

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup>. FNTIA- 034--2020

OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA"

Bogotá, D. C., 01 de julio de 2020

INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág. 2  
de 63

RESUMEN

Objeto de contratación: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

Fecha de apertura: 01 de julio de 2020

Fecha límite de entrega propuestas: 23 de julio de 2020. Hora: 08:00 a.m. – 3:00 p.m.

Contactos: : Liliana Maria del Carmen Cárdenas Vásquez, teléfono: 3275500 extensión: 4019, correo electrónico: [lcardenas@fontur.com.co](mailto:lcardenas@fontur.com.co)

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

 Pág. 3  
 de 63

## CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Publicación de la invitación	01 de julio de 2020		<a href="https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655">https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655</a>
Cuarto de Datos	06 de julio de 2020		Remitir el Anexo n°13 diligenciado máximo un día antes de la fecha de entrega de la documentación alojada en el cuarto de datos al correo <a href="mailto:lcardenas@fontur.com.co">lcardenas@fontur.com.co</a>
Visita al Bien	08 de julio de 2020		El inmueble se encuentra sobre la Ciénaga de Zapatosa, Vía El Banco- Chimichagua, a 12 Kilómetros aproximadamente de la cabecera Municipal y luego se llega por camino destapado que lo comunica desde el corregimiento El Trébol en una longitud de 8 Kms, en la Ciénaga Zapatosa.
Presentación de observaciones a la invitación	09 de julio de 2020	14 de julio de 2020	Al correo del proceso de contratación: <a href="mailto:lcardenas@fontur.com.co">lcardenas@fontur.com.co</a>  Horario: 08:00 a.m. – 5:00 p.m.
Respuesta a las observaciones	17 de julio de 2020		Portal. <a href="https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655">https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655</a>

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

 Pág. 4  
 de 63

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Fecha límite para la expedición de adendas	21 de julio de 2020		Portal. <a href="https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655">https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655</a>
Presentación de Ofertas	23 de julio de 2020 Horario: 08:00 a.m. – 3:00 p.m.		POR MEDIO DIGITAL UNICAMENTE AL CORREO: <a href="mailto:correspondencia@fiducoldex.com.co">correspondencia@fiducoldex.com.co</a>
Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación	24 de julio de 2020	29 de julio de 2020	Portal <a href="https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655">https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655</a>
Observaciones al informe preliminar	31 de julio de 2020	04 de agosto de 2020	Dirigido al correo electrónico: <a href="mailto:lcardenas@fontur.com.co">lcardenas@fontur.com.co</a> .
Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación	11 de agosto de 2020		Portal <a href="https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655">https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655</a>
Audiencia de Subasta	12 de agosto de 2020 a las 10:00 am		FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 N <sup>a</sup> . 13 A – 24 piso 7. Bogotá D.C.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

 Pág. 5  
 de 63

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Selección de la Propuesta	Hasta el 19 de agosto de 2020		Portal <a href="https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655">https://fontur.com.co/informacion-de-contratacion/contratacion/655</a>
Suscripción de la promesa de compraventa	Hasta el 24 de agosto de 2020		FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 N <sup>a</sup> . 13 A – 24 piso 7. Bogotá D.C.
Otorgamiento de la escritura pública de venta	Dentro de los quince (15) días siguientes al pago total del precio de venta		FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 N <sup>a</sup> . 13 A – 24 piso 7. Bogotá D.C.
Entrega material del bien	Dentro de los quince (15) días siguientes al registro de la escritura pública de venta		La entrega se protocolizará en la dirección de ubicación del inmueble el cual se encuentra sobre la Ciénaga de Zapatosa, Vía El Banco- Chimichagua, a 12 Kilómetros aproximadamente de la cabecera Municipal y luego se llega por camino destapado que lo comunica desde el corregimiento El Trébol en una longitud de 8 Kms, en la Ciénaga Zapatosa.

Nota: Los plazos establecidos en el presente cronograma podrán ser modificados por solicitud de los interesados o por FONTUR, si lo estima conveniente.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

---

Pág. 6  
de 63CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Para los fines de esta Invitación, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, tendrán el significado asignado a dichos términos en este numeral o en la minuta de Contrato de Venta. Los títulos de los numerales y capítulos se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención de la Invitación y no se consideran como parte del mismo. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en esta Invitación, tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural, según el uso general de las mismas. Para efectos de esta Invitación, se establecen las siguientes definiciones, las cuales podrán ser usadas tanto en singular como en plural:

1. **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.
2. **Anexos:** Son el conjunto de documentos y formatos los cuales deben ser diligenciados teniendo en cuenta los términos de la presente invitación.
3. **Acta 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.
4. **Contrato:** Es documento que se suscribirá entre el FONDO NACIONAL DE TURISMO y el Proponente Seleccionado, por medio del cual se imponen a las partes las obligaciones recíprocas y se le conceden los derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través de la presente Invitación.
5. **Cuarto de datos:** Es el lugar virtual (disponible vía Internet) en el cual el FONDO NACIONAL DE TURISMO depositará para que el interesado consulte de los documentos e información que tiene a su disposición, relacionadas con el bien objeto de venta. La información disponible en el Cuarto de Datos será de referencia únicamente y no vinculará al FONDO NACIONAL DE TURISMO de acuerdo con lo señalado en el numeral xx de este Invitación.
6. **Cuerpo cierto:** En términos del artículo 1889 del Código Civil Colombiano, se entiende que *"Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor*

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

---

Pág. 7  
de 63

*para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio. Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente."*

7. Día: Es cualquier día de la semana de lunes a domingo ambos inclusive.
8. Día hábil: Es cualquier día comprendido entre el lunes y el viernes (ambos inclusive), excluyendo de éstos los días feriados determinados por ley en la República de Colombia.
9. **Dólares "USD\$":** Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en los Estados Unidos de América.
10. Pesos Colombianos o COP\$ o \$: Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.
11. 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.
12. 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 recibirá más Ofertas.
13. FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A.: Sociedad fiduciaria de Economía Mixta vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO.
14. FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR: Patrimonio Autónomo creado por disposición de la Ley 1558 de 2012, cuyo fideicomitente es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de conformidad con el contrato de Fiducia Mercantil N°. 137 del 28 de agosto de 2013. En adelante FONTUR.

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

---

Pág. 8  
de 63

15. 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.
16. Invitación: Es el documento que señala las condiciones, plazos y procedimientos dentro de los cuales los Interesados y Proponentes deben formular sus Ofertas.
17. Interesado: Son las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras o el grupo de personas naturales y/o jurídicas nacionales o extranjeras, que tienen interés en la presente Invitación pudiendo o no presentar Oferta.
18. IPC: Es el índice de precios al consumidor base diciembre 2014, para el total nacional publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.
19. Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes: Documento que contiene el procedimiento pre contractual, contractual y pos contractual de FONTUR, 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.
20. 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.
21. Subasta: Procedimiento mediante el cual los proponentes que han resultado habilitados jurídica y financieramente, presentan oferta uno contra otros para establecer el mayor precio de venta de un bien; y se adjudica al proponente habilitado cuya proposición resulte más ventajosa de acuerdo con las condiciones de la presente invitación.
22. Proponente: Es la persona natural o jurídica o, nacional o extranjero, o la Estructura Plural, que presentan Propuesta en la presente Invitación.
23. Propuesta: Es el documento por medio del cual los interesados presentan sus ofertas jurídicas y financieras junto con la documentación exigida en la Invitación.

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: “ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA”.**

---

Pág. 9  
de 63

24. 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.
25. SMMLV: Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.
26. 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.

## CAPÍTULO 2 INFORMACIÓN GENERAL

### 2.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD

#### 2.1.1. 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 12 del Decreto 505 de 1997 dispuso: “el Fondo de Promoción Turística creado por el artículo 42 de la Ley 300 de 1996 es una cuenta especial, con carácter de patrimonio autónomo, cuyos recursos serán destinados exclusivamente a la ejecución de los planes de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector turístico para 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.

El artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, modificó la denominación de Fondo de Promoción Turística a FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR y ordenó su constitución como un Patrimonio Autónomo; adicionalmente el artículo 22 le asignó la función de venta y administración de bienes, así: “Los bienes

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
10 de  
63

---

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. Los recursos de su explotación estarán destinados a la administración, mantenimiento y mejoramiento de estos bienes y el remanente a lo que dispongan las leyes vigentes".

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 No. 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 Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y en consecuencia suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 137 el 28 de agosto de 2013.

La entidad contratante es la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, sociedad de servicios financieros de economía mixta indirecta, constituida mediante Escritura Pública número 1.497 de octubre 31 de 1.992, 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, quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR y en consecuencia, comprometiéndola única y exclusivamente el patrimonio del citado Fideicomiso.

## 2.2. GENERALIDADES DE LA INVITACIÓN

### 2.2.1. Régimen legal aplicable

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

Dadas las características del objeto a contratar y las especificidades de la necesidad, así como su cuantía, la modalidad de selección será la INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
11 de  
63

---

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.
4. Artículo 8 Ley 80 de 1993 y sus modificaciones, sin que ello implique cambio de régimen jurídico.
5. Manual de Contratación y Procedimientos para la Venta y Administración de los bienes a cargo de FONTUR? Código de buen gobierno de FIDUCOLDEX, que se encuentra publicado en la página de Internet [www.fiducoldex.com.co](http://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.
6. Manual supervisión de Fontur
7. Política Sarlaft y link

### 2.2.2. Naturaleza de esta invitación.

Para efectos del fin propuesto 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 los procesos de contratación adelantados por FONTUR.

Las propuestas presentadas conforme se establece en este documento, constituirán la base para la elaboración y suscripción de los respectivos contratos derivados de los procesos de contratación bajo la modalidad de invitación abierta a presentar propuestas, con el proponente que resulte favorecido se suscribirá un contrato.

