

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA
OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA

Pág. 1
de 81

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ - 2014

**PROYECTO DE LA INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA PARA LA
ENTREGA EN CONCESIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE
BARRANQUILLA.**

BOGOTÁ D. C., 07 DE FEBRERO DEL 2014

ADVERTENCIA

LA INFORMACIÓN, JURÍDICA, FINANCIERA, CONTABLE QUE CONTIENE ESTE PROYECTO DE INVITACIÓN PÚBLICA A PRESENTAR PROPUESTA PUEDE SER OBJETO DE MODIFICACIÓN, ACLARACIÓN O ELIMINACIÓN POR PARTE DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR EN LOS PLIEGOS DEFINITIVOS, POR CONSIGUIENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO NO OBLIGA NI COMPROMETE AL FONDO NACIONAL DE TURISMO NI A SU ADMINISTRADOR.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ____ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA
OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 3
de 81**

TABLA DE CONTENIDO INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA NO.FNTB [_____] DE 2014 CONCESIÓN HOTEL EL PRADO

CAPÍTULO I INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.
 - 1.1.1. FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR.
 - 1.1.2. NATURALEZA, FUNCIONES E INGRESOS DE FONTUR.
 - 1.1.3. ANTECEDENTES
 - 1.1.4. DEFINICIONES
- 1.2. GENERALIDADES DE LA INVITACIÓN
 - 1.2.1. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE.
 - 1.2.2. NATURALEZA DE ESTA INVITACIÓN.
- 1.3. OBJETO DE LA INVITACIÓN
 - 1.3.1. ALCANCE DEL OBJETO:
 - 1.3.2. CONTRAPRESTACIÓN:
 - 1.3.2.1 MODALIDAD 1
 - 1.3.2.2. MODALIDAD 2
 - 1.3.2.3. INCENTIVOS TRIBUTARIOS,
 - 1.3.3. OBLIGACIONES DE LOS INTERESADOS Y PROPONENTES:
 - 1.3.4. DEBER DE INFORMACIÓN SOBRE EL HOTEL

CAPÍTULO II CRONOGRAMA Y ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 2.1. CRONOGRAMA
- 2.2. CONSULTA DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.
- 2.3. ADENDAS.
- 2.4. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN.
- 2.5. CAMBIO DE REGULACIÓN.
- 2.6. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO, EL CIERRE Y LA ENTREGA DE LAS PROPUESTAS.
 - 2.6.1. DISPOSICIONES GENERALES
 - 2.6.2. QUIENES PUEDEN PARTICIPAR.
 - 2.6.3. INTERPRETACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA INVITACIÓN
 - 2.6.4. PLAZO DE LA INVITACIÓN.
 - 2.6.5. PRÓRROGA.
 - 2.6.6. CORRESPONDENCIA.
 - 2.6.7. IDIOMA DE LA PROPUESTA
 - 2.6.8. RESERVA EN DOCUMENTOS.
 - 2.6.9. COSTOS Y ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 2.6.10. IMPUESTOS Y DEDUCCIONES.
 - 2.6.11. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 2.6.12. CORRECCIONES, ACLARACIONES, MODIFICACIONES Y RETIRO DE LA PROPUESTA.
 - 2.6.13. PROPUESTAS PARCIALES.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ____ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA

**Pág. 4
de 81**

- 2.6.14. PROPUESTAS CONDICIONALES.
- 2.6.15. APERTURA DE LA PROPUESTA.
- 2.6.16. CUARTO DE DATOS
- 2.6.17. VISITAS AL HOTEL EL PRADO

CAPÍTULO III REQUISITOS DE ADMISIÓN DE LOS PROPONENTES

- 3.1. REQUISITOS GENERALES
- 3.2. PROPUESTAS CONJUNTAS. (CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES)
- 3.3. CONTRATO DE PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA.
- 3.4. CONFLICTO DE INTERESES.
- 3.5. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.
- 3.6. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO
- 3.7. LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN.

