantes del proponente plural que acredite una participación mínima del veinticinco por ciento (25%).

Los Requisitos Habilitantes relativos a Capacidad Financiera se podrán acreditar a través de (i) sus sociedades controladas (directa o indirectamente), (ii) de sus matrices, o (iii) de sociedades controladas por sus matrices.

Para cumplir con la habilitación financiera, se deberá demostrar para los años 2019 y 2020 los siguientes indicadores financieros:

- Un Patrimonio Total mínimo de \$1.000.000.000. El Patrimonio total se define como el valor de los activos totales del ente económico, después de descontar los pasivos totales.
- Un nivel de endeudamiento menor o igual al ochenta por ciento (80%). Definido como la razón entre el total de Pasivos y el total de Activos.
- Un indicador de liquidez (razón corriente) mayor o igual a 1,2. Definido como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

Para lo anterior el proponente deberá suministrar:

- Balances generales firmados por el Representante legal, Contador Público y dictaminados por el Revisor Fiscal cuando legal o estatutariamente se haya establecido esta figura.
- Estados de pérdidas y ganancias firmados por el Representante legal, Contador Público y dictaminados por el Revisor Fiscal cuando legal o estatutariamente se haya establecido esta figura.
- Notas a los Estados Financieros firmadas por el Representante legal, Contador Público y dictaminados por el Revisor Fiscal cuando legal o estatutariamente se haya establecido esta figura.

Estos documentos deben aportarse a la fecha de cierre de las vigencias fiscales de los años 2019 y 2020.

De igual manera, se debe anexar copia la tarjeta profesional y del certificado de antecedentes expedidos por la Junta Central de Contadores del Contador y del Revisor Fiscal, que suscriben y dictaminan los Estados Financieros Básicos. Dichos certificados deben estar vigentes al cierre del presente proceso. Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Estado del patrimonio, Estado de flujo de efectivos a corte 31 de diciembre de 2020, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
68
de
90

3.6 DOCUMENTOS DE CARÁCTER TÉCNICO (HABILITANTE)

3.6.1. Capacidad Operativa:

La Capacidad Operativa podrán ser acreditados de la siguiente manera:

- En el caso que se acredite experiencia en operación de hoteles:
 - Por el proponente individual, responsable de la ejecución del contrato
 - Por un integrante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, responsable de la ejecución del contrato.
 - Por un tercero persona jurídica, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la Ley Aplicable, siempre que su Representante Legal aporte una CARTA DE COMPROMISO IRREVOCABLE de operar el hotel en el evento de declararse ganadora la oferta presentada. Esta carta deberá ser aportada por el proponente dentro de su propuesta.
- En el caso que se acredite experiencia en gerencia de operación hotelera:
 - Por el proponente individual, responsable de la ejecución del contrato.
 - Por un integrante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, quien será el responsable de gerenciar el Hotel.
 - Por un tercero, persona natural, siempre que éste aporte una CARTA DE COMPROMISO IRREVOCABLE de gerenciar el hotel en el evento de declararse ganadora la oferta presentada. Esta carta deberá ser aportada por el proponente dentro de su propuesta.

La Capacidad Operativa podrá ser acreditados con Experiencia en Gerencia de Operación Hotelera o con Experiencia en Operación de Hoteles siguiendo las siguientes reglas respectivamente:

Con experiencia en Gerencia de Operación Hotelera:

Perfil Profesional: Profesional en áreas Administrativas (Administración Hotelera, Administración de empresas, Contaduría, Economía).

Experiencia General: Mínimo Seis (6) Años en establecimientos de Alojamiento Turístico.

Experiencia Específica:

- Gerente en Operaciones Hoteleras en el cargo de Gerente General hotelero.
- Tres (3) años o más como Gerente General de Hoteles, en los últimos siete años.
- Gerente general en hoteles con capacidad instalada superiores a 60 habitaciones.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
69
de
90

- Gerente en hoteles con tarifa de Alojamiento superior a \$100.000 precio por noche.

Para acreditar dicha experiencia se deberá allegar:

- Hoja de vida del Gerente de Hoteles
- Copias de las certificaciones o copias de los contratos ejecutados o en ejecución, en caso de ser contratos terminados deberán ir acompañados del acta de liquidación, donde se acredite la experiencia aquí solicitada.
- Declaración juramentada del Gerente de Hoteles donde certifique la experiencia aquí solicitada, indicando el nombre de los hoteles y la cantidad de habitaciones por Hotel en las que ha desarrollado el cargo de Gerente de Hotel.

Nota: La experiencia de mínimo tres (3) años en Gerencia de Hoteles, podrá ser acreditada en cargos con otras denominaciones, pero cuyas funciones y responsabilidades sean equivalentes a las de un Gerente de Hoteles, para lo cual deberá aportar las correspondientes certificaciones de funciones.

Con experiencia en Operación Hotelera:

El proponente deberá cumplir con todos y cada uno de los siguientes subcriterios y requisitos:

- **Administrar al menos (60) habitaciones:** Para acreditar esta operación, el proponente deberá remitir una declaración juramentada del Representante Legal de la Compañía operadora de Hoteles indicando: el número de Hoteles que opera, nombre de cada Hotel, el número de habitaciones operadas en cada Hotel durante el año 2020 y la tarifa promedio por cada Hotel por noche, por habitación para el año 2020. Este requisito deberá cumplirse en un mínimo un (1) Hotel.
- **Operar al menos un Hotel con tarifa promedio superior a CIENTO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$100.000) por noche por habitación:** Para acreditar este requisito, deberá remitirse una certificación debidamente suscrita por el Revisor Fiscal de la compañía operadora de Hoteles en la que indique el nombre, ubicación y la tarifa promedio por noche por habitación para el año 2020, del Hotel con el que se pretende cumplir este requisito.

Para Hoteles que operen fuera del Territorio Colombiano, la tarifa promedio a certificar será de mínimo USD \$50 (Impuestos incluidos) dólares estadounidenses o su equivalente en moneda extranjera con la tasa vigente al momento de la presentación de la oferta.