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 en lo descrito en las presentes condiciones, deberán acompañarse de documentos con los cuales se desvirtúe la presunción de Buena Fe de la que gozan los proponentes. En todo caso y cuando a ello haya lugar el proponente que alegue la mala fe deberá acreditar con las respectivas denuncias penales hechos que a su juicio constituyan un delito conforme al ordenamiento Penal Colombiano.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: “ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA”.**

Pág.  
12 de  
63

---

La naturaleza de la presente invitación es abierta y se rige por los procesos, procedimientos del Patrimonio Autónomo FONTUR y el Manual de Contratación y Procedimientos para la Venta y Administración de los bienes a cargo de FONTUR, el cual puede ser consultado en la página [www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co).

### 2.2.3. JUSTIFICACIÓN – DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 establece 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”*, función que fue reglamentada por el Decreto 2125 de 2012.

En cumplimiento del artículo 22 ibídem, parcialmente reglamentado por el Decreto 2125 de 2012, dispuso en su artículo 1<sup>o</sup> *“...El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo entregará para la venta o administración al Fondo Nacional de Turismo - Fontur, aquellos bienes inmuebles que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo. El Fondo a su vez podrá administrar los bienes inmuebles celebrando contratos de concesión, arrendamiento, comodato, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual que sirva a los fines de aprovechamiento turístico...”* (Negrilla fuera de texto).

Así mismo, el Consejo de Estado, mediante concepto emitido el día veinte (20) de noviembre de 2013, bajo número único: 11001-03-06-000-2013-00408-00, ha indicado: *“... Del análisis precedente (...) se extraen las siguientes conclusiones: ... Si se trata de bienes inmuebles que pertenecieron a la CNT y que, por sus condiciones y características, pueden ser utilizado para ejecutar planes, programas o proyectos en materia turística, conforme a las políticas fijadas en ese campo por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, **deben ser entregados FONTUR para su administración o enajenación** ”* (Negrilla fuera de texto).

El día siete (7) de julio de 2014, el Comité de Bienes Inmuebles del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo recomendó entregar para la venta o administración al Fondo Nacional de Turismo – FONTUR, aquellos bienes inmuebles que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo,

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: “ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>o</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA”.**

Pág.  
13 de  
63

---

dentro de ellos el inmueble denominado “Lote Refugio Náutico La Florida” ubicado en la ciudad del Banco, Departamento del Magdalena.

Mediante Resolución N<sup>o</sup> 3290 de fecha veintiuno (21) de octubre de 2015, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en su calidad de propietario realizó la entrega del Lote denominado Refugio Náutico la Florida a FONTUR para su venta o administración, el cual se encuentra ubicado en el corregimiento el Trébol del Municipio del Banco, Departamento del Magdalena, identificado con la Matricula Inmobiliaria N<sup>o</sup> 224-2969 y Registro Catastral N<sup>o</sup> 00-03-0001-0088-000.

Finalmente, el día diez y seis (16) de Diciembre de 2015, se efectuó la entrega formal del Lote denominado Refugio Náutico La Florida de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo al FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR lo cual consta en el Acta de Entrega de la misma fecha, con el fin de dar cumplimiento a las demás funciones y objetivos asignados a FONTUR.

El Inmueble cuenta con un Avalúo Comercial cuyo valor total corresponde a la suma de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CATORCE MIL TREINTA PESOS MCTE (\$ 217.014.030), elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., con fecha de Avalúo mayo 29 de 2020.

Mediante comunicación interna de fecha veintidós (22) de enero de 2016, bajo radicado interno VJ-091-2016, la Vicepresidencia Jurídica de Fiducoldex, emitió concepto sobre la “Venta de bienes en copropiedad entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y un particular”, en el cual concluyó *“...En efecto, esta prerrogativa de venta directa no puede ser aplicada para los bienes inmuebles que fueron de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los cuales cabe recordar, estarían enmarcados bajo la denominación de bienes fiscales o patrimoniales del Estado y por tanto en armonía con los argumentos ya expuestos debe aplicarse los principios contenidos en el Estatuto de Contratación Estatal y en particular las reglas de enajenación de Bienes del Estado*

*En conclusión frente al inmueble denominado Lote Refugio Náutico la Florida que se encuentra ubicado en el corregimiento el Trébol del Banco – Magdalena, propiedad de la extinta CNT hoy MINCIT, deberá adelantarse el proceso de venta permitiendo la participación de todos los interesados, según los términos señalados en este escrito...”*

Dado lo anterior, se requiere dar inicio al proceso enajenación del inmueble en mención, de conformidad al proceso establecido en el Título IV - Reglas especiales del Proceso de Venta del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: “ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA”.**

Pág.  
14 de  
63

---

## 2.2.4. OBJETO DE LA INVITACIÓN

**ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA”**

## 2.2.5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

## 2.2.5.1. Generalidades:

El bien inmueble denominado “Lote Refugio Náutico la Florida”, jurídicamente está conformado por un predio, cuya información, linderos, medidas y demás características se encuentran plenamente identificados en la Escritura Publica N° 330 del Veinte (20) de Junio de 1998 de la Notaria única del Banco.

Según Folio de Matricula Inmobiliaria N° 224–2969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Banco, de fecha veintiuno (21) de mayo de 2020, se trata de un terreno de extensión aproximada de dos (2) hectáreas ubicada en el corregimiento del Trébol, jurisdicción del Municipio del Banco, Departamento del Magdalena, y forma parte de uno de mayor extensión denominado la Florida y linda así Norte: con fincas que son o fueron de Manuel Rodriguez y Heráclito Ospino, hoy Decelso Ospina Bustamante y Humberto Alvarez. Sur: con predios de Carlos y Agustín Suarez Cadena. Este: con la Ciénaga de Sapatoza. Oeste: con finca que fue de Heráclito Ospino y Benicio Carreño, hoy de Maria Cecilia Numa de Ospina. Área rectificada, diecisiete mil metros cuadrados (17.000m<sup>2</sup>).

Los linderos según la Escritura Publica N° 330 de Junio 20 de 1988 de la Notaria Única del Banco, son los siguientes: SUR- Partiendo del mojón N°1 a orillas de la ciénaga de Zapatoza, junto al árbol de mangle, en línea recta hacia el Occidente hasta encontrar el mojón N° dos (2 ) con una distancia de 190 Metros (190.00 Mts), tiene la colindancia del inmueble de propiedad de CELSO OSPINA BUSTAMANTE; OESTE: Partiendo del mojón N° dos (2) en línea recta hacia el NORTE, hasta encontrar el mojón N° tres (3) con una distancia de noventa metros (90.00) tiene la colindancia del inmueble de CELSO OSPINA BUSTAMANTE; NORTE: partiendo del mojón N° tres (3) en línea recta hacia el este, hasta encontrar el

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>o</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
15 de  
63

---

mojón N<sup>o</sup> cuatro (4) con una distancia de ciento noventa metros (190.00), tiene la colindancia del inmueble de CELSO OSPINA BUSTAMANTE y de la Ciénaga de Zapatososa y ESTE: partiendo del mojón N<sup>o</sup> cuatro (4) hasta encontrar el mojón número uno (1) con distancia de noventa metros (90.00) colinda con la Ciénaga de Zapatososa; que el predio así alinderado tiene un área total de 17.000 Metros Cuadrados.

- I. Nombre del predio: Lote Refugio Náutico la Florida.
- II. Tipo de inmueble: Lote desenglobado de un predio en mayor extensión denominado "La Florida", con construcciones en él levantadas para el desarrollo de actividades de tipo recreativas existentes. (Ver Numeral VIII)
- III. Ubicación: El predio está ubicado en el corregimiento el Trébol, jurisdicción del Municipio del Banco, a una distancia de 18 Kilómetros, tomando la vía que comunica con el Municipio de Chimichagua (Cesar). Partiendo del Trébol en un recorrido de 4 Kilómetros por una carretable que conduce a la Ciénaga de Zapatososa se llega al predio Refugio Náutico la Florida.
- IV. Departamento: Magdalena.
- V. Municipio: El Banco
- VI. Delimitación: El predio Refugio náutico la Florida, se localiza en la zona rural del corregimiento el Trébol , Municipio del Banco, enmarcado en los siguientes límites:
  - Por el Norte: Departamento del Cesar.
  - Por el Este: Ciénaga de Zapatososa.
  - Por el Sur: Área urbana del Municipio del Banco.
  - Por el Oeste: Carretera el Banco – Chimichagua – Bosconia.
- VII. Áreas: Certificado de Libertad y Tradición N<sup>o</sup> 224-2969, emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos del Banco – Magdalena relaciona 17.000 Metros Cuadrados. Escritura Publica 91 de Febrero 01 de 1982, Notaria 11 del Circulo de Bogotá, relaciona 17.000 Metros Cuadrados.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
16 de  
63

---

Escritura Publica 330 de Junio 20 de 1988, Notaria Única del Banco – Magdalena relaciona 17.000 Metros Cuadrados.

VIII. Edificaciones: En la actualidad, el predio y sus edificaciones se encuentran desocupadas y presentan un avanzado estado de deterioro como consecuencia directa del desuso y afectaciones particulares por las condiciones climáticas. La mayor parte del terreno es plano, con un leve descenso hacia la ciénaga de Zapatos.

Las edificaciones existentes en el predio, carecen de algún tipo de infraestructura como acueducto, red de energía eléctrica, gas o alcantarillado, el agua es tomada directamente de las fuentes hídricas aledañas y el alcantarillado es reemplazado por pozos sépticos.

En el predio se encuentran construidas, las siguientes edificaciones:

- Kiosco 106 m2
- Garita 92.00 m2
- Pozos (3 Unidades) 90.00 m2
- Zona Dura 402,15 m2
- Tanque Elevado en Concreto 17,50 m2

IX. Usos Predominantes: En la zona predomina la actividad ganadera y la pesca artesanal. La actividad agrícola se desarrolla básicamente como cultivos de pan – coger( de cultivos de autoconsumo, propios de la región)

X. Desarrollo: El sector presenta un nivel de desarrollo bajo.

XI. Nivel Socioeconómico: Predomina un nivel medio – bajo, debido a que las tierras no son debidamente explotadas. La tenencia de la tierra de la zona se encuentra distribuida y explotada por pequeños y medianos latifundistas que mantienen un nivel de ingresos bajos a medios.