CAPÍTULO IV DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA

- 4.1. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO HABILITANTES.
 - 4.1.1. ÍNDICE O TABLA DE CONTENIDO DE LA PROPUESTA.
 - 4.1.2. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA. (ANEXO NO. 1)
 - 4.1.3. CERTIFICACIÓN DEL PAGO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y RIESGOS LABORALES. (ANEXO 6)
 - 4.1.4. CAPACIDAD JURÍDICA HABILITANTES
 - 4.1.4.1. INTERESADOS COLOMBIANOS
 - 4.1.4.2. INTERESADOS EXTRANJEROS
 - 4.1.4.3. ESTRUCTURAS PLURALES
 - 4.1.4.4. APODERADOS
 - 4.1.5. REQUISITOS ADICIONALES PARA INTERESADOS NACIONALES Y EXTRANJEROS
 - 4.1.5.1. ACTA DE JUNTA DIRECTIVA, JUNTA DE SOCIOS U ÓRGANO COMPETENTE.
 - 4.1.5.2. COPIA DEL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO. (RUT)
 - 4.1.5.3. CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN O LIQUIDACIÓN
 - 4.1.5.4. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA
 - 4.1.5.5. 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.
 - 4.1.5.6. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS.
 - 4.1.5.7. CERTIFICADO JUDICIAL, EXPEDIDO POR LA POLICÍA NACIONAL.
 - 4.1.5.8. FOTOCOPIA LEGIBLE DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA AL 150% DE LA PERSONA NATURAL QUE SUSCRIBIRÁ EL G CONTRATO (REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO, DEBIDAMENTE FACULTADO)
 - 4.1.5.9. FORMATO FTJA10 DE INSCRIPCIÓN DE PROVEEDORES ANTE FONTUR DEBIDAMENTE DILIGENCIADO, ADJUNTANDO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS EN EL MISMO. (ANEXO NO. 7)
 - 4.1.5.1.10. FORMATO COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN DEBIDAMENTE DILIGENCIADO. (ANEXO NO. 8)
 - 4.1.5.1.11. FORMATO DE AUTORIZACIÓN CONSULTA CENTRALES DE RIESGO. (ANEXO NO. 9)
 - 4.1.5.1.12. FORMATO CONOCIMIENTO DEL CLIENTE FTCR03. (ANEXO NO. 10)
- 4.2. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO HABILITANTES.
 - 4.2.1. CAPACIDAD FINANCIERA
 - 4.2.1.1. PROPONENTES DE ORIGEN COLOMBIANO

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ____ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA

**Pág. 5
de 81**

- 4.2.1.2. CAPITAL DE TRABAJO:
- 4.2.1.3. ÍNDICE DE LIQUIDEZ
- 4.2.1.4. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO
- 4.2.1.5. PROPONENTES DE ORIGEN EXTRANJERO
- 4.2.1.6. CAPITAL DE TRABAJO
- 4.2.1.7. ÍNDICE DE LIQUIDEZ
- 4.2.1.8. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO
- 4.3. REQUISITOS DE EXPERIENCIA Y CALIDAD HABILITANTE
- 4.3.1. EXPERIENCIA Y CALIDAD
- 4.3.2. CONDICIONES PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA Y LA CALIDAD EN OPERACIÓN DE HOTELES
- 4.3.3. INFORMACIÓN NECESARIA PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA Y CALIDAD
- 4.3.4. ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA DE SOCIEDADES CONTROLADAS
- 4.4. NOTA ACLARATORIA APLICABLE A TODOS LOS APARTES DEL PRESENTE CAPÍTULO (3)