- **Constancia de Representación Legal:** Deberá remitir copia del documento que certifique la Representación Legal de la persona jurídica, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la Ley Aplicable, presentada para acreditar los requisitos habilitantes técnicos referidos en los literales a) y b) de este numeral.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
70
de
90**

- **Declaración de operación en Colombia:** El Representante Legal de la persona jurídica, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la Ley Aplicable, presentada para acreditar los requisitos habilitantes técnicos referidos en los literales a) y b) de este numeral, deberá remitir declaración juramentada manifestando si presta o no servicios de alojamiento en Colombia.
- **Registro Nacional de Turismo:** En el evento que quien acredite los requisitos habilitantes técnicos referidos en los literales a) y b) de este numeral se encuentre actualmente prestando servicios de alojamiento en Colombia, deberá presentar el Registro Nacional de Turismo, como prestador de servicio de alojamiento y hospedaje, ante el Ministerio de Comercio de Industria y Turismo vigente a la fecha de cierre del presente proceso, para lo cual deberá aportar copia del mismo. Se exceptúa de este requisito a los operadores extranjeros que no operen en Colombia.

Nota: El proponente que acredite los requisitos habilitantes e experiencia en Gerencia de Operación Hotelera o experiencia en operación de Hoteles mediante un tercero, aportando una CARTA DE COMPROMISO IRREVOCABLE y cuya oferta sea declarada ganadora, podrá sustituir una vez transcurrido un año de ejecución, y con la respectiva justificación, a la persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la ley Aplicable, con la que acredite los requisitos habilitantes técnicos, siempre y cuando la nueva persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la Ley, cumpla con la misma experiencia en Gerencia de Operación Hotelera u operación de Hoteles solicitada en el presente documento y mediante el cual fue habilitado técnicamente.

**CAPÍTULO IV-
CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN DE PROPUESTAS**

4.1. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las propuestas que hayan sido declaradas hábiles por el cumplimiento de los requisitos financieros y técnicos previstos como criterios habilitantes, serán objeto de asignación de puntaje teniendo en cuenta los siguientes factores; sobre una asignación máxima total de mil (1.000) puntos:

CRITERIO	PUNTAJE
MAYOR CONTRAPRESTACIÓN	400 PUNTOS
MAYOR MONTO DE INVERSIONES	400 PUNTOS
MAYOR APOORTE INICIAL	200 PUNTOS
TOTAL	1.000 PUNTOS

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
71
de
90

a) Mayor contraprestación (400 puntos):

El valor estimado por el otorgamiento y explotación de la Concesión corresponderá al diez punto cinco por ciento (10,5%) más IVA de los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante cada trimestre, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique.

Se asignarán cuatrocientos (400) puntos al proponente que oferte mayor porcentaje de contraprestación por los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante el trimestre; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres inversa simple.

Nota. El proponente cuya oferta de contraprestación sea inferior al diez punto cinco por ciento (10,5%) más IVA de los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante cada trimestre, será rechazado.

b) Mayor monto de inversiones (400 puntos):

El valor mínimo de inversiones por el otorgamiento y explotación de la Concesión corresponderá a **MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$1.046.884.000)**.

Se asignarán cuatrocientos (400) puntos al proponente que oferte mayor valor de inversiones; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres inversa simple.

Nota. El proponente cuya oferta de inversión sea inferior a **MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$1.046.884.000)**, será rechazado.

c) Mayor Aporte inicial (200 puntos):

El valor mínimo de Aporte Inicial por el otorgamiento y explotación de la Concesión corresponderá a **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$300.000.000)**.

Se asignarán doscientos (200) puntos al proponente que oferte mayor valor de Aporte Inicial; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres inversa simple.

Nota. El proponente cuya oferta de Aporte Inicial sea inferior a **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$300.000.000)**, será rechazado.

4.2. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento de presentarse empate entre dos o más proponentes, se seleccionará el proponente mediante las siguientes reglas:

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
72
de
90

Se preferirá al proponente con mayor puntaje en el criterio MAYOR MONTO DE INVERSIONES, de persistir el empate, se preferirá la propuesta con mayor puntaje en el criterio MAYOR CONTRAPRESTACIÓN, de continuar el empate se realizará sorteo por balotas.

4.3 CAUSALES DE RECHAZO

En los siguientes eventos las ofertas serán rechazadas:

1. Cuando existan varias propuestas presentadas por el mismo Proponente en el mismo proceso de selección, o cuando el Proponente participe, además, como integrante de un consorcio o unión temporal en el mismo proceso de selección. Se rechazarán todas las propuestas que están en esta condición.
2. Cuando se presente un integrante del equipo de trabajo en más de una propuesta, en este caso serán rechazadas todas las propuestas en las que se presente esta situación, salvo que en una de las propuestas el integrante del equipo de trabajo haya suscrito carta de intención de participar con este proponente.
3. Cuando la propuesta económica ofertada supere el presupuesto aprobado para el presente proceso de selección.
4. Cuando la propuesta económica ofertada no se presente en pesos colombianos.
5. Cuando en la propuesta económica no se discrimine el valor del IVA y /o no indique alguna exención o exclusión del IVA en los casos que aplique.
6. Cuando no se presente propuesta económica en la fecha y hora establecida para el cierre y entrega de propuestas.
7. Cuando la propuesta sea presentada de forma extemporánea.
8. Cuando FONTUR corrobore que la información suministrada por el proponente en alguno de los documentos no es veraz y/o presenta inconsistencia y siendo solicitada la aclaración por FONTUR esta no sea suficiente.
9. Cuando la propuesta se presente de manera parcial.
10. Cuando la propuesta se presente de manera condicionada.
11. Cuando el proponente se presente la propuesta vía fax.
12. Cuando el proponente no aporte ni cumpla con los documentos y requisitos habilitantes exigidos en los presentes términos de referencia, habiendo sido requerido el proponente para aclaraciones o presentación de documentos faltantes por **FONTUR**, no los allegue en debida forma y en el término previsto por **FONTUR**.
13. Cuando el proponente no aporte los documentos exigidos en la presente invitación y/o no cumpla con las políticas de conocimiento de No Cliente, salvo que habiendo sido requerido al proponente para aclaraciones o presentación de documentos faltantes, no los allegue en la forma solicitada y en el término previsto por **FONTUR**.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
73
de
90