XII. Comercialización: Se mantiene una comercialización con los mercados de Bosconia, Valledupar, Fundación, Santa Marta, Barranquilla, y el interior del País.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
17 de  
63

---

- XIII. Servicios públicos domiciliarios complementarios: La zona donde se encuentra el predio no cuenta con redes de energía eléctrica, el agua es tomada directamente de las fuentes hídricas y el alcantarillado es reemplazado por pozos sépticos.
- XIV. Servicios Comunales: El corregimiento el Trébol cuenta con servicios de educación infantil, básica y media, puesto de salud, servicios religiosos. Para lo demás se requiere del Municipio del Banco, donde se prestan los servicios de asistencia técnica, administrativa, financiera, atención médica especializada, inspección de policía entre otros.
- XV. Vías de acceso y características:
- Vía intermunicipal que conecta el Banco (Magdalena) con el Municipio de Chimichagua (Cesar), la cual empalma con la ruta del Sol que une a la Costa con el interior del País. Es una vía en pavimento asfáltico, en una calzada y doble sentido de circulación, que presenta un buen estado de conservación.
  - Vía interna que parte del corregimiento del Trébol hacia el sector del predio, es una carretable destapada, con doble sentido de circulación y se encuentra en mal estado de conservación.
- XVI. Tipo de transporte: El sector cuenta con servicios de transporte prestado por buses y taxis con una frecuencia adecuada que llegan al corregimiento el Trébol.
- XVII. Valorización: De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector son positivas en el mediano y corto plazo.
- XVIII. Información Catastral:
- Folio de Matricula Inmobiliaria: N° 224-2969
  - Registro Catastral: N° 00-03-0001-0088-000.
- XIX. Reglamentación Urbanística: El Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio del Banco, aprobado mediante acuerdo 004 del 23 de Febrero de 2001, determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del Municipio. Revisada la norma y la

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
18 de  
63

---

cartografía de soporte del mismo clasifica el predio en mención dentro de la zona de: TIPO DE SUELO: Zona Rural, SUBZONA DE USO: Suelos de producción con restricción, los cuales dentro del acuerdo se encuentran definidos como: ARTÍCULO 14. Usos Rurales - Definición: constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (Artículo 33 ley 388 de 1997) restante del área municipal descontadas las áreas urbanas y suburbanas. ARTÍCULO 21. AREAS DE PRODUCCION CON RESTRICCIÓN: Corresponde con las unidades de suelos en las que su profundidad efectiva y características no ofrece condiciones para la explotación de cultivos limpios y semilimpios; por el contrario se requiere de importantes subsidios y en este sentido se recomienda el desarrollo de cultivos permanentes tales como árboles frutales. AREAS DE PRODUCCION CON RESTRICCIÓN: USOS PRICIPALES: Actividades de siembra de cultivos permanentes como los cítricos, guayabo y el mango. USOS COMPLEMENTARIOS: Actividades propias de reforestación y conservación de la cobertura vegetal. USOS CONDICIONADOS O RESTRINGUIDOS: Actividades de construcción de infraestructura vial y vivienda, además del desarrollo de cultivos semilimpios y ganadería intensiva. USOS PROHIBIDOS: Actividades de siembra de cultivos limpios, tala indiscriminada de rastrojos y coberturas naturales.

XX. Titulación Información Jurídica:

La Gerencia de Bienes, por intermedio de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, procedió con la valoración jurídica de inmueble denominado "Lote Refugio Náutico La Florida" ubicado en el Municipio de El Banco, Departamento del Magdalena, a efectos de establecer el estado jurídico del mismo, cuyo informe, presentado el veintinueve (29) de mayo de 2020, concluyó lo siguiente:

- a) Propietario: Corporación Nacional de Turismo — CNT, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- b) Título de Adquisición: Fusión MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO con MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO, documento 210 del 2003- 02-03 tal y como figura en el Certificado de Tradición ANOTACIÓN: Nro. 4 Fecha: 24-03-2004 Radicación: 00185.
- c) Aclaraciones o modificaciones al título de adquisición: Aclaración de linderos, rectificación de medidas y declaración de mejoras Escritura 330 del 20 junio de 1988 de la Notaria Única del Banco.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
19 de  
63

- d) La situación jurídica actual del inmueble es clara, dado que se encuentra libre de procesos judiciales o administrativos, de afectaciones, gravámenes y de limitaciones al dominio.

Como se desprende de lo anterior, el inmueble no cuenta con alguna limitación para su comercialización.

2.2.5.2. Área de Terreno:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA DE TERRENO MTS 2	AREA SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA MTS 2	AREA SEGÚN INFORMACIÓN CATASTRAL MTS 2
224-2969	17.000	17.000	17.000

Nota: no obstante la descripción de cabidas y linderos, la compraventa se realiza como cuerpo cierto, en los términos previstos en el artículo 1889 del Código Civil.

2.2.5.3. Venta como Cuerpo Cierto No obstante la cabida, extensión y alindamiento de que habla el avalúo practicado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C de fecha veintinueve (29) de mayo de 2020, el documento 210 del tres (3) de febrero de 2003, la venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato.

2.2.5.4. Avalúo del Inmueble Objeto de Subasta: Anexo N° 1

Elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. fechado el veintinueve (29) de mayo de 2020.

2.3. PRECIO MÍNIMO DE VENTA: El precio mínimo de venta corresponde al valor del avalúo comercial realizado la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha mayo 29 de 2020, cuyo valor asciende a la suma de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CATORCE MIL TREINTA PESOS MCTE (\$ 217.014.030).

2.4. Forma de Pago: el pago debe realizarse de la siguiente forma:

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
20 de  
63

---

Evento A: (Pago directo con recursos propios)

- Un primer pago equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del precio de venta del inmueble, correspondiente a las arras de retracto, dentro de los quince (15) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, estas arras harán parte del pago del precio del inmueble.
- Un segundo y último pago correspondiente al ochenta por ciento (80 %) del valor del precio de venta del inmueble, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa.

EVENTO B: (Pago con crédito o leasing)

- Un primer pago equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del precio de venta del inmueble, correspondiente a las arras de retracto, dentro de los quince (15) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, estas arras harán parte del pago del precio del inmueble.
- Acreditar la carta de aprobación del crédito o leasing, el segundo y último pago correspondiente al ochenta por ciento (80%) del valor del precio de venta del inmueble, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, requisito con el cual se llevará a cabo el proceso de escrituración y registro.
- Protocolizada la escritura la Entidad Financiera deberá desembolsar el ochenta por ciento (80%) del precio de venta del bien inmueble a FONTUR dentro de los quince (15) días siguientes.

## **2.5. DEBER DE INFORMACIÓN SOBRE EL BIEN "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA"**

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 Bien Inmueble, entendida esta como la visita que haga para conocer el estado de la estructura del bien, 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 ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
21 de  
63

---

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 bien inmueble 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 la suscripción 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.

FONTUR 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 venta.

### CAPITULO 3 ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

#### 3.1. Consulta de los términos de Invitación.

Los términos y sus anexos pueden ser consultados a partir de la fecha de apertura en el Portal [www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co).

##### 3.1.1 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° 13 xx, 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 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 [lcardenas@fontur.com.co](mailto:lcardenas@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.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
22 de  
63

---

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 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.

### 3.2. Adendas.

- i. 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. La aclaración consiste en precisar el sentido de alguna de sus partes.
- ii. Las nuevas declaraciones 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. Para que un documento sea considerado como adenda, es necesario que se denomine con ese nombre o con cualquiera otro similar que sea suficientemente indicativo de su naturaleza modificatoria o aclaratoria de esta invitación.
- iii. FONTUR publicará las adendas con una antelación razonable a la fecha señalada como límite temporal para la actuación señalada en el cronograma del proceso.

Bajo ninguna circunstancia, las declaraciones verbales se entenderán como modificación a los Términos de la invitación y por lo tanto no afectarán de manera alguna los mismos y las adendas que las integran.

Las fechas y plazos indicados en el cronograma podrán prorrogarse, modificación que se hará mediante Adenda que será publicada en los términos establecidos en el Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes.

### 3.3. Confidencialidad de la información.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
23 de  
63

---

Se considera como confidencial la información de FONTUR que sea así expresamente calificada por la Ley y toda la información que 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.

### 3.4. Cambio de regulación.

La normatividad aplicable a esta invitación sin limitarse únicamente a esta es la señalada en el numeral 2.2.1 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.

### 3.5. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

#### 3.5.1. Disposiciones Generales

Cada proponente deberá presentar solamente una propuesta ya sea como persona natural o como persona jurídica.

FONTUR se reserva el derecho de verificar la información suministrada por cada proponente, por lo que se podrán realizar visitas de inspección al bien y solicitar información adicional en cualquier momento de la etapa de evaluación.

La comprobación de falta de veracidad o contradicciones en la información suministrada dentro de los documentos que integran la propuesta, o la evidencia de adulteración de los mismos, ocasionará el RECHAZO inmediato de la propuesta, sin perjuicio de poner en conocimiento el hecho ante las autoridades competentes.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
24 de  
63

---

Si existen discrepancias entre la información contenida en el original y la consignada en las copias físicas, prevalecerá la contenida en el original.

NOTA: 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, así como aquellos que hayan sido inhabilitados o su propuesta haya sido rechazada como consecuencia de la presentación de documentación presuntamente falsa o por intentar influenciar indebidamente alguno de los procesos de contratación adelantados por esta entidad, no podrán participar en el presente proceso de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables y especialmente en EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE FONTUR, que hace parte integral del presente documento.

### 3.5.2. Quienes Pueden Participar.

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

En el caso de personas jurídicas extranjeras, deberá contar con Sucursal en Colombia al momento de suscribir la promesa del contrato de compra venta.

Si participa proponente extranjero, el apoderado deberá residir en Colombia durante la etapa de suscripción del contrato de compraventa, protocolización de escrituras públicas e inscripción de la compra venta del bien en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente.

### 3.5.3. 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.

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,

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
25 de  
63

---

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.

#### 3.5.4. Plazo de la Invitación.

El plazo de la Invitación será el señalado en el cronograma de la invitación, término dentro del cual los Proponentes podrán presentar las inquietudes relacionadas con los Términos de la presente Invitación; en las fechas, forma y hora allí señaladas se presentarán las respectivas Propuestas.

