

Bogotá, D.C., 30 de Octubre de 2019  
GB-17951-2019

Señores:

**A QUIEN PUEDA INTERESAR**

**ASUNTO:** Solicitud de cotización para la realización de los estudios de valoración del inmueble, valoración del inventario y valoración del negocio del bien inmueble denominado Hotel Hacaritama, ubicado en la ciudad de Ocaña – Norte de Santander.

Reciba un cordial saludo,

El Fondo Nacional de Turismo-FONTUR, es una entidad encargada del manejo de los recursos destinados a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad y la infraestructura del sector turismo, en concordancia con los lineamientos de la política turística definidos por Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Conforme lo establecido en la Ley 1450 de 2011, en su artículo 40, cuenta con un régimen de contratación de carácter privado, es decir que el Fondo, para la ejecución de los planes y programas antes mencionados se rige por las normas del Código Civil, Código de Comercio y su Manual de Contratación.

De conformidad con lo establecido en el numeral 3.3 del Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo - FONTUR se convoca a presentar cotización a las personas naturales y/o jurídicas para **Realizar los estudios de Valoración del Inmueble, Valoración del Inventario y Valoración del Negocio del bien inmueble denominado Hotel Hacaritama, ubicado en la ciudad de Ocaña (Norte de Santander).**

➤ **Características Técnicas de la Cotización**

Para presentar su cotización agradecemos tener en cuenta lo siguiente:

- ✓ El tipo de inmueble es un Hotel de 5 pisos con un área construida de 3.617 m<sup>2</sup>.
- ✓ Los activos a contabilizar son 428 elementos los cuales se encuentran plaqueteados.

**1. Actividades a desarrollar:** Realizar los estudios de Valoración del Inmueble, Valoración del Inventario y Valoración del Negocio del bien inmueble denominado Hotel Hacaritama, ubicado en la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), el cual deberá cumplir con los aspectos:

- **Valoración del Inmueble:** Incluye todas las actividades de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 620 de 2008, mediante la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del Marco de la Ley 388 de 1997 y demás Normas concordantes. (FONTUR entregará Ubicación y áreas respectivas del Inmueble).
- **Valoración del Inventario sin Plaqueteo:** Aplicando los procesos de valoración de cada uno de los activos bajo la normatividad dictada por la INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC), las normas internacionales de Contabilidad y las normas internacionales de información financiera (NIC-NIIF), específicamente las NIIF 16 y NIIF 36, lo cual permita registrar fielmente en la contabilidad del Valor Razonable, Valor a Nuevo y vida Útil remanente de cada uno de los elementos. (FONTUR entregará listado de inventario existente y su respectiva ubicación).
- **Valoración del Negocio:** Un aspecto muy importante que gira alrededor de determinar el valor actual de la organización, teniendo en cuenta el plan de negocios establecido para dicha sociedad. Dicho valor se entiende, como aquel que estaría dispuesto a asumir un accionista (Vendedor) o un Inversionista (Comprador), conociendo de antemano los aspectos principales, las condiciones actuales, expectativas y lineamientos bajos los cuales fueron calculados dichos valores y bajo los cuales opera la Empresa en la actualidad y sus planes

inmediatos y futuros. FONTUR entregará Estados Financieros consolidados (Balance General, Estado de Resultados, Flujos de Tesorería, entre otros) del último año, declaración de Industria y comercio y declaraciones de Renta.

- Las ofertas deberán incluir el RAA – Registro Abierto de Avaluadores y/o RNA – Registro Nacional de Avaluadores.

**2. Productos o entregables:**

- Presentación de cada uno de los estudios tanto en forma Impresa como Digital.
- Registro fotográfico de cada uno de los estudios realizados.
- Realizar una presentación donde se sustente el resultado de cada uno de los estudios solicitados por el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR. (Los oferentes fuera de la ciudad de Bogotá la presentación se hará por video llamada),

**3. Tiempo de ejecución:**

- Veinte (20) días Calendario contados a partir del acta de inicio.

**4. Forma de pago:**

- Un único pago Contra entrega del trabajo realizado mediante presentación de factura con los documentos legales requeridos.

**5. Garantías que se exigirán:**

- No se solicitarán las garantías debido a que el valor del contrato se paga a un único pago contra la prestación del servicio o entrega del bien contratado.

**6. Lugar de ejecución:**

- Calle 10 No. 12-57/61 Barrio Centro – Ocaña (Norte de Santander)

**7. Presupuesto estimado por FONTUR:**

- **DOCE MILLONES DE PESOS M/L (\$ 12.000.000)**, en este valor ya está incluido el IVA. – Valor que será financiado con recursos provenientes del CDP Número 143 expedido el 10 de octubre de 2019.

**NOTA: En caso que se requiera la prestación de servicios profesionales debe indicarse la formación académica que debe cumplirse y los documentos a aportar.**

**> Justificación:**

Teniendo en cuenta el proceso de venta que será adelantado por parte de FONTUR del Bien Inmueble denominado Hotel Hacaritama, ubicado en la Ciudad Ocaña – Norte de Santander y bajo la calidad de Administrador del mismo, se requiere realizar la actualización de la Valoración del Inmueble, Valoración del Inventario y Valoración del negocio.