14. El oferente que no tenga Registro Nacional de Turismo, cuando se encuentre obligado por ley a tenerlo, sin importar el servicio o la actividad a contratar.
15. Cuando el proponente no presente la garantía de seriedad de la oferta, en la fecha y hora de cierre y recibo de propuestas del proceso.
16. Cuando el proponente, sus representantes legales o cualquiera de sus socios o los socios de éstos se encuentren reportados en alguna de las listas internacionales vinculantes para Colombia relacionado con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
17. Cuando el proponente o alguno de los participantes (en caso de unión temporal o consorcio) se halle incurso en alguna de las causales de inhabilidades o incompatibilidades establecidas en la Ley o conflicto de intereses para contratar, establecidas en el Código de Buen Gobierno de **FIDUCOLDEX**.
18. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación de la persona jurídica que presente la propuesta o haga parte de un proponente plural.
19. Cuando se modifique el texto de algún formato establecido en los anexos de esta invitación alterando su sentido, limitando y/o condicionando el ofrecimiento (Esta causal solo aplica para los anexos de los requisitos calificables o ponderables. NO aplica para los anexos establecidos como requisitos habilitantes los cuales pueden ser subsanados dentro de los términos establecido por FONTUR).
20. Cuando el representante legal del proponente persona jurídica o Consorcios o Uniones Temporales no se encuentre debidamente facultado para presentar propuestas de acuerdo con los estatutos sociales, habiendo sido requerido el proponente no los allegue en debida forma y en el término previsto por FONTUR.
21. Cuando no se presente Carta de Presentación de la propuesta en la fecha y hora de cierre, o se presente sin firma del representante legal o apoderado debidamente facultado y acreditado como tal.
22. El oferente, de forma individual, en consorcio o unión temporal, al que se le haya declarado incumplimiento del contrato por parte de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A., como vocera y administrador del Patrimonio Autónomo FONTUR. Pasados tres (3) años de haberse declarado el incumplimiento, cesara esta causal.
23. Las personas jurídica o naturales, en consorcio o en uniones temporales, que se encuentren ejecutando contratos de consultoría (estudios, diseños, asesorías, interventorías) que no se encuentren liquidados, no podrán presentar propuestas en procesos de selección para la construcción de obras; de igual manera, las personas jurídicas o naturales, en consorcio o en uniones temporales, que se encuentren ejecutando contratos de obra que no se encuentren liquidados, no podrán presentar propuestas en procesos de selección para la ejecución de consultorías (estudios, diseños, asesorías, interventorías) para FONTUR.
24. Las personas jurídicas o naturales, en consorcio o en uniones temporales, que hayan sido seleccionados como contratistas para desarrollar un contrato de estudio y diseños, no podrán participar en el proceso de contratación de la obra o interventoría productos de estos estudios y diseños.
25. Cuando el oferente se encuentre en mora con el Patrimonio autónomo FONTUR y/o en el pago de la contribución parafiscal, estando obligado al pago según la ley.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
74
de
90**

26. Cuando se compruebe por cualquier medio idóneo que los documentos presentados por el proponente contienen información inexacta o contradictoria; o que no corresponde con la realidad o induzca a FONTUR al error en la evaluación, para beneficio del proponente.
27. En caso de que el oferente presente en su oferta económica, los ítems que tengan igual descripción y unidad de medida, con diferente precio unitario; esto será causal de rechazo de su oferta.
28. En los demás casos expresamente establecidos en esta Invitación.

4.4. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

FONTUR, previos los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, basado en los criterios habilitantes y calificables establecidos en el presente proceso, adjudicará el contrato que se derive de esta invitación, al proponente que haya obtenido el mayor puntaje o en caso de empate haya cumplido la condición para el desempate. Publicada la adjudicación el proponente favorecido deberá suscribir y perfeccionar el contrato en las condiciones señaladas y en la fecha que le sea requerida por **FONTUR**.

La adjudicación del proceso será comunicada a los proponentes, a través de la página web www.fontur.com.co y el SECOP II.

4.5. DECLARATORIA DESIERTA

La declaratoria de desierta de la presente invitación procederá cuando:

- f. Ninguno de los proponentes cumpla los requisitos habilitantes.
- g. Ninguno de los proponentes que han cumplido los requisitos habilitantes, alleguen los documentos correspondientes a los criterios calificables.
- h. Ninguno de los proponentes supera el puntaje mínimo requerido en los presentes términos.
- i. Ninguno de los proponentes, estando habilitado y calificado, cumpla con el estudio satisfactorio de verificación de conocimiento no cliente.
- j. Cuando no se hayan presentado propuestas para el proceso de selección.

La declaratoria de desierta del proceso será comunicada a los proponentes, a través de la página web www.fontur.com.co y el SECOP II.

4.6 FACULTADES DE FONTUR

En el evento en que surjan circunstancias administrativas o presupuestales que modifiquen la necesidad de la contratación, hagan inconveniente, innecesaria o impidan la contratación objeto de esta Invitación, **FONTUR** se reserva el derecho de dar por terminado, suspender o aclarar el proceso de selección en el estado en que se encuentre incluso habiendo sido seleccionado, sin que ello traiga como consecuencia el

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
75
de
90

pago de indemnizaciones a favor de los oferentes, condición que aceptan los proponentes con la sola presentación de la propuesta. En consecuencia, los proponentes renuncian expresamente a presentar en contra de **FONTUR** cualquier acción, reclamación o demanda en virtud a lo dispuesto anteriormente.