Si las respuestas no se produjeren antes del vencimiento del plazo previsto para el cierre de la Invitación, las condiciones de ésta se tomarán conforme a su publicación inicial.

Dentro del plazo de la Invitación, se podrán efectuar modificaciones a los términos de la misma.

#### 3.5.5. Prórroga.

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 comunicará a través de la página web o del medio apropiado que estime FONTUR informándose la modificación del calendario de la invitación mediante Adenda.

En el evento en que los términos se cumplan en un día no hábil, se trasladará al día hábil siguiente.

#### 3.5.6. Correspondencia.

Toda comunicación que el interesado o proponente que se genere con ocasión de la presente Invitación (observaciones, documentos subsanables, respuestas), deberá ser remitida a los siguientes correos electrónicos: [lcardenas@fontur.com.co](mailto:lcardenas@fontur.com.co) y/o [correspondencia@fiducoldex.com.co](mailto:correspondencia@fiducoldex.com.co) ; [EN](#)

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
26 de  
63

---

FORMATO PDF. Los documentos deberán ser totalmente legibles de forma que la información presentada allí sea lo suficientemente clara.

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 y el objeto, el cual corresponde a: **"ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

#### .5.7. 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 oficial al español. Para efectos de interpretación de la propuesta prevalecerá el texto en español.

#### 3.5.8. Reserva en Documentos.

En caso que el Proponente considere que algún documento de su propuesta goza de reserva legal, deberá manifestarlo por escrito indicando el folio del documento y la denominación del mismo, y soportarlo conforme a las normas legales que le brindan tal carácter.

#### 3.5.9. 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 elaboración y presentación, como pólizas, fotocopias, estudios, visitas, investigaciones etc. Estarán a cargo del Proponente seleccionado los costos y gastos en que incurra por la suscripción y legalización del contrato de venta.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
27 de  
63

---

### 3.5.10. Impuestos y Deducciones.

Todos los gastos por concepto de derechos notariales y registro que se causen para la suscripción y perfeccionamiento del contrato de compra venta, incluyendo fotocopias, autenticaciones, derechos notariales e impuestos estarán a cargo única y exclusivamente del promitente comprador.

Se aplicaran las excepciones dispuestas en el Estatuto de Notariado y Registro para la venta de bienes de propiedad de entidades públicas.

El bien denominado "Lote Refugio Náutico La Florida" se entregará al comprador a paz y salvo por concepto de impuestos, deudas de consumo y servicios públicos. El monto de estas deudas se asumirá con cargo a la venta del bien.

### 3.5.11. Presentación de la Propuesta.

Cada proponente deberá presentar su propuesta en formato digital (.PDF) mediante correo electrónico a la dirección [correspondencia@fiducoldex.com.co](mailto:correspondencia@fiducoldex.com.co) 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 N° de la Invitación Abierta FNTIAB-034-2020.

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 o a otro correo electrónico. En todo caso, FONTUR no será responsable por el retardo o extravío que pueda derivarse de esta forma de entrega.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
28 de  
63

---

La oferta debe presentarse íntegramente foliada, desde el primer folio incluidas las hojas en blanco, y legajada en el mismo orden en que se solicita, tanto en el original como en la copia y en sobres separados, cerrados y rotulados.

PARA AQUELLAS OFERTA ECONÓMICA QUE SEAN RADICADAS DE MANERA FÍSICA DEBERÁ PRESENTARSE EN ORIGINAL EN SOBRE SEPARADO Y SELLADO DE LA PROPUESTA ORIGINAL, ROTULADO OFERTA ECONOMICA. EN EL EVENTO DE NO PRESENTARSE EN LA FORMA REQUERIDA LA PROPUESTA SERÁ RECHAZADA.

En los procesos de venta, las propuestas económicas se abrirán el día y hora en que se lleve a cabo la audiencia de subasta, en presencia o no de los proponentes.

PARA AQUELLAS OFERTAS ECONÓMICAS QUE SEAN RADICADAS MEDIANTE MEDIOS DIGITALES Y ELECTRÓNICOS, DEBERÁ PRESENTARSE EN ARCHIVO FORMATO PDF SEPARADO CON CONTRASEÑA DE APERTURA DE DOCUMENTO, DICHA CONTRASEÑA DEBERÁ SER DE EXCLUSIVO CONOCIMIENTO DEL PROPONENTE.

Los archivos PDF con las propuestas económicas se abrirán el día y hora en que se lleve a cabo la audiencia de subasta, en presencia o no de los proponentes. En todo caso, solo hasta el día de la subasta los proponentes deberán suministrar a FONTUR la contraseña de apertura de los documentos que contengan las ofertas económicas.

### 3.5.12. 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 Representante Legal de la persona jurídica del proponente, que figure en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se haya acompañado a la propuesta, de acuerdo con los documentos que reposen en FONTUR, allegados inicialmente con su propuesta.

### 3.5.13. Propuestas Parciales.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
29 de  
63

---

No se aceptarán propuestas parciales en la presente invitación, entendido como propuestas parcial, aquella que su contenido desnaturaliza el objeto del contrato a celebrar.

#### 3.5.14. Propuestas Condicionales.

No podrán señalarse condiciones diferentes a las establecidas en la presente Invitación. En caso de que la propuesta formule condiciones diferentes a las establecidas, se tendrán por no escritas y el proponente asume que FONTUR aceptará su propuesta sin dichas condiciones.

#### 3.5.15. Apertura de la Propuesta.

De la apertura de las propuestas, se levantará un acta suscrita por funcionarios en representación de FONTUR y FIDUCOLDEX S.A., donde se consignarán los nombres de los proponentes, los retiros de propuestas si los hubiere, los aspectos que permitan identificar las propuestas, número de folios y las observaciones correspondientes a que haya lugar.

#### 3.5.16. Visitas al bien Lote Refugio Náutico La Florida (No obligatoria)

Teniendo en cuenta que para la presentación de las Ofertas, FONTUR considera necesario que los interesados conozcan y evalúen el estado físico actual del **Bien "Lote Refugio Náutico La Florida"**, los interesados podrán realizar la visita de inspección al bien dentro del día fijado para tal efecto en el cronograma de la invitación, no obstante, se podrán realizar visitas adicionales, para lo cual deberá informar previamente a FONTUR en aras de realizar la programación necesaria.

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 ponga a su disposición.

Por la sola presentación de la Propuesta se entiende que los Proponentes conocen el estado del bien y han considerado la viabilidad financiera del Contrato de compraventa 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 ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
30 de  
63

---

La no consecución, ni evaluación de la información del bien inmueble denominado "Lote Refugio Náutico La Florida", 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.

En aquellos casos en que los interesados deseen visitar el predio objeto de venta, podrán solicitar una cita previa para la fecha prevista en el Cronograma de la presente invitación. Para el efecto, dicha visita deberá ser agendada a través del correo oficial del proceso [lcardenas@fontur.com.co](mailto:lcardenas@fontur.com.co)

En la solicitud de agendamiento de la cita para la visita al bien, se deberá indicar de manera clara el nombre, número documento de identificación y números de contacto de la persona que concurrirá a dicha diligencia, así mismo, se deberá informar si comparece en nombre propio, en calidad de persona natural interesado, en caso de comparecer en nombre de otra persona, adjunto a la solicitud de agendamiento de cita, deberá aportar el poder debidamente autenticado, en el cual conste la autorización para actuar y las facultades del mismo, tratándose de personas jurídicas, el certificado de existencia y representación legal cuya expedición no supere los treinta (30) días calendario.

Los interesados podrán visitar el bien inmueble en venta y de su interés en la ubicación correspondiente, en las fechas establecidas en el cronograma de actividades referente para esta enajenación. La visita será a partir de las 08:00 A.M., y hasta las 12:00 M., en días hábiles y horarios de oficina.

Aquellos interesados que deseen desistir de la visita al predio objeto de venta, deberán manifestarlo mediante comunicación escrita, la cual deberá ser remitida a través del correo oficial del proceso [lcardenas@fontur.com.co](mailto:lcardenas@fontur.com.co).

Nota: En todo caso, con la sola presentación de sus ofertas, se entiende que los oferentes **conocen y aceptan las condiciones y particularidades del predio denominado "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA"** identificado con matrícula inmobiliaria N<sup>a</sup> 224-2969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Departamento del Magdalena, aun cuando por decisión propia desistan de visitar el inmueble, y no podrán alegar el desconocimiento del predio.

### 3.5.17. Declaratoria desierta

La declaratoria de desierta de la presente invitación procederá cuando: a) Cuando en la fecha y hora señalada para el cierre de propuestas no se presente ninguna propuesta. b) Ninguno de los proponentes

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
31 de  
63

---

cumpla los requisitos habilitantes. c) Ninguno de los proponentes que han cumplido los requisitos habilitantes, presenten propuesta económica dentro de los parámetros de la invitación.

Dentro del mismo término de selección, FONTUR por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva del Contratista, podrá declarar desierto el respectivo proceso cuando ninguno de los proponentes cumpla, o cuando no se hayan presentado propuestas para el proceso de selección.

No obstante lo anterior, FONTUR se reserva el derecho de seleccionar o no, el presente proceso en forma total, o en su defecto declararlo desierto, si no cumple con las necesidades del mismo, sin que esto genere obligación o indemnización alguna a favor de los proponentes que participen en el respectivo proceso.

El presente documento y las adendas que se produzcan en desarrollo del proceso de selección adelantado por FONTUR, no implica la aceptación de propuestas, ni le crean obligación de contratar con quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado.

FONTUR, podrá abstenerse de seleccionar un proponente o abstenerse de suscribir el contrato de compraventa, cuando después de realizar el análisis jurídico y financiero de las propuestas presentadas o una vez seleccionado el proponente, determine que ninguno de los proponentes cumple con las necesidades que se pretenden satisfacer, o se presenten circunstancias que modifiquen la necesidad de continuar con el proceso, , sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los proponentes.

La declaratoria de desierto se comunicará a través de 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 Abierta.