CAPITULO V CRITERIOS DE VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

- 5.1. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.
- 5.1.1. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS JURÍDICOS ESTABLECIDOS COMO HABILITANTES.
- 5.1.2 VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS Y CAPACIDAD FINANCIERA DEFINIDOS COMO FACTORES HABILITADORES.
- 5.1.3. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE EXPERIENCIA Y CALIDAD HABILITANTES
- 5.1.4. PROPONENTE ÚNICO.
- 5.1.5. SOLICITUDES DE ACLARACIÓN O COMPLEMENTACIÓN.
- 5.1.6. CAUSALES DE RECHAZO.
- 5.1.7. DECLARATORIA DESIERTA
- 5.1.8. INTERRUPCIÓN O TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.
- 5.1.9. DESEMPATE.
- 5.1.10. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.
- 5.1.11. INCUMPLIMIENTO EN EL PERFECCIONAMIENTO Y/O SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.
- 5.2. EVALUACIÓN DE LA OFERTA
- 5.2.1. CRITERIOS DE EVALUACIÓN
- 5.2.1.1. MAYOR VALOR DE CONTRAPRESTACIÓN
- 5.2.1.2. PAGO DE CONTADO DEL VALOR TOTAL OFERTADO
- 5.2.1.3. NÚMERO DE HOTELES QUE CUMPLAN CON AL MENOS EL 95% DE LOS REQUERIMIENTOS CONTENIDOS EN EL ANEXO 12 EN OPERACIÓN NACIONAL
- 5.2.1.4 TIEMPO DE OPERACIÓN DE HOTELES QUE CUMPLAN CON AL MENOS EL 95% DE LOS REQUERIMIENTOS CONTENIDOS EN EL ANEXO 12
- 5.2.1.5 NÚMERO DE HABITACIONES EN HOTELES EN HOTELES QUE CUMPLAN CON AL MENOS EL 95% DE LOS REQUERIMIENTOS CONTENIDOS EN EL ANEXO 12, EN OPERACIÓN.
- 5.2.1.6. MAYOR NÚMERO DE HOTELES QUE CUMPLAN CON AL MENOS EL 95% DE LOS REQUERIMIENTOS CONTENIDOS EN EL ANEXO 12, OPERADOS A NIVEL INTERNACIONAL.

CAPÍTULO VI CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

- 6.1 FIRMA DEL CONTRATO
- 6.2 PLAZO DE EJECUCIÓN

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ____ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA
OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 6
de 81**

- 6.2.1. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO
- 6.3 GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO
 - 6.3.1 AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
 - 6.3.2 AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, ORIGINADOS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
 - 6.3.3 AMPARO DE CALIDAD DE LOS EQUIPOS
 - 6.3.4 AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
 - 6.3.5. GARANTIAS PARA INTERVENCIÓN DEL HOTEL
 - 6.3.6. NORMAS COMUNES A TODAS LAS GARANTIAS
- 6.4 CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN
- 6.5 EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL
- 6.6. LIQUIDACIÓN PERSONAL
- 6.7 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO
- 6.8 SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA
- 6.9 INDEMNIDAD DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO
- 6.10 CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN
 - 6.10.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA EL HOTEL EL PRADO
- 6.11 CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO
 - 6.11.1 RECURSOS OPERATIVOS
 - 6.11.2 PERMISOS Y LICENCIAS
- 6.12 INVERSIONES Y REPOSICIÓN
 - 6.12.1 INVERSIÓN INICIAL
 - 6.12.2. INVERSIÓN PARA CANCELACIÓN DE PASIVOS
 - 6.12.3 REPOSICIÓN DE ACTIVOS

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 7
de 81****RESUMEN**

Objeto de la posible contratación: Entregar en concesión el Hotel El Prado de la ciudad de Barranquilla.

Fecha de Publicación: Febrero de 2014.

Responsable: Gerencia de Bienes del Fondo Nacional de Turismo –FONTUR.

Contactos: Fabio Corredor Guzmán Teléfono: 2870144 extensión 159, correo electrónico: fcorredor@fontur.com.co.

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN GENERAL**1.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.****1.1.1. 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 Ley 1101 de 2006, al disponer que “los recursos señalados en el artículo 1 y 8 de la Ley 1101 de 2006, así como los asignados en el Presupuesto Nacional para la infraestructura turística, promoción y la competitividad Turística, y el recaudo del Impuesto al Turismo, formarán parte de los recursos del Fondo de Promoción Turística que en adelante llevará el nombre de Fondo Nacional del Turismo – Fontur...”, en adelante FONTUR.

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

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 8 de 81**

Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y en consecuencia suscribió el contrato de fiducia mercantil 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, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR y en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado Fideicomiso.