Por lo tanto el presente documento y todos aquellos que se produzcan en desarrollo del proceso de selección adelantado por **FONTUR**, no generan obligación de contratar con quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado, cuando se presenten circunstancias que impidan, a juicio de **FONTUR**, la suscripción y/o la adecuada ejecución del contrato o del proyecto aprobado por el Comité Directivo del fondo, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones a favor de los proponentes participantes o el proponente seleccionado, condición que se acepta con la sola presentación de la propuesta. En consecuencia, los proponentes renuncian expresamente a presentar en contra de **FONTUR** cualquier acción, reclamación o demanda en virtud a lo dispuesto anteriormente.

Estos actos se comunicarán a través de la página web de **FONTUR**, www.fontur.com.co y el SECOP (www.colombiacompra.gov.co. PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO), con lo cual se entenderán notificados todos los interesados en la presente Invitación.

4.7 INCUMPLIMIENTO EN EL PERFECCIONAMIENTO Y/O SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

El proponente favorecido deberá suscribir y perfeccionar el contrato en las condiciones señaladas en el Capítulo y en la fecha que le sea requerida por **FONTUR**. Si el adjudicatario no suscribe y perfecciona el contrato dentro del término requerido y/o en las condiciones señaladas en la presente invitación, **FONTUR** podrá hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y/o adjudicar el contrato al proponente que obtuvo el segundo lugar en calificación, según el orden de elegibilidad, siempre y cuando su propuesta sea igualmente favorable a las necesidades de FONTUR, sin perjuicio o de las acciones legales a que haya lugar.

CAPITULO V VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE NO CLIENTE

Los proponentes, entiéndase personas jurídicas y naturales, serán objeto de verificación en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con lo indicado en la Circular Básica Jurídica N. 029 de 2014, Parte 1, Título IV, Capítulo IV, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el Manual de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior **FIDUCOLDEX S.A.**, vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo **FONTUR**, el cual puede ser consultado en la página web <https://www.fiducoldex.com.co/seccion/sarlaft>.

LOS DOCUMENTOS Y FORMULARIOS SEÑALADOS EN ESTE CAPITULO DEBERÁN PRESENTARSE EN ORIGINAL EN SOBRE O CUADERNO SEPARADO DE LA PROPUESTA ORIGINAL, ROTULADO ORIGINAL: DOCUMENTOS VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE NO CLIENTE.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
76
de
90

NOTA: EL PROPONENTE DEBE CUMPLIR CON LA ETAPA DE CONOCIMIENTO DE NO CLIENTE, ALLEGANDO LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS CONFORME LO ESTABLECE EL CAPITULO V Y LOS REQUERIMIENTOS QUE LE SEAN REALIZADOS, SO PENA QUE SU PROPUESTA SEA RECHAZADA.

EL PROPONENTE DEBE CUMPLIR CON ESTE REQUISITO, PUES, AUNQUE SE ENCUENTRE HABILITADO Y CALIFICADO, DE NO ALLEGARSE LA INFORMACIÓN REQUERIDA Y/O NO CUMPLIR CON LAS POLITICAS DE CONOCIMIENTO DE NO CLIENTE, SU PROPUESTA SERA RECHAZADA.

PROCESO DE CONOCIMIENTO DE PERSONA NATURAL, PERSONA JURÍDICA, CONSORCIO Y/O UNIÓN TEMPORAL.

Proceso de conocimiento de persona natural y jurídica "PROponentes Y/O PROVEEDORES"

Toda la información y documentos que a continuación se señalan deberán ser leídos y examinados cuidadosamente por los proponentes o posibles partes contractuales, con el fin evitar omisiones de información y errores en su diligenciamiento y presentación ante la entidad Fiduciaria y Administradora del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo FONTUR.

Los documentos y formularios que permiten cumplir con lo señalado en el presente numeral deberán presentarse en original en cuaderno separado de la propuesta original, el cual se tendrá como un requisito habilitante de la misma.

5.1. FORMULARIO FTGRI23 Y FTGRI24

LOS FORMULARIO FTGRI23 Y FTGRI24 DEBERÁN SER DILIGENCIADOS POR CADA UNO DE LOS PROPONENTES, YA SEAN PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, INDIVIDUALES O BAJO ALGUNA FORMA DE ASOCIACIÓN; LOS CONSORCIOS, UNIONES TEMPORALES O PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA, deberán diligenciar y presentar un formulario por la forma asociativa propuesta con sus anexos y un formulario adicional junto con sus anexos por cada uno de sus integrantes.

5.1.1 Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTGRI23 Persona Jurídica (Anexo N° 5)

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) Diligenciar los espacios de **información básica** marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) Diligenciar los espacios de **tipo de entidad y naturaleza jurídica** marcando cada uno de los espacios de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación legal y el RUT del

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
77
de
90

proponente, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco; el proponente o posible parte contractual.

NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

- d) Diligenciar el espacio de **representante legal** con la información del representante legal del proponente que va a suscribir los formularios, la cual es de obligatorio diligenciamiento.
- e) Diligenciar el espacio **autorización tratamiento de datos personales y colocar la firma.**
- f) Diligenciar el espacio de **socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directo e indirecto** en su totalidad, el termino indirecto se refiere a aquellos socios o accionistas de mínimo de segundo nivel que conforma las personas jurídicas relacionadas en el formulario de vinculación y que cuenta igualmente con participación superior al 5%. En caso de no ser suficientes las casillas del formulario el proponente podrá en documento anexo indicar lo señalado en este literal, el cual deberá ser suscrito por el representante legal y/o Revisor Fiscal del proponente con la información mínima requerida en el formato FTGRI23 (Tipo de documento, número de identificación, nacionalidad, nombre completo, % de participación). **(Este campo no aplica para entidades estatales)**

NOTA 1: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

- g) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado **información financiera**, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros del último periodo contable gravado. **(este campo no aplica para entidades estatales)**

NOTA 2: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede n espacios en blanco.