**> CASUALES DE RECHAZO**

En los siguientes eventos las cotizaciones 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 comparación de cotizaciones. Se rechazaran todas las propuestas que están en esta condición.
2. Cuando la propuesta económica ofertada supere el presupuesto aprobado para el presente proceso de comparación de cotizaciones.
3. Cuando la propuesta económica ofertada no se presente en pesos colombianos.
4. Cuando no se presente propuesta económica en la fecha y hora establecida para el cierre y entrega de propuestas.

5. Cuando la propuesta sea presentada de forma extemporánea.
6. 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, está no sea suficiente.
7. Cuando la propuesta se presente de manera parcial.
8. Cuando la propuesta se presente de manera condicionada.
9. Cuando el proponente presente la propuesta vía fax
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación de la persona jurídica que presente las propuesta o haga parte de un proponente plural.
14. 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.
15. El oferente, de forma individual, en consorcio o unión temporal, al que se le haya declarado incumplimiento del contrato por parte del CONSORCIO ALIANZA TURISTICA (anterior administrador de los recursos del Fondo Nacional de Turismo) o 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.
16. 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.
17. 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.
18. En los demás casos expresamente establecidos en esta comparación de cotizaciones.

#### ➤ **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 comparación de cotizaciones, **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 correo electrónico y publicación en la página web de **FONTUR**, [www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co), con lo cual se entenderán notificados todos los interesados en la presente Invitación.

Pbx:  
(1) 327 55 00

Calle 28 N° 13A -24  
Edificio Museo del Parque Piso 6°  
Bogotá D.C. – Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)  
Página 3 de 4

Fax:  
(1) 327 55 00

➤ **Documentos a aportar:**

Con su cotización deberán aportarse los siguientes documentos:

PERSONAS NATURALES	PERSONA JURÍDICA
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cotización que contenga características técnicas solicitadas y oferta económica firmada por el cotizante.</li> <li>2. Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía ampliada al 150%.</li> <li>3. Certificado de Inscripción en el Registro Mercantil como Persona Natural, con expedición no mayor a 30 días anteriores a la entrega de la cotización.</li> <li>4. Copia del Registro Único Tributario.</li> <li>5. Certificado de antecedentes de Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la Republica y antecedes de la Policía Nacional.</li> <li>6. Constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cotización que contenga características técnicas solicitadas y oferta económica firmada por el representante legal.</li> <li>2. Certificado de existencia y representación legal, con expedición no mayor a 30 días anteriores a la entrega de la cotización.</li> <li>3. Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del Representante Legal ampliada al 150%.</li> <li>4. Copia del Registro Único Tributario.</li> <li>5. Certificado de antecedentes de Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la Republica y antecedes de la Policía Nacional.</li> <li>6. Certificado de pago de aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales, expedido por Representante Legal o Revisor Fiscal (a la fecha de presentación de la cotización).</li> </ol>

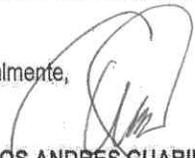
Las cotizaciones presentadas serán objeto de comparación, dentro de los cual se verificará el cumplimiento de las características técnicas indicadas en el presente documento y se seleccionara a aquella que cumpliendo lo anterior presente el **menor valor**; en caso de presentarse empate, se acudirá al desempate en el mecanismo de sorteo por balotas.

Sólo se tendrán en cuenta las cotizaciones radicadas en la oficina de correspondencia de FIDUCOLDEX vocera y administradora del P.A FONTUR en la siguiente Dirección: Calle 28 N° 13A -24 Edificio Museo del Parque Piso 6° Bogotá D.C, **PRESENTADAS HASTA LAS 10:00 A.M. DEL DÍA SIETE (7) DE NOVIEMBRE DE 2019**, a nombre de CARLOS ANDRES GUARIN NUÑEZ – GERENTE DE BIENES DE FONTUR.

El Manual de Contratación de FONTUR puede ser consultado en el siguiente link: [http://www.fontur.com.co/aym\\_image/files/pagina/contratos/MANUAL\\_DE\\_CONTRATACION\\_2016.pdf](http://www.fontur.com.co/aym_image/files/pagina/contratos/MANUAL_DE_CONTRATACION_2016.pdf); cualquier inquietud se puede comunicar al correo [cquintero@fontur.com.co](mailto:cquintero@fontur.com.co), [cquintero@fontur.com.co](mailto:cquintero@fontur.com.co), o al teléfono: 3275500 ext. 1428 y 1441.

Finalmente, se informa que la cotización que se presente, no constituye una oferta mercantil que obligue a FONTUR a la celebración de un negocio jurídico.

Cordialmente,

  
**CARLOS ANDRES GUARIN NUÑEZ**  
Gerente de Bienes – FONTUR

Proyectó: Libardo Quintero Uribe – Profesional Senior de Obras Cíviles  
Revisó: Cesar Augusto Quintero García – Profesional Senior Administrativo de Bienes  
Vo.Bo.: Johan Sebastian Valencia – Profesional Administrativo de Bienes  
Revisó: Cristóbal Armando Maya Quintero – Profesional Director Legal  
Vo.Bo. Rafael Alberto Negrete Quintero – Director Legal

Pbx:  
(1) 327 55 00

Calle 28 N° 13A -24  
Edificio Museo del Parque Piso 6°  
Bogotá D.C. – Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)  
Página 4 de 4

Fax:  
(1) 327 55 00