### 3.5.18. Adjudicación del contrato.

FONTUR, previos los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, basado en los aspectos legales Y financieros, adjudicará la venta del bien inmueble, derivada de esta invitación, al proponente cuya propuesta se ajuste a esta invitación y haya ofertado el mayor valor en la subasta.

No obstante lo anterior FONTUR se reserva el derecho de adjudicar o no, la presente invitación o en su defecto, declararla desierto, si no cumple con las necesidades del mismo, sin que esto genere obligación a indemnización alguna a favor de los proponentes que participen en el proceso.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: “ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA”.**

Pág.  
32 de  
63

---

La presente invitación y los documentos que se produzcan en desarrollo de la misma por FONTUR, no implican la realización de una propuesta, ni le crea obligación de contratar con quienes presenten Propuesta.

La adjudicación de la venta será comunicada a los proponentes, a través de la página web [www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co).

Publicada la adjudicación en la página web antes mencionada, el proponente favorecido deberá suscribir el contrato de promesa de compraventa en la fecha que le sea requerida por FONTUR.

Nota: El contrato se entenderá perfeccionado con la firma y otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

### 3.5.19. Interrupción o Terminación Anticipada del Proceso de Selección.

En el evento en que surjan circunstancias administrativas o legales que hagan inconveniente o innecesaria la contratación objeto de esta Invitación, FONTUR se reserva el derecho de dar por terminado el proceso de selección, total o parcialmente, suspenderlo e interrumpirlo en el estado en que se encuentre, condición que aceptan los proponentes con la sola presentación de la propuesta. En consecuencia, los proponentes renuncian expresamente a presentarle a FONTUR cualquier acción, reclamación o demanda, en virtud a lo dispuesto anteriormente.

Inclusive, por razones presupuestales, y así lo aceptan los proponentes, con la sola presentación de la propuesta, FONTUR podrá terminar anticipadamente el contrato o negocio jurídico que surja como consecuencia de la presente Invitación, sin que ello implique indemnización de perjuicios a favor del proponente seleccionado, quien renuncia a reclamaciones judiciales o extrajudiciales. No obstante, esta invitación hace parte del negocio jurídico que llegue a celebrarse y esta condición se consignará igualmente en los términos del referido negocio jurídico.

### 3.5.20. Facultades de FONTUR

El presente documento, no genera la obligación de contratar con quienes se invite, quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado, cuando se presenten circunstancias que modifiquen la necesidad o impidan, a juicio de FONTUR, continuar con el proceso, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los oferentes.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
33 de  
63

---

Podrá igualmente declarar desierto el proceso cuando después de realizar el análisis jurídico y financiero de las propuestas presentadas, determine que ninguno de los proponentes cumple con las necesidades que se pretenden satisfacer.

FONTUR se reserva el derecho de adjudicar o no, el presente proceso en forma total o parcial, o en su defecto declararlo desierto o terminarlo, si no cumple con las necesidades del mismo, sin que esto genere obligación o indemnización alguna a favor de los proponentes que participen en el respectivo proceso. El presente documento y las adendas que se produzcan en desarrollo del proceso de selección adelantado por FONTUR, no implica la aceptación de propuestas, ni le crean obligación de contratar con quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado.

FONTUR, podrá abstenerse de seleccionar un contratista o abstenerse de suscribir el contrato, cuando después de realizar el análisis jurídico y financiero de las propuestas presentadas o una vez seleccionado el proponente, determine que ninguno de los proponentes cumple con las necesidades que se pretenden satisfacer, o se presenten circunstancias que modifiquen la necesidad o impidan, a juicio de FONTUR, la adecuada ejecución del contrato o del proyecto aprobado por el Comité Directivo de FONTUR, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los proponentes. La declaratoria de desierto se comunicará a través de 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 Abierta, para aquellos casos se emite el Acta de Terminación respectiva.

#### CAPITULO 4 REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

FONTUR realizará el análisis jurídico y financiero de las propuestas con el fin de determinar, de acuerdo con la ley y las exigencias de esta invitación, cuáles propuestas resultan habilitadas. Las propuestas se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades:

- a) Por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas, previamente a la fecha de apertura de la Invitación Abierta. En el caso de personas jurídicas extranjeras deberán tener sucursal en Colombia, al momento de suscribir de la promesa de compraventa.

Los Proponentes deben:

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
34 de  
63

---

- a) Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta y para la celebración del Contrato de Compraventa.
- 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.
- c) No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
- d) No estar sancionados disciplinariamente, de acuerdo a lo contemplado en la ley.
- e) No tener antecedentes penales.
- f) En el caso de las personas jurídicas estos requisitos deben ser también cumplidos por sus representantes legales.
- g) Haber obtenido resultado satisfactorio en la verificación de la Oficina de Cumplimiento FIDUCOLDEX.

#### 4.1. Conflicto de intereses.

Antes de presentar su propuesta, el interesado deberá verificar que no se encuentre incurso dentro de las políticas de conflicto de intereses previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de Fiducoldex que se encuentra en la página de Internet [www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co), que declarará conocer y acatar el Representante Legal bajo la gravedad del juramento en la carta de presentación de la propuesta.

#### 4.2. Inhabilidades e Incompatibilidades.

Antes de presentar su propuesta, el interesado deberá verificar que no se encuentre incurso en las causales de inhabilidad 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://www.fiducoldex.com.co) y no estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

#### 4.3. Sistema de Administración de Riesgos del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
35 de  
63

---

Los proponentes, entendidos como las personas jurídicas y las personas naturales que la integran, serán objeto de verificación en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con la Circular Básica Jurídica No. 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Financiera y el Manual SARLAFT de FIDUCOLDEX, vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, el cual puede ser consultado en la página web [www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co).

#### 4.4 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](http://www.secretariatransparencia.gov.co); y/o mediante correspondencia o personalmente en la dirección calle 7 No. 6-54 de la ciudad de Bogotá, D.C.

También puede reportar el hecho a la Contraloría Interna de FIDUCOLDEX a través del conmutador (0571) 3275500, o en la página web [www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co), sin perjuicio de denunciar el hecho ante las autoridades competentes.

#### 4.5. REQUISITOS HABILITANTES

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

FONTUR podrá requerir al proponente, a su juicio, para que allegue documentos previstos para la habilitación jurídica y financiera de la propuesta. En ejercicio de esta facultad, el (los) Proponente(s) no podrá(n) mejorar su propuesta. Los documentos 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 cumplimiento de cualquiera de los requisitos (JURIDICO, O FINANCIERO) solicitados en el presente numeral la propuesta será INHABILITADA Y RECHAZADA.

##### 4.5.1. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO HABILITANTES:

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
36 de  
63

---

La evaluación jurídica no otorgará puntaje alguno. Se trata del análisis que debe realizar FONTUR para determinar si la propuesta se ajusta a los requerimientos jurídicos de la presente invitación. Si del análisis de los documentos de la propuesta se establece que se cumplen tales requerimientos, la misma podrá ser objeto de evaluación financiera.

#### 4.5.1.1. Carta de presentación de la propuesta. (Anexo N<sup>o</sup>2).

La propuesta deberá presentarse de acuerdo con el modelo de carta suministrado en esta Invitación (Anexo N<sup>o</sup>2). Ésta deberá ser firmada por el representante legal de la persona jurídica. La suscripción de la carta de presentación de la propuesta hará presumir la aprobación, aceptación, y conocimiento de todos los documentos de la Invitación.

#### 4.5.1.2. Certificación de pago al Sistema de Seguridad Social y Riesgos laborales.

El proponente, como persona jurídica, deberá presentar una certificación, en original, 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. 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.

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 caso que el proponente no tenga personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes a la seguridad social, debe, bajo la gravedad de juramento, indicar esta circunstancia en la mencionada certificación.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
37 de  
63

---

En caso de que el proponente esté exento del pago de aportes parafiscales por ser sujeto pasivo del impuesto sobre la renta para la equidad – CREE, según lo establecido en la Ley 1607 de 2012 y sus Decretos Reglamentarios, deberá allegar copia de las seis (6) últimas declaraciones mensuales de retención en la fuente a título de CREE, (para el caso de declaración mensual) o copia de las dos (2) últimas declaraciones de retención en la fuente a título de CREE (para el caso de declaración cuatrimestral).

#### 4.5.1.3. Certificado de Existencia y Representación Legal

Las personas jurídicas, nacionales extranjeras, deberán comprobar 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, si cuenta con ella.

El certificado deberá cumplir los siguientes requisitos:

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

La duración de la sociedad, contada a partir de la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación, no podrá ser inferior a dieciocho (18) meses.

#### 4.5.1.4. Acta de Junta Directiva, Junta de Socios u órgano competente.

Si el representante legal de la sociedad tiene restricciones para presentar la propuesta o contraer obligaciones en nombre de la misma, de acuerdo con lo previsto en el certificado expedido por la Cámara de Comercio que se acompaña a la propuesta, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente.

#### 4.5.1.5. 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; 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.

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
38 de  
63

---

Para proponente extranjeros que no tengan sucursal en Colombia deberán presentar documento equivalente.

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

El Proponente deberá certificar a través del Representante Legal, 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.

4.5.1.7. Garantía de seriedad de la propuesta.

Para garantizar los términos de la Propuesta y para que pueda ser considerada, el Proponente debe allegar con su Propuesta el original de la garantía de seriedad de la Propuesta acompañada de sus condiciones generales y recibo de pago, cuyo valor asegurado sea equivalente al diez 10% por ciento del valor del avalúo del bien. Dicha garantía debe estar constituida a favor del PATRIMONIO AUTONOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR con NIT 900.649.119-9.

**NOTA "SOLO SE RECIBIRÁN PÓLIZAS DE SEGUROS PROVENIENTES DE ASEGURADORAS VIGILADAS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, Y QUE CUENTEN CON CALIFICACIÓN DE RIESGO. EL NO CUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO DARÁ LUGAR AL RECHAZO DE LA PROPUESTA.**

A. Tipo de Garantía: La garantía podrá 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 otorgar una *carta de crédito stand by* expedida por entidades financieras del exterior, confirmada por un banco local y pagadera a primer requerimiento en Colombia, para estos efectos únicamente, se precisa que se

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
39 de  
63

---

considerarán extranjeras, las Estructuras Plurales donde el cincuenta por ciento (50%) o más de los miembros sean extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia.