- h) El proponente deberá leer cuidadosamente el recuadro **declaración de origen y destino de fondos** con el fin de dar respuesta al numeral 1) del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- i) El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro **autorización, reporte y consulta a las centrales de riesgo. autorización expresa para reportar, consultar y compartir información contenida en las bases de datos financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otro país.** En caso de no entender

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
78
de
90

completamente la información aquí contenida, debe pedir asesoría con el Abogado encargado del correspondiente proceso en el Patrimonio Autónomo FONTUR.

- j) El recuadro de **firma y huella** debe ser diligenciado en su totalidad por la persona que diligenció el recuadro **representante legal**, teniéndose en cuenta que la impronta de la huella dactilar del índice derecho debe ser clara, legible y acorde con los documentos anexos, en caso de presentar algún tipo de enfermedad o impedimento el proponente deberá acreditar los documentos donde conste la enfermedad o el impedimento. Si la impronta de la huella no es legible en el formulario, el proponente podrá subsanar esta inconsistencia adjuntado una fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% junto con la impronta de la huella clara, legible y con firma del Representante. Legal

NOTA 3: En los casos en los que la información solicitada no sea aplicable al tipo de servicio requerido o a la naturaleza del cliente se debe escribir el texto NO APLICA, se deben diligenciar todos los espacios del formulario con excepción de los espacios que deben ser diligenciados por la Fiduciaria. No se recibirán formularios con tachones y/o enmendaduras.

5.1.2 Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTGRI24 Persona Natural (Anexo N° 6)

- Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- Diligenciar los espacios de **datos generales** marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- Diligenciar los espacios de **información actividad económica** marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que ningún espacio quede en blanco.
- Diligenciar los espacios de **autorización tratamiento de datos personales y con firma**.
- El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar el recuadro denominado **información financiera**, la cual debe reflejar la información consignada en la información financiera entregados como soportes.
- El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro **declaración de origen y destino de fondos** con el fin de dar respuesta al numeral 1) del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro **autorización, reporte y consulta a las centrales de riesgo. autorización expresa para reportar, consultar y compartir información contenida en las bases de datos financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otro país**. En caso de no entender completamente la información aquí contenida, debe pedir asesoría con el Abogado encargado del correspondiente proceso en el Patrimonio Autónomo FONTUR.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
79
de
90

- h) El recuadro de **firma y huella** debe ser diligenciado en su totalidad, teniéndose en cuenta que la impronta de la huella dactilar del índice derecho debe ser clara, en caso de presentar algún tipo de enfermedad o impedimento el proponente deberá acreditar los documentos donde conste la enfermedad o el impedimento. Si la impronta de la huella no es legible en el formulario, el proponente podrá subsanar esta inconsistencia adjuntado una fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% junto con la impronta de la huella legible y su firma.

NOTA: En los casos en los que la información solicitada no sea aplicable al tipo de servicio requerido o a la naturaleza del cliente se debe escribir el texto NO APLICA, se deben diligenciar todos los espacios del formulario con excepción de los espacios que deben ser diligenciados por la Fiduciaria. No se recibirán formularios con tachos y/o enmendaduras.

5.1.2.1 ANEXOS AL FORMULARIO FTGRI23

5.1.2.1.1 Persona jurídica

- Formato FTGRI23 original y completamente diligenciado
- Huella legible y firma en original en formato FTGRI23
- Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% del Representante Legal
- Fotocopia del RUT
- Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días
- Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años con notas a los estados financieros. **(No aplica para entidades Estatales)**
- Fotocopia de la tarjeta profesional del contador público legible, quien firma los estados financieros. **(No aplica para entidades Estatales)**
- Certificación composición accionaria directa e indirecta firmada por representante legal y/o revisor fiscal. **(No aplica para entidades Estatales).**

5.1.2.1.2 Persona jurídica (Entidad Estatal)

- Formato FTGRI23 original y completamente diligenciado **(campos que apliquen)**
- Huella legible y firma en original en formato FTGRI23
- Acta de posesión del Representante Legal
- Documentación de acreditación personería Jurídica
- Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% del Representante Legal
- Fotocopia del RUT

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
80
de
90

5.1.2.1.3 Consorcios o Uniones Temporales

- a) Formato FTGRI23 original y completamente diligenciado (**campos que apliquen**)
- b) Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% del Representante Legal
- c) Documento de conformación del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

Nota: Tanto los consorciados como conformantes de las Uniones temporales deberán entregar el formato de conocimiento FTGRI23 debidamente diligenciado

5.1.2.1.4 Persona natural FTGRI24

- a) Formato FTGRI24 original y completamente diligenciado
- b) Huella Clara y legible y firma en original en formato FTGRI24
- c) Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150%

Si el proponente tiene la calidad de **empleado**, deberá entregar:
Copia del certificado de ingresos y retenciones o

- a) Certificado laboral no mayor a 30 días calendario de expedido o
- b) Comprobantes de nómina de los tres últimos meses

Si el proponente tiene la calidad de **pensionado**, deberá entregar:

- a) Certificado de pensiones o
- b) Desprendibles de pago de los últimos tres meses

Si el proponente tiene la calidad de **profesional Independiente y/o Rentista**, deberá entregar:

- a) Constancia de honorarios o
- b) Certificado de contratos (no mayor a 30 días calendario, indicando vigencia y tipo de servicio.
- c) Constancia de comisiones o
- d) Certificado de inversiones (copia del título valor)o
- e) Contratos de arrendamiento o
- f) Extractos bancarios de los últimos tres meses o
- g) Certificación firmada por contador público o
- h) Estados financieros certificados y
- i) Declaración de Renta (si es declarante)

Nota: Si presenta estados financieros o certificación de contador, debe anexar copia de la tarjeta profesional del contador legible.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
81
de
90

Si el proponente tiene la calidad de **socio**, deberá entregar:

- a) Certificado de existencia y representación legal o documento donde conste la calidad de socio y
- b) extractos Bancarios de los últimos tres meses

NOTA: Es importante tener en cuenta la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior Fiducoldex S.A. como vocera del Patrimonio autónomo Fondo Nacional de Turismo, podrá solicitar información adicional para continuar con el estudio respectivo, aun después de recibidos los documentos antes señalados.