1.1.2. NATURALEZA, FUNCIONES E INGRESOS DE FONTUR.

(i) FONTUR fue constituido como un Patrimonio Autónomo, administrado por FIDUCOLDEX. (ii) FONTUR tiene entre otras como finalidad la ejecución de los recursos para la infraestructura turística, promoción y la competitividad Turística y el recaudo del Impuesto al Turismo. (iii) La administración y enajenación de los bienes con vocación turística de conformidad con la Ley 1558 de 2012, (iv) El origen de los recursos para la ejecución de los programas anteriormente citados, provienen de la contribución parafiscal y fiscal.

1.1.3. ANTECEDENTES

El HOTEL EL PRADO es una construcción de 1932, realizada por dos tradicionales familias, los Parrish y los Obregón. Dicha obra estuvo a cargo del Arquitecto Burdette Higgins, bajo los lineamientos de la arquitectura republicana neoclásica.

El HOTEL EL PRADO funciona en los siguientes bienes inmuebles:

item	Matrícula inmobiliaria	Referencia Catastral	Dirección	Denominación	Propietarios	Adquisición
1	040-194905	01-379-0001	Carrera 54 No 70-10	Torre Hotel El Prado 1930	Compañía Hotel El Prado S.A. en liquidación – FRISCO.	Sentencia de Extinción de Dominio 100% a favor de la Nación –FRISCO proferida por el Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá del 19 de abril de 2005, confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá, D.C., el 9 de enero de 2007.
2	040-55909	01-379-0002	Carrera 54 No 70-168	Parqueadero	Promociones y Construcciones del Caribe LTDA. y CIA SCA. –PROMOCON- FRISCO	
3	040-55910	01-379-0003	Calle 72 No 54 - 100	Cancha de Tenis	Promociones y Construcciones del Caribe LTDA. y CIA SCA. –PROMOCON- FRISCO-	
4	040-55911	01-379-0004	Carrera 56 No 70-135	Superpista	Promociones y Construcciones del Caribe LTDA. y CIA SCA. –PROMOCON-FRISCO	

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA

**Pág. 9
de 81**

item	Matrícula inmobiliaria	Referencia Catastral	Dirección	Denominación	Propietarios	Adquisición
5	040-194906	01-379-0005	Carrera 56 No 70-81	Torre Ejecutiva	Hoteles e Inmuebles de Colombia Ltda. en liquidación.-FRISCO (20%). -Suramericana de Hoteles Ltda. en liquidación.-FRISCO (20%). -Gran Cia. De Hoteles Ltda. en liquidación.- FRISCO.- (20%). -Inversiones Hoteleras del Litoral Ltda. en liquidación FRISCO.- (20%). -Inmobiliaria Hotelera del Caribe Ltda. en liquidación.- FRISCO (20%).	Sentencia de Extinción de Dominio 100% a favor de la Nación –FRISCO proferida por el Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá del 19 de abril de 2005, confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá, D.C., el 9 de enero de 2007.

Los lotes de terreno donde se encuentra edificado EL HOTEL, fueron adquiridos por las sociedades Compañía Hotel El Prado S.A., en liquidación a Urbanizadora del Prado mediante la escritura pública No. 1581 del 13 de agosto de 1927 otorgada en la Notaria Primera de Barranquilla y Promociones y Construcciones del Caribe Limitada mediante la escritura pública No. 3604 del 21 de agosto de 1987 otorgada en la Notaria 21 de Bogotá

El Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá., mediante Sentencia de 19 de abril de 2005, declaró la extinción del derecho de dominio en un 100% a la Compañía Hotel Del Prado S.A. en Liquidación y su establecimiento de comercio HOTEL EL PRADO, pasando ambos bienes al FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO, cuyo administrador es la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, de conformidad con la Ley 785 de 2002; dicha sentencia fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá, el día 9 de enero de 2007, y se encuentra debidamente ejecutoriada.

La Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y del artículo 4 del Decreto 2503 de 2012, mediante Resolución No. 653 del 8 de octubre de 2013, modificada parcialmente por la Resolución No.688 del 25 de octubre de 2013, ordenó la entrega del Establecimiento de Comercio denominado HOTEL EL PRADO con matrícula mercantil N° 8168, ubicado entre las Calles 70 y 72 y las Carreras 54 y 56 de la Ciudad de Barranquilla que incluye los inmuebles con matrícula inmobiliaria N° 040-194906, 040-194905, 040-55909, 040-55910 y 040-55911, así como del inventario de los bienes muebles y enseres de dotación del hotel y la marca registrada, al FONDO NACIONAL DE TURISMO para su administración.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 10 de 81
--	--------------------------

De otra parte, el Ministerio de Cultura mediante Resoluciones No 1640 de 2004 y No 0087 de 2005, declaró el HOTEL EL PRADO de la Ciudad de Barranquilla como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

Teniendo en cuenta la declaración del HOTEL EL PRADO como BIEN DE INTERES CULTURAL DE CARÁCTER NACIONAL y de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 10 de la Ley 397 de 1997 y el artículo 6 de la Ley 1185 de 2008, no es posible su enajenación o venta, razón por la cual, FONTUR por intermedio de la Dirección Nacional de Estupefacientes, solicitó autorización al Ministerio de Cultura para la entrega en concesión del HOTEL EL PRADO, la que fue otorgada mediante Resolución No. 122 del 17 de enero de 2014.

1.1.4. 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 Concesión. 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:

1.1.4.1. 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.

1.1.4.2. Anexos

Son el conjunto de documentos y formatos los cuales deben ser diligenciados teniendo en cuenta los términos de la presente invitación.

Anexo 1: Carta de presentación de la propuesta.

Anexo 2: Declaraciones del proponente.

Anexo 3: Oferta económica.

Anexo 4: Modelo de fianza.

Anexo 5: Experiencia en operación de hoteles.

Anexo 6: Modelo certificación de pago a Seguridad Social y Aportes parafiscales.

Anexo 7: Formato FTJA11 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.

Anexo 8: Formato compromiso anticorrupción debidamente diligenciado.

Anexo 9: Formato de autorización consulta centrales de riesgo.

Anexo 10: Formato conocimiento del cliente FTCRO3.

Anexo 11: Formatos 2A y 2B Información Financiera

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 11
de 81**

Anexo 12: Requisitos de calidad.

Anexo 13: Minuta del contrato

Anexo 14: Reglamento de cuarto de datos

1.1.4.3. Capital de Trabajo

Es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente, entendiendo el primero como los bienes y derechos que razonablemente pueden ser convertibles en efectivo, o que por su naturaleza pueden estar disponibles dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha del balance, así registrados en el balance general del Proponente, de acuerdo con las normas de Contabilidad generalmente aceptadas, y además por las establecidas por la Contaduría General de la Nación para el caso de las entidades públicas. Por pasivo corriente se entenderán las obligaciones y/o cuentas por pagar, cuyo plazo sea inferior a doce (12) meses, así registrados en el balance general del Proponente, de acuerdo con las normas de Contabilidad generalmente aceptadas, y además por las establecidas por la Contaduría General de la Nación para el caso de las entidades públicas.

1.1.4.4. Carta de Selección del Proponente

Es el documento por medio del cual FONDO NACIONAL DE TURISMO comunica su decisión acerca de la Selección de Propuesta objeto de la presente Invitación. El objeto de esta Invitación es la Selección de Oferta, encaminada a la suscripción de un (1) Contrato de Concesión.

1.1.4.5. Concesionario

Es el Seleccionado que ha suscrito el Contrato de Concesión.

1.1.4.6. Consorcio

Es la modalidad de asociación a la cual se refiere el numeral 1° del artículo 7° de la Ley 80 de 1993, que permite que dos o más personas naturales o jurídicas o Fondos de Capital Privado, en forma conjunta, presenten una misma Propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución del Contrato, respondiendo solidariamente por todas y cada una de las obligaciones derivadas del Contrato, y por los efectos que generen o lleguen a generar las actuaciones, hechos u omisiones de todos o cualquiera de los participantes en estos actos.