Si la garantía de seriedad es una póliza de seguros, ésta deberá venir acompañada de una certificación expedida por el asegurador en la que se declaren las condiciones de la colocación de la garantía.

Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tiene el Proponente de proponer otros mecanismos de cobertura de riesgos de conformidad con lo señalado en el Manual de Contratación para la Venta y Administración de Bienes a Cargo de FONTUR.

B. Características de las Garantías: Las garantías deberán cumplir en un todo con los requisitos señalados en el artículo 53 del Manual de Contratación para la Administración y Venta de Bienes a cargo de FONTUR y con el Decreto 1510 de 2013, según se modifique o adicione de tiempo en tiempo.

Salvo por el endoso en garantía de títulos valores, y la garantía constituida por extranjeros sin sucursal en Colombia, las garantías, cualquiera que sea su naturaleza deberán estar constituidas con entidades financieras colombianas vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sometidas a calificación de riesgo, o expedido por un banco extranjero.

La garantía deberá indicar el número y objeto de la Invitación a Presentar Oferta.

Esta garantía permanecerá vigente por tres (3) meses, contados a partir de la fecha de cierre del presente proceso, estar referida a la presente invitación y encontrarse firmada por el tomador. En todo caso deberá prorrogarse su vigencia cuando el FONDO NACIONAL DE TURISMO resuelva ampliar los plazos previstos para la presentación de Propuestas y/o para la evaluación y Selección de Propuesta y/o para la suscripción del Contrato cuando el plazo de la Invitación se prorrogue. La prórroga deberá ser por un plazo igual al de la ampliación o ampliaciones determinadas por FONTUR.

El tomador será el Proponente, si éste fuera una Estructura Plural, se tomará a nombre de cada uno de los miembros de la Estructura Plural.

Si los compromisos son expedidos por un banco extranjero, el Proponente deberá acreditar dichas facultades mediante la presentación de un certificado expedido por la autoridad competente en el país de domicilio del banco, con fecha de expedición no anterior a un (1) mes previo al cierre de la Invitación, en el cual conste su existencia, el nombre del representante legal del banco extranjero o de la persona o de

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
40 de  
63

---

las personas que tengan la capacidad para comprometerlo jurídicamente y sus facultades. Igualmente, deberá señalar expresamente quien es el representante del banco facultado para comprometerlo.

Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rigen estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un ejecutivo autorizado del banco extranjero o por una autoridad competente, según sea el caso, con fecha de expedición no anterior a un (1) mes previo al cierre de la Invitación. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad de juramento.

En todos los casos, deberán cumplirse todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, consularización y traducción de documentos otorgados en el extranjero, exigidos para la validez en Colombia de documentos expedidos en el exterior, y que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio de la República de Colombia. En el evento de la legalización de documentos por autoridades de países miembros del Convenio de la Haya de 1961, se requerirá únicamente la apostilla como mecanismo de legalización de conformidad con lo señalado en la ley 455 de 1998.

C. Amparos de la Garantía de Seriedad: La garantía de seriedad cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento en los siguientes eventos:

La no suscripción de la Promesa de Compra Venta, sin justa causa por parte del Proponente seleccionado.

La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad cuando el término previsto para el presente proceso se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del Contrato de promesa compraventa se prorrogue, siempre y cuando la suma de las prórrogas no excedan seis (6) meses.

El retiro de la propuesta por parte del Proponente después de la Fecha de Cierre.

Cuando exista incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente enunciadas, se hará exigible el valor total de la Garantía de Seriedad, en los términos previstos en la Ley Aplicable.

El pago de la Garantía de Seriedad, cuando ésta se haga exigible, tiene el carácter indemnizatorio, sin perjuicio del derecho que le asiste al FONDO NACIONAL DE TURISMO de exigir la indemnización de los perjuicios adicionales que con dicho incumplimiento se le hayan causado o se le llegaren a causar. La

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
41 de  
63

---

presentación de la garantía de seriedad, se considerará un elemento esencial para la evaluación y verificación de la Propuesta y por lo tanto la ausencia de dicha garantía producirá el rechazo de la Propuesta.

Si la garantía se presenta, pero adolece de errores en su constitución, según lo solicitado en este numeral, el FONDO NACIONAL DE TURISMO podrá solicitar su corrección, dentro del término de evaluación de las Ofertas. Si dicha corrección no se entrega a satisfacción se entenderá que el Proponente carece de voluntad de participación y su Propuesta será rechazada.

#### D. Devolución de la Garantía:

Al Seleccionado no se le devolverá las garantías de seriedad de la Oferta, sino hasta tanto haya sido perfeccionado el contrato de promesa de compraventa.

A quien quedare en segundo lugar, se le devolverán las garantías de seriedad, luego del perfeccionamiento del Contrato de promesa de compraventa con el Seleccionado, si así lo solicita mediante documento escrito. A los demás Proponentes, se les devolverá, acompañada de la copia de la propuesta, dentro de los quince (15) Días siguientes a la Selección de la Propuesta, si así lo solicitan mediante documento escrito.

4.5.1.8. Certificado de antecedentes de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República, con vigencia no superior a 30 días a la fecha de su presentación.

4.5.1.9. Certificado de antecedentes disciplinarios.

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.

4.5.1.10. 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.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
42 de  
63

---

4.5.1.11. Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía al 150% de la persona natural que suscribirá el contrato (Representante Legal o apoderado, debidamente facultado)

4.5.1.12. Formato Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado. (Anexo N<sup>o</sup>. 4)

4.5.1.13. Formato de autorización consulta centrales de riesgo. (Anexo N<sup>o</sup>. 5)

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

Este requisito deberá acreditarse en los términos indicados en el capítulo 5 de la presente invitación.

4.5.2. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO HABILITANTES:

El proponente deberá suministrar la siguiente documentación financiera:

(i) Personas Naturales y Jurídicas Nacionales:

Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Estado del patrimonio, Estado de flujo de efectivos a corte 31 de diciembre de 2019, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.

(ii) Personas Jurídicas y Naturales Extranjeras:

- Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Estado del patrimonio, Estado de flujo de efectivos a diciembre 31 de 2019, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte, este último de ser aplicable.
- Toda la información financiera deberá ser presentada en moneda legal colombiana, con firma certificada por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al idioma español.

(iii) Fondos de Capital:

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
43 de  
63

---

- Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Estado del patrimonio, Estado de flujo de efectivos a diciembre 31 de 2019 firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.
- Certificación del Revisor Fiscal sobre los compromisos de capital pendientes por suscribir.

(iv) Persona Jurídica de reciente creación:

En caso que la Sociedad haya sido constituida después de diciembre de 2019: deben aportar los Estados financieros inicial o pre operativo, Cambios en el Estado del patrimonio, Estado de flujo de efectivos (Balance General y Estado de Resultados), Notas a los Estados financieros y declaración de renta de 2019 de los socios, accionistas y asociados con porcentaje de participación superior al 15%.

En caso de no aplicar, aportar el soporte de no declarante debidamente firmado por contador público.

(v) Patrimonios Autónomos:

- Balance General y Estado de Resultados a corte 31 de diciembre de 2019, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.
- En caso que haya sido constituido después de 31 diciembre de 2019, deben aportar los Estados financieros inicial o pre operativo (Balance General y Estado de Resultados) y Notas a los Estados Financieros, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal.

(vi) Consorcios y uniones temporales y asociaciones:

Se analizarán los integrantes cuya información financiera permita el cumplimiento del Requisito Habilitante Financiero, por lo tanto, dichos integrantes deberá presentar los mismos documentos para personas jurídicas y naturales nacionales según sea el caso, se requiere además que por lo menos uno de los integrantes acredite una participación mínima del veinticinco por ciento (25%).

(vii) Entidades Públicas

Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
44 de  
63

---

(viii) Sociedades extranjeras con sucursal en Colombia:

- Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Estado del patrimonio, Estado de flujo de efectivos a corte 31 de diciembre de 2019, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte, tanto de su casa matriz como de la sucursal en Colombia.
- Toda la información financiera de la casa matriz deberá ser presentada en moneda legal colombiana, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español.

NOTA: En todos los casos, 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.

#### 4.5.3. REQUISITOS FINANCIEROS HABILITANTES:

El oferente deberá cumplir con el siguiente requisito:

Tener un nivel de activos de mínimo el 50% del precio mínimo de venta del inmueble a ofertar. Si el nivel de activos del oferente no es mayor o igual al 50% del precio mínimo de venta del inmueble, el proponente deberá presentar una carta de aprobación de crédito por el 100% del valor del inmueble expedida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Este requisito financiero deberá mantenerse durante todo el proceso de venta.

IMPORTANTE: LA OFERTA ECONOMICA DEBERÁ PRESENTARSE EL DIA DEL CIERRE EN ORIGINAL EN SOBRE SEPARADO Y SELLADO DE LOS DOCUMENTOS HABILITANTES. ROTULADO OFERTA ECONOMICA. EN EL EVENTO DE NO PRESENTARSE EN LA FORMA REQUERIDA LA PROPUESTA SERÁ RECHAZADA.

PARA AQUELLAS OFERTA ECONÓMICA QUE SEAN RADICADAS DE MANERA FÍSICA DEBERÁ PRESENTARSE EN ORIGINAL EN SOBRE SEPARADO Y SELLADO DE LA PROPUESTA

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
45 de  
63

---

ORIGINAL, ROTULADO OFERTA ECONÓMICA. EN EL EVENTO DE NO PRESENTARSE EN LA FORMA REQUERIDA LA PROPUESTA SERÁ RECHAZADA.

En los procesos de venta, las propuestas económicas se abrirán el día y hora en que se lleve a cabo la audiencia de subasta, en presencia o no de los proponentes.

PARA AQUELLAS OFERTAS ECONÓMICAS QUE SEAN RADICADAS MEDIANTE MEDIOS DIGITALES Y ELECTRÓNICOS, DEBERÁ PRESENTARSE EN ARCHIVO FORMATO PDF SEPARADO CON CONTRASEÑA DE APERTURA DE DOCUMENTO, DICHA CONTRASEÑA DEBERÁ SER DE EXCLUSIVO CONOCIMIENTO DEL PROPONENTE.