CAPITULO VI CONDICIONES DEL CONTRATO

6.1. Objeto

El objeto del contrato resultante de la presente invitación, es el otorgamiento en concesión para que de conformidad con lo previsto en el artículos 34, 35, 36 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 el 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.

6.2 Alcance del Contrato:

FONTUR por medio del contrato resultante de la presente invitación concede al Concesionario la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del Área Concesionada, por el tiempo de ejecución del Contrato.

En virtud del contrato a suscribir, se entregará el HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS para su Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento, el cual consta de los inmuebles identificados con Matrícula Inmobiliaria No. 370-761255 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, junto con la maquinaria y equipos que actualmente tiene el Hotel.

El Concesionario, por otra parte, se obliga a llevar a cabo todas las obligaciones previstas en el Contrato, entre otras, la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión (incluida la elaboración

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
82
de
90

de los estudios y diseños), Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del bien Concesionado y el recaudo de los Ingresos, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el Contrato.

La remuneración del Concesionario será aquella que éste perciba como consecuencia de la Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del Área Concesionada, en los términos previstos en el Contrato a suscribir. Por lo tanto, no habrá lugar a reconocimientos o pagos no definidos de manera expresa en el Contrato de Concesión por parte de FONTUR y/o Concedente y a favor del Concesionario.

6.3. Valor del Contrato

Para efectos fiscales el valor de este Contrato de Concesión es indeterminado, pero determinable una vez concluidas las etapas del mismo, no obstante, se estima en la suma de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHO PESOS M/L (\$4.870.781.108), pesos constantes de julio de 2021.**

6.4. Duración

El plazo de ejecución contractual será de máximo veinte (20) años, contados a partir del momento en que se suscriba el Acta de Inicio.

Dentro del plazo del Contrato, el Concesionario desarrollará las actividades correspondientes a las Etapas de i) Pre-Inversión, ii) Inversión iii) Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento, iv) Etapa de Reversión y v) Etapa de Liquidación; las cuales se encuentran desarrolladas en el numeral **2.6.2 DURACIÓN ESTIMADA DEL CONTRATO**, de la presente invitación.

6.5. Obligaciones Del Contratista

Las obligaciones del contratista son las señaladas en el numeral **2.5. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO** de los presentes Términos de Referencia y señaladas en la propuesta seleccionada.

6.6. PÓLIZAS

El concesionario deberá constituir garantía de cumplimiento para asegurar los riesgos derivados del contrato, con los siguientes amparos:

A. Etapa de inversión:

Este amparo deberá constituirse a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración,

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
83
de
90

ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al **Concesionario**, por un valor asegurado correspondiente al **veinte por ciento (20%)** del valor de las inversiones declarado por el concesionario.

Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de inversión y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de operación:

Este amparo deberá constituirse a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al **Concesionario**, por un valor asegurado equivalente al treinta (30%) del valor del contrato resultante de la presente invitación.

Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de operación, deberá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía de cumplimiento se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

En todo caso, el **Concesionario** se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo, dentro del mes anterior a su vencimiento.

El valor asegurado deberá actualizarse cada cinco (5) años con el IPC acumulado de los respectivos años, durante la vigencia del Contrato hasta su culminación.

6.6.1 Amparo de Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones al Personal, Originados Durante la Ejecución del Contrato

A. En las etapas de inversión:

Este amparo debe constituirse a favor de **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
84
de
90

el **Concesionario** haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del **Concesionario**, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente veinte (20%) del valor del contrato resultante de la presente invitación.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de inversión con un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de operación:

Este amparo debe constituirse a favor de **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el **Concesionario** haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del **Concesionario**, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente al treinta por ciento (30%) del valor asegurado en el amparo de cumplimiento de contrato.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de operación, deberá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y tres (3) años más.

El valor asegurado deberá actualizarse cada 5 años con el IPC acumulado, durante la vigencia del Contrato.

En todo caso, el **Concesionario** se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo, dentro del mes anterior a su vencimiento.

6.6.2 Amparo de Calidad de los Equipos

El **Concesionario** deberá constituir, como requisito para la liquidación del Contrato, una garantía de calidad de los equipos, a favor de la **FONDO NACIONAL DE TURISMO**, por un valor equivalente asegurado equivalente al veinte (20%) del valor del contrato resultante de la presente invitación. Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contado a partir de la Fecha Efectiva de Terminación del Contrato. Este amparo aplicará aún en el caso de terminación anticipada.

6.6.3 Amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
85
de
90

El **CONCESIONARIO** deberá mantener indemne al **FONDO NACIONAL DE TURISMO** frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida o integridad personal de terceros o de los empleados, agentes o subcontratistas de **FONTUR** que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos u omisiones del **Concesionario** y los de sus dependientes, agentes, contratistas o subcontratistas, en la ejecución del Contrato.

Para tal fin, el **Concesionario** deberá de manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, constituir un seguro para responder y mantener indemne por cualquier concepto al **FONDO NACIONAL DE TURISMO**, con un monto asegurado igual a QUINIENTOS (500) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

Esta póliza deberá constituirse anualmente con una vigencia mínima de un (1) año y un año más durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

6.6.4 Seguro Todo Riesgo Daño Material

El **CONCESIONARIO** tendrá la obligación de constituir a su cargo una póliza de daños contra todo riesgo. Este seguro se tomará dentro de los QUINCE (15) días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del Acta de Inicio y cubrirá los daños que pueda llegar a sufrir la infraestructura entregada al Concesionario, independientemente de la causa que genere el daño.