1.1.4.7. Contraprestación

Es el valor que pagará el Concesionario por el derecho de explotación económica del establecimiento de comercio denominado HOTEL EL PRADO.

1.1.4.8. Contrato

Es documento que se suscribirá entre el FONDO NACIONAL DE TURISMO y el 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. La minuta del Contrato se anexa a estos términos de referencia como Anexo 2.

1.1.4.9. Cuarto de Datos

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 12 de 81
--	--------------------------

Es el lugar físico y/o virtual (disponible vía Internet) en el cual FONDO NACIONAL DE TURISMO depositará, para consulta de los Interesados, toda la documentación relacionada con el presente proceso. La información disponible en el Cuarto de Datos no vinculará a FONTUR tal como se señala en el numeral 2.6.16 de este Pliego.

1.1.4.10. Día

Es cualquier día de la semana de lunes a domingo ambos inclusive.

1.1.4.11. Día Hábil

Es cualquier día de la semana comprendido entre el lunes y el viernes (ambos inclusive), excluyendo de éstos los días feriados determinados por ley en la República de Colombia.

1.1.4.12. Dólares “USD\$”

Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en los Estados Unidos de América.

1.1.4.13. 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.

1.1.4.14. Estructura Plural

Es la unión de personas naturales o jurídicas nacionales y/o extranjeras y/o Fondos de Capital Privado bajo Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, para presentar Propuesta de forma conjunta como un solo grupo bajo la presente Invitación.

1.1.4.15. Fecha de Cierre

Es la fecha y hora señaladas en el cronograma de la Invitación a Presentar Propuesta, siendo la fecha máxima y límite perentorio para la presentación de las Ofertas. Vencida la hora y día señalados por el FONDO NACIONAL DE TURISMO no recibirá más Ofertas.

1.1.4.16. Fianza

Es el Contrato que suscribirán (i) los futuros accionistas de la Promesa de Sociedad Futura; y/o (ii) las sociedades controlantes del Proponente que acrediten experiencia de su matriz. En los casos señalados en los numerales (i) y (iii) solamente suscribirán la Fianza los accionistas o futuros accionistas que sean MAP y acrediten experiencia en la presente invitación. Aquellos MAP que no acrediten experiencia en la presente Invitación, no deberán diligenciar la Fianza. La Fianza para la situación prevista en el numeral (ii) se sujetará a los términos y condiciones señalados en el Anexo 3 de esta invitación y La Fianza para las situaciones descritas en los numerales (i) y (iii) se sujetará a los términos y condiciones señalados en el Anexo 4.

1.1.4.17. Fondo de Capital Privado

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 13
de 81**

Son: (i) aquellas carteras colectivas cerradas que se constituyan en Colombia en los términos y condiciones previstos en el Decreto 2175 de 2007 y que además cumplan con los requisitos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia para ser una inversión admisible de los recursos de los fondos de pensiones, y (ii) aquellos fondos constituidos en jurisdicciones diferentes a la colombiana que cumplan con los requisitos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia para ser una inversión admisible de los recursos de los fondos de pensiones.

1.1.4.18. FONTUR

Patrimonio Autónomo FONTUR fue creado por disposición de la Ley 1558 de 2012, constituido como un patrimonio autónomo, por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante el contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013.

1.1.4.19. FIDUCOLDEX.

Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad contratante actuando como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio.

1.1.4.20. Formato declaraciones del Proponente

Es el Formato 5 de esta Invitación que cada Proponente deberá diligenciar e incluir en la Oferta, y que además deberá estar firmada por el representante legal o representante debidamente designado del Proponente.

1.1.4.21. 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.

1.1.4.22. Índice de Liquidez

Es el activo corriente dividido por el pasivo corriente, según éstos se definen en las instrucciones del Formato 2A y 2B de estos términos.

1.1.4.23. Invitación

Es el documento que señala las condiciones, plazos y procedimientos dentro de los cuales los Interesados y Proponentes deben formular sus Ofertas.