Los archivos PDF con las propuestas económicas se abrirán el día y hora en que se lleve a cabo la audiencia de subasta, en presencia o no de los proponentes. En todo caso, solo hasta el día de la subasta los proponentes deberán suministrar a FONTUR la contraseña de apertura de los documentos que contengan las ofertas económicas.

- Margen Mínimo de Mejora del Precio - Lances en la Audiencia de Subasta:

Los lances que se vayan a realizar durante todo el desarrollo de la audiencia de subasta, se harán con el mismo margen mínimo de mejora de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) del valor base de venta del bien inmueble. Entendiendo por valor base de venta del bien como el mayor valor ofertado en las propuestas económicas.

- Criterios de Calificación (Experiencia, equipo profesional, valor agregado, etc.):

En los procesos de venta, la evaluación se realizará considerando los requisitos habilitantes y la selección de la propuesta se hará teniendo en cuenta el mayor precio ofertado en la subasta.

- Criterios de Desempate:

La selección de la propuesta se hará teniendo en cuenta el mayor precio ofertado, la subasta terminará cuando los proponentes no presenten propuesta mejorada de precio en un lapso de cinco (5) minutos o cuando la totalidad de los proponentes manifiesten su intención de no continuar con la subasta.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
46 de  
63

---

#### 4.6. REQUISITOS ADICIONALES PARA PROPONENTES EXTRANJEROS:

Los proponentes de origen extranjero deberán presentar dependiendo de su país de origen, el equivalente de cada uno de los documentos jurídicos y financieros habilitantes solicitados en esta invitación.

Todos los documentos que se otorguen en el exterior deberán cumplir todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, consularización y traducción oficial de documentos otorgados en el extranjero, exigidos para la validez en Colombia de documentos expedidos en el exterior, y que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En el evento de la legalización de documentos por autoridades de países miembros del Convenio de la Haya de 1961, se requerirá únicamente la apostilla como mecanismo de legalización de conformidad con lo señalado en la ley 455 de 1998.

#### 4.7. 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 esta invitación.

### CAPITULO 5. VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE CLIENTE

Los proponentes, entiéndase personas jurídicas y naturales, nacionales y extranjeras 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, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas de vinculación de terceros y/o clientes de FIDUCOLDEX S.A., vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo FONTUR, el cual puede ser consultado en la página web [www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co).

LOS DOCUMENTOS Y FORMULARIOS SEÑALADOS EN ESTE CAPITULO DEBERÁN PRESENTARSE EN ORIGINAL DENOMINADO O TITULADO DOCUMENTOS VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE CLIENTE.

ESTE SE TENDRÁ COMO UN REQUISITO HABILITANTE DE LA PROPUESTA.

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
47 de  
63

---

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 FTCT 03

El formulario FTCT 03 deberá ser diligenciado por cada uno de los proponentes, ya sean personas naturales o jurídicas.

5.1.1. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Persona Natural (Anexo N° 6):

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de producto fiduciario, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) 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.
- d) Diligenciar los espacios de datos cónyuge 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.
- e) 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.
- f) Si el proponente o posible parte contractual, tiene la calidad de independiente o empleado socio, deberá diligenciar las casillas de este recuadro, en caso de no tener dicha calidad, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
48 de  
63

---

- g) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en la declaración de renta o información financiera entregados como soportes.
- h) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar completamente los recuadros de referencia personal, la cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- i) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- j) 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.
- k) 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.
- l) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de manifestación de información tributaria en otros países, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- m) 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.

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. ANEXOS AL FORMULARIO FTCT03 Persona natural

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
49 de  
63

---

- a) Formato FTCR03 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTCR03
- c) Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150%

Si el proponente tiene la calidad de empleado, deberá entregar:

- a) Copia del certificado de ingresos y retenciones
- b) Declaración de renta (si es declarante)
- c) Certificado laboral no mayor a 30 días calendario de expedido

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

- a) Certificado de pensiones
- b) Desprendible de pago de los últimos tres meses o declaración de renta si es declarante

Si el proponente tiene la calidad de independiente, deberá entregar:

- a) Constancia de honorarios
- b) Certificado de contratos(no mayor a 30 días calendario, indicando vigencia y tipo de servicio)
- c) Constancia de comisiones
- d) Rendimientos de inversiones (copia del título valor)
- e) Contratos de arrendamiento o extractos bancarios de los últimos tres meses
- f) En caso de no contar con los documentos anteriores de ser propietario de empresa anexar estados financieros junto con certificación firmada por contador público y fotocopia de la tarjeta profesional del mismo
- g) Copia declaración de renta del último periodo gravable

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.
- b) Copia de la declaración de renta del último periodo gravable.

5.1.3. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Persona Jurídica (Anexo N° 7)

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.

INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
50 de  
63

---

- b) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de producto fiduciario, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) 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.
- d) 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 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, no debe diligenciar los recuadros de manifestación de información tributaria en otros países, motivo por el cual, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- e) 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.
- f) Diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente en su totalidad, con excepción de las columnas denominadas TIN y GIIN. 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 o Revisor Fiscal del proponente.
- g) NOTA: Si dentro de la composición accionaria del proponente se encuentran personas jurídicas, el representante legal o Revisor Fiscal de ésta deberá suscribir una certificación en la cual indique la composición accionaria de la misma, con los mismos campos de información requeridos en el formulario. Esta información es de obligatorio diligenciamiento.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- i) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- j) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- k) 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.

INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
51 de  
63

---

- l) 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.
- m) 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, 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.

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 tachones y/o enmendaduras.

#### 5.1.4. ANEXOS AL FORMULARIO FTCR03 Persona jurídica

- a) Formato FTCR03 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTCR03
- c) Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150%
- d) Fotocopia del RUT
- e) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días
- f) Fotocopia del documento de identidad del representante legal legible al 150%
- g) Fotocopia declaración de renta último periodo gravable
- h) Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años
- i) Fotocopia de la tarjeta profesional del contador público legible, quien firma los estados financieros.
- j) Certificación composición accionaria de primer nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.
- k) Certificación composición accionaria de segundo nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.

INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
52 de  
63

---

5.1.5. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Entidades Estatales:

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de producto fiduciario, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) 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.
- d) 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 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, no debe diligenciar los recuadros de manifestación de información tributaria en otros países, motivo por el cual, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- e) 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.
- f) NO diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente.
- g) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- i) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- j) 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.
- k) 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

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

---

Pág.  
53 de  
63

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

- l) 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, 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.

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 tachones y/o enmendaduras.

#### 5.1.6. ANEXOS AL FORMULARIO FTCR03 Entidades Estatales:

- a) Formato FTCR03 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTCR03
- c) Fotocopia del documento de identificación del representante legal ampliado al 150%.
- d) Acta de posesión del Representante Legal.
- e) Fotocopia del RUT
- f) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días
- g) Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años
- h) Fotocopia de la tarjeta profesional del contador público legible, quien firma los estados financieros.
- i) Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

#### 5.1.7. 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, 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.

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
54 de  
63

---

## 5.2 FORMULARIO FTGAD 15 (Anexo N° 8)

Las referencias comerciales aportadas por los proponentes, entiéndase personas jurídicas y naturales, serán objeto de verificación, para tal efecto deberán aportar debidamente diligenciado el formulario FTGAD15 y sus ANEXOS conforme a como se señala a continuación:

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.

ESTE SE TENDRÁ COMO UN REQUISITO HABILITANTE DE LA PROPUESTA.

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.

Formato FTGAD15 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo. En caso un Consorcio o Unión Temporal, se deberá diligenciar un formato adicional por cada consorciado o integrante de la Unión, para validar la información (Anexo 3).

Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTGAD15:

- a) Diligenciar los datos de conocimiento del primer recuadro en su totalidad, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- b) Diligenciar el tipo de producto o servicio que ofrece la persona jurídica, natural o la forma asociativa del proponente.
- c) Diligenciar los datos de contacto en su totalidad, información que es de obligatorio diligenciamiento, marcando cada uno de los espacios de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación legal y el RUT del 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.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
55 de  
63

---

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) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencias comerciales, información que es de obligatorio diligenciamiento.

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.

- e) El recuadro de firma debe ser diligenciado en su totalidad.

NOTA 1: 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.

NOTA 2: 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.

Toda la información y documentos que a continuación se señalan deberán ser leídos y examinados cuidadosamente por los proponentes, 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.

ANEXOS AL FORMULARIO FTGAD15 Régimen Común:

- d) Formato de inscripción del proveedor FTGAD15 ORIGINAL y completamente diligenciado
- e) Certificado de existencia y representación legal con vigencia no superior a tres (3) meses, expedida por la cámara de comercio o por la entidad competente.
- f) Fotocopia del certificado del Régimen Único Tributario RUT actualizado.
- g) Fotocopia de la cédula del Representante Legal

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
56 de  
63

---

- h) Si diligencia la forma de pago como abono a cuenta anexar certificación de la cuenta bancaria emitida por la entidad financiera en donde tiene suscrita cuenta bancaria.

ANEXOS AL FORMULARIO FTGAD15 Régimen Simplificado:

- a) Formato de inscripción del proveedor FTGAD15 ORIGINAL y completamente diligenciado
- b) Fotocopia del certificado del Régimen Único Tributario RUT actualizado.
- c) Fotocopia de la cédula de la persona natural
- e) Si diligencia la forma de pago como abono a cuenta anexar certificación de la cuenta bancaria emitida por la entidad financiera en donde tiene suscrita cuenta bancaria.

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 6 - CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

### 6.1. SUBASTA.

Culminada la etapa de evaluación y habilitación, FONTUR citará a los proponentes habilitados, y procederá a realizar audiencia de subasta, para lo que se necesitará contar con mínimo dos (2) propuestas hábiles.

En caso de tener lugar la audiencia FONTUR dará inicio a la misma bajo las siguientes reglas:

1. La subasta se realizará de forma presencial o virtual conforme las estipulaciones que al respecto indique el Gobierno Nacional.
2. Para la participación en la subasta a cada proponente se le asignará un código de identificación.
3. Llegada la fecha y hora de la audiencia de subasta, FONTUR realizará lo siguiente:
  - A la subasta asistirá el representante legal o apoderado del proponente, para lo anterior se verificará la capacidad legal.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
57 de  
63

---

- Se abrirán las propuestas económicas presentadas por los proponentes habilitados y escogerá la de mayor valor como el precio base inicial de la subasta. En el evento que la diferencia entre la mejor oferta y la segunda mejor oferta sea igual o superior a CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000,00), no habrá lugar a la subasta y se adjudicará al proponente con el mayor valor ofertado en la propuesta económica.
  - Las propuestas cuyo valor de compra sea inferior al valor del avalúo serán rechazadas y no participaran en la subasta.
4. El Margen mínimo de mejora de precio de compra será el establecido en la presente invitación
  5. Los formularios de propuestas de mejora de precio serán suscritos por el Representante Legal del Proponente o Apoderado del proponente.
  6. La subasta terminará:
    - Cuando los proponentes no presenten propuesta de mejora de precio de compra en un lapso de cinco (5) minutos, caso en el cual se adjudicará al proponente que haya presentado el mayor valor en el último lance de mejora de precio.
    - Cuando la totalidad de los proponentes manifiesten su intención de no mejorar el precio, caso en el cual se adjudicará al proponente que haya presentado el mayor valor en el último lance de mejora de precio.
    - Cuando la diferencia entre la mejor oferta y la segunda mejor oferta, recibidas durante los lances de mejora de precio de compra, sea igual o superior a CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000,00).
  7. En caso de no presentarse mejora del mayor valor de compra ofertado, al iniciar la subasta, se adjudicará al proponente que haya presentado el mayor valor en su oferta económica inicial.
  8. La propuesta que presente el valor más alto será la seleccionada para la adjudicación.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
58 de  
63

---

NOTA: En el evento que sólo se presente un (1) proponente habilitado, no habrá lugar a subasta y FONTUR seleccionará su propuesta, siempre y cuando su oferta económica sea superior al precio mínimo de venta del bien, es decir, superior al valor del avalúo.

#### 6.2. MARGEN MINIMO DE MEJORA DEL VALOR - LANCES EN LA AUDIENCIA DE SUBASTA.

Iniciada la subasta, los proponentes deberán mejorar el mayor valor de compra ofertado, para lo cual deberán tener en cuenta que sólo se aceptaran los lances de mejora de precio que incrementen en mínimo DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000) el mayor valor de compra ofertado en cada ronda de lances. En el evento que un proponente no mejore el mayor valor de compra ofertado en el monto antes indicado, su mejora no será tenida en cuenta y no podrá seguir efectuando lances en la subasta.

Nota: En caso de empate la puja continuara hasta conseguir el mayor valor ofertado.

#### 6.3. CAUSALES DE RECHAZO.

En los siguientes eventos las propuestas no se evaluarán y 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 la propuesta económica ofertada no se ajuste al valor mínimo de venta informado en el numeral 2.3 del presente proceso de selección.
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 esta 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 se presente la propuesta vía fax o por correo electrónico.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
59 de  
63

---

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 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación de la persona jurídica que presente las propuesta o haga parte de un proponente plural.
16. Cuando se modifique el texto de algún formato establecido en los anexos de esta invitación alterando su sentido, limitando y/o condicionando el ofrecimiento.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
60 de  
63

---

20. 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.
21. En los demás casos expresamente establecidos en esta Invitación.

CAPÍTULO 7 - CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

7.1. PROMESA DE COMPRAVENTA:

FONTUR suscribirá el Contrato de Promesa de Compraventa, (Anexo N° 09) con el proponente seleccionado, de acuerdo con las condiciones y requisitos fijados en la presente invitación, dentro de los quince (15) días siguientes a la selección de la propuesta. El interesado deberá revisarla, estudiarla y presentar las observaciones que considere necesarias en la etapa de observaciones al contenido de la invitación. FONTUR no aceptará observaciones a la promesa de compraventa con posterioridad a esta etapa y por tanto previo a la suscripción del mismo.

El proponente seleccionado que no suscriba la promesa de compraventa dentro del plazo fijado, se entenderá como un proponente que ha desistido de la oferta, se le hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y FONTUR, sin menoscabo de las acciones legales a que haya lugar, podrá comunicarle al proponente ubicado en el segundo orden de elegibilidad sobre el incumplimiento del proponente seleccionado, solicitándole que manifieste si continúa interesado en la compra del bien, en las mismas condiciones que indicó en su Oferta, siempre y cuando su propuesta no difería en un 5% sobre el valor de la Propuesta inicialmente seleccionada. En caso de obtener respuesta afirmativa, el FONTUR iniciará los trámites necesarios para la suscripción del contrato respectivo.

En caso de no existir proponente se iniciará nuevamente el proceso de contratación.

7.1.1. ARRAS:

De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo Primero del Artículo 45 del Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a cargo de FONTUR, en la promesa de compraventa se pactarán arras de retracto, reguladas por el artículo 1859 del Código Civil y artículo 866 del Código de Comercio. El valor de las arras se consignara en la cuenta que previamente FONTUR indique al proponente seleccionado.

INVITACIÓN ABIERTA N<sup>a</sup> FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N<sup>a</sup> 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
61 de  
63

---

#### 7.1.2. MEDIDAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.

En caso de presentarse incumplimiento en cualquiera de los pagos acordados en la promesa de compraventa, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida y establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre la cuota en mora.

En todo caso, el incumplimiento del contrato se declarará en el evento de presentarse mora en el pago superior a ocho (8) días calendario o retardo en la firma de la escritura de venta, caso en el cual FONTUR dará por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerá de inmediato las acciones legales que considere pertinentes.

En el evento que el comprador desista de continuar con el negocio, formule condiciones diferentes, no pague el precio señalado dentro del término establecido, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento de la promesa de compraventa, FONTUR retendrá la suma otorgada a título de arras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio.

#### 7.2. CONTRATO DE COMPRAVENTA:

La Minuta del Contrato de Compra venta a suscribir corresponde al (Anexo N° 10) de la presente invitación, con las modificaciones que se incorporen mediante Adenda, y por tanto hace parte integral de esta invitación. El interesado deberá revisarla, estudiarla y presentar las observaciones que considere necesarias en la etapa de observaciones al contenido de la invitación. FONTUR no aceptará observaciones al contrato con posterioridad a esta etapa y por tanto previo a la suscripción del mismo.

En el evento que el comprador desista de continuar con el negocio, formule condiciones diferentes, no pague el precio señalado dentro del término establecido, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento de la promesa de compraventa, FONTUR retendrá la suma otorgada a título de arras de conformidad con lo dispuesto Artículo 1859 del Código Civil y Artículo 866 del Código de Comercio.

##### 7.2.1. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

La escritura pública de compraventa deberá suscribirse dentro de los quince (15) días siguientes al pago total del precio de venta, recibido a satisfacción por FONTUR, salvo que se cancele mediante crédito o leasing aprobado por una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, caso en el cual la escritura se otorgará dentro de los quince (15) días siguientes, contados a partir del

## INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
62 de  
63

---

recibo de la carta de aceptación de crédito o leasing.

Si el seleccionado se negare a cumplir con las obligación de suscribir y perfeccionar el Contrato de compraventa durante el término señalado, FONTUR hará efectiva las arras de retracto establecidas en el numeral 7.1.1. ARRAS de la presente invitación.

En el evento de presentarse nota devolutiva de la escritura de compraventa por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por diferencia de áreas, FONTUR asumirá los gastos para el trámite de corrección de área ante la autoridad competente; en caso que no sea posible el ajuste en un periodo de seis (06) meses contados a partir de la notificación de la nota devolutiva, prorrogables por una sola vez por el mismo periodo de tiempo, se podrá proceder a la resciliación. Con lo anterior se establece que no habrá lugar a indemnizaciones por la devolución de por la no inscripción de la escritura de compraventa por diferencia de áreas, circunstancia que conoce y acepta el oferente con la sola presentación de su oferta, renunciando a iniciar cualquier acción judicial y extrajudicial por dicho motivo en contra de FONTUR.

#### 7.2. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO:

Todos los gastos por concepto de derechos notariales y registro que se causen para la suscripción y perfeccionamiento del contrato de compra venta, incluyendo fotocopias, autenticaciones, derechos notariales e impuestos estarán a cargo única y exclusivamente del promitente comprador.

#### 7.3. ENTREGA DEL BIEN:

La entrega del bien objeto de venta se realizará dentro de los quince (15) días siguientes al registro de la escritura de venta en la correspondiente oficina de registro e instrumentos públicos y acreditación del pago total del precio de venta.

#### 7.4. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL

El proponente cuya propuesta sea seleccionada NO podrá ceder su posición contractual.

### CAPÍTULO 8 ANEXOS

Anexo 1: Carta de presentación de la propuesta.

INVITACIÓN ABIERTA Nª FNTIAB-034-2020

---

**OBJETO: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "LOTE REFUGIO NÁUTICO LA FLORIDA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nª 224-2969 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE EL BANCO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE EL TRÉBOL DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA".**

Pág.  
63 de  
63

---

- Anexo 2: Declaraciones del proponente.
- Anexo 3: Certificación de pagos de seguridad social y aportes parafiscales
- Anexo 4: Formato compromiso anticorrupción debidamente diligenciado.
- Anexo 5: Formato de autorización consulta centrales de riesgo.
- Anexo 6: FTCRO3 Formulario conocimiento del cliente persona natural debidamente, diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 7: FTCRO3 Formulario conocimiento del cliente persona jurídica diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 8: Formato FGAD15 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente, diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 9: Minuta de la Promesa de Compraventa
- Anexo 10: Minuta del contrato de Compraventa
- Anexo 11: Escritura Pública
- Anexo 12: Folio de Matricula Inmobiliaria
- Anexo 13: Acuerdo Uso Cuarto de Datos Virtual
- Anexo 14. Mejora de Oferta Económica para Subasta