El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes objeto de Concesión que FONTUR entregará al **CONCESIONARIO**. No obstante, el **CONCESIONARIO** realizará un avalúo culminada la Etapa de Inversión y el **CONCESIONARIO** tendrá la obligación de ajustar la garantía y mantenerla vigente durante toda la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento.

El **CONCESIONARIO** tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato el seguro contra todo riesgo del bien objeto de Administración Provisional a favor de la Sociedad propietaria del establecimiento de comercio., por el CIEN POR CIENTO (100%) del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, las cuales deberán ser expedidas por un término de (1) año y renovadas anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato.

6.6.5 Normas Comunes a todas las Garantías del Contrato

Las garantías señaladas anteriormente podrán consistir en una póliza de seguros, una fiducia mercantil en garantía, una garantía bancaria a primer requerimiento, el endoso en garantía de títulos valores o un depósito de dinero en garantía. Los Proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia podrán

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
86
de
90

otorgar una carta de crédito standby expedida por entidades financieras del exterior, confirmada por un banco local y pagadera en Colombia, para estos efectos únicamente, se precisa que se considerarán extranjeras, las Estructuras Plurales donde el cincuenta por ciento (50%) o más de los miembros sean extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia.

6.7. Procedimiento Sancionatorio e Indemnización de Perjuicios en Caso de Incumplimiento

6.7.1. Penalidad por Incumplimiento del Objeto Contractual.

En caso de incumplimiento total o parcial, o cumplimiento defectuoso, por parte de **EL CONTRATISTA** en la ejecución de la obligación principal, consagrada en la CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO CONTRACTUAL, y que constituye el objeto del presente contrato, **EL CONTRATISTA** pagará a **FONTUR**, a título de cláusula penal con función de apremio, una pena equivalente al **TREINTA POR CIENTO (30%)** del valor total del contrato. Esta suma será exigible ejecutivamente con la simple demostración del incumplimiento de la obligación contenida en la CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO CONTRACTUAL, para lo cual deberán observarse los siguientes pasos:

- 1.- El supervisor o interventor del contrato, según corresponda, emitirá informe detallado explicando los hechos y razones que sustentan el incumplimiento del contratista. Este informe deberá ser puesto en conocimiento del contratista y de **FONTUR**, dejando constancia del mismo y otorgando un plazo prudencial de cinco (05) días hábiles para que el contratista se pronuncie, y si lo estima conveniente, plantee fórmulas de subsanación del incumplimiento. La notificación de este informe constituye en mora al Contratista en relación con la obligación incumplida, si ello no hubiere ocurrido antes por advenimiento de un término.
- 2.- En los contratos en los que no exista supervisor, **FONTUR** emitirá directamente el informe al que se refiere el numeral anterior y lo pondrá en conocimiento del contratista para por el mismo término y para los mismos fines. La notificación de este informe constituye en mora al **CONTRATISTA** en relación con la obligación incumplida, si ello no hubiere ocurrido antes por advenimiento de un término.
- 3.- Una vez recibida la respuesta del **CONTRATISTA**, **FONTUR** podrá imponer la multa de que trata esta cláusula si lo considera conveniente, y así deberá notificarlo al contratista explicando detalladamente en qué consiste el incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso el pago de la obligación contenida en esta cláusula penal tendrá como efecto la extinción de la obligación principal del contrato, ni de ninguna otra obligación que se haya estipulado dentro del mismo. En ese entendido, se podrá exigir por parte de **FONTUR** de manera simultánea el cumplimiento de la obligación principal, o cualquiera otra del contrato, y el pago de la suma de dinero estipulada en la presente cláusula penal pecuniaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El cobro por parte de **FONTUR** de la obligación contenida en esta cláusula penal pecuniaria no excluye la posibilidad que tiene **FONTUR** de perseguir la indemnización de perjuicios a que tenga derecho por el incumplimiento contractual en que haya incurrido **EL CONTRATISTA**. En ese

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
87
de
90

entendido, el cobro ejecutivo de la obligación contenida en la presente cláusula penal pecuniaria, no excluye de ninguna manera, la aplicación de la CLÁUSULA PENAL INDEMNIZATORIA contenida en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. En cualquier caso **FONTUR** podrá compensar (mediante la realización de descuentos y/o deducciones), de conformidad con lo establecido por los artículos 1714 a 1723 del Código Civil, el valor de esta cláusula penal, hasta la concurrencia de los valores que se adeuden a **EL CONTRATISTA** por cualquier concepto, incluso respecto de contratos diferentes al que se suscribe en el presente documento.

PARÁGRAFO CUARTO. La obligación contenida en la presente cláusula penal presta mérito ejecutivo.

6.7.2. Tasación Anticipada de Perjuicios por Incumplimiento del Objeto Contractual.

En caso de incumplimiento total o parcial, o cumplimiento defectuoso, por parte de **EL CONTRATISTA**, en la ejecución de la obligación principal, consagrada en la CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO CONTRACTUAL, y que constituye el objeto del presente contrato, **EL CONTRATISTA** pagará a **FONTUR**, a título de cláusula penal indemnizatoria, una suma equivalente al **TREINTA POR CIENTO (30%)** del valor total del contrato. Esta suma será exigible ejecutivamente con la simple demostración del incumplimiento de la obligación contenida en la CLÁUSULA PRIMERA OBJETO CONTRACTUAL, que se hará mediante informe detallado en el que se declare el incumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor del contrato, y podrá generar, si así lo determina **FONTUR**, la resolución del presente contrato, que se informará por medio de comunicación simple, sin necesidad de obtener la autorización de un tercero, ni ninguna resolución judicial, arbitral, o administrativa, y sin incurrir **FONTUR** en responsabilidad alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO. La presente cláusula penal no constituye una renuncia por parte de **FONTUR** a la posibilidad de perseguir la indemnización de los perjuicios que le sean causados con ocasión del incumplimiento por parte de **EL CONTRATISTA**, de las demás obligaciones del contrato, cuya indemnización podrá ser exigida por **FONTUR** mediante las acciones judiciales que la ley le confiere para tal efecto, así como con la afectación de las pólizas de seguro que para tal efecto se hayan suscrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La presente cláusula penal no constituye una renuncia por parte de **FONTUR** a la posibilidad de perseguir la indemnización de los perjuicios que le sean causados con ocasión del incumplimiento por parte de **EL CONTRATISTA**, de la CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO CONTRACTUAL del contrato, y cuya cuantía exceda el monto pactado en la presente cláusula a título de indemnización. Dicha indemnización podrá ser exigida por **FONTUR** mediante las acciones judiciales que la ley le confiere para tal efecto, así como con la afectación de las pólizas de seguro que para tal efecto se hayan suscrito.

PARÁGRAFO TERCERO. En cualquier caso, **FONTUR** podrá compensar (mediante la realización de descuentos y/o deducciones), de conformidad con lo establecido por los artículos 1714 a 1723 del Código

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

Pág.
88
de
90

Civil, el valor de esta cláusula penal, hasta la concurrencia de los valores que se adeuden a **EL CONTRATISTA** por cualquier concepto, incluso respecto de contratos diferentes al que se suscribe en el presente documento.

PARÁGRAFO CUARTO. La obligación contenida en la presente cláusula penal presta mérito ejecutivo una vez cumplida la condición de la que se supedita su nacimiento y exigibilidad, por tratarse en ese momento de una obligación clara, expresa y actualmente exigible.”

6.8. Prohibición de Ceder el Negocio Jurídico que Surja como Consecuencia de la Presente Invitación.

EL CONTRATISTA NO podrá ceder el presente contrato salvo autorización expresa y previa de FONTUR. **EL CONTRATISTA** acepta incondicionalmente la cesión del presente contrato que FONTUR deba realizar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o la entidad que éste designe.

6.9. Subcontratos

EL CONTRATISTA no podrá subcontratar la totalidad del objeto del contrato. No obstante, lo anterior, podrá subcontratar parcialmente actividades del alcance del objeto contractual. Esta actuación deberá ser informada a la interventoría del contrato. En todo caso, **EL CONTRATISTA** responderá por la ejecución del cien por ciento (100%) del cumplimiento del objeto del contrato y de las actividades derivadas del mismo en los términos y condiciones del presente contrato, en consecuencia, el cumplimiento del contrato no quedará condicionado al cumplimiento de los contratos u obligaciones convenidas entre **EL CONTRATISTA** y su subcontratista.

6.10. Indemnidad por Reclamaciones de Terceros

EL CONTRATISTA mantendrá indemne al **FONTUR** de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de los subcontratistas o de la de sus dependientes, de conformidad con la normatividad vigente.

6.11. Plazo para entrega del eventual contrato firmado y documentos solicitados

FONTUR informa al eventual Contratista, que el mismo estará obligado a remitir el Contrato que se suscriba debidamente firmado junto con los documentos correspondientes establecidos en el mismo contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al día en que se le informe que el contrato se encuentra listo para ser firmado. FONTUR podrá desistir de contratar lo previsto en el Contrato o darlo por terminado de manera unilateral con justa causa, en caso de que el eventual Contratista incumpla el término señalado y no lo entregue oportunamente firmado. Lo anterior, no generará indemnización alguna y no requerirá notificación de cualquiera naturaleza.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
89
de
90**

6.12. Condiciones Especiales para la Prestación del Servicio Hotelero

El **Concesionario** deberá financiar, realizar inversiones y ejecutar las obras de intervención, mantenimiento y operación necesarias para garantizar la prestación del servicio hotelero, cumpliendo con lo dispuesto por las normas que se enuncian a continuación así, como las que las modifiquen, complementen o adicionen:

- Ley 300 de 1996, Ley 1101 de 2006, Ley 1558 de 2012 y sus Decretos Reglamentarios.
- Ley 9 de 1979 y Ley 1209 de 2009.
- Ley 1480 de 2011.
- Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- Ley 1575 de 2012.
- Ley 23 de 1982.
- Normas Técnicas Sectoriales, en especial NTS 006, NTS - TS 002 y las demás que resulten pertinentes.

El Proponente deberá tener en cuenta que, en caso de ser seleccionado en la Invitación, deberá suministrar los elementos, muebles, enseres, equipos, maquinaria, personal y demás requisitos necesarios para los estándares de operación exigidos en la concesión y funcionamiento del establecimiento de comercio, acorde a lo establecido en el Contrato de Concesión.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA N°. FNTIAB-062 de 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.

**Pág.
90
de
90**

**CAPITULO VII
ANEXOS**

- ANEXO 1.:** Carta de presentación de la propuesta.
- ANEXO 2.:** Documentos de Constitución de Consorcio o de Unión Temporal.
- ANEXO 3.:** Certificación de no estar incurso en causal de disolución o liquidación.
- ANEXO 4.:** Formato Compromiso Anticorrupción.
- ANEXO 5.:** Formato Conocimiento del No cliente FTGRI 23 Persona Jurídica.
- ANEXO 6.:** Formato Conocimiento del No cliente FTGRI 24 Persona Natural.
- ANEXO 7.:** Declaración bajo la gravedad de juramento Inhabilidades, Incompatibilidades y conflictos de intereses
- ANEXO 8.:** Manifestación de no incursión en prácticas anticompetitivas
- ANEXO 9.:** Propuesta Económica.
- ANEXO 10.:** Anexo Matriz de Riesgos
- ANEXO 11.:** Minuta del contrato
- ANEXO 12.:** Acuerdo Uso Cuarto de Datos Virtual
- ANEXO 13.:** Anexo de Calidad
- ANEXO 14.:** Anexo Técnico de Inversiones
- ANEXO 15.:** Instructivo para Registro y Cargue de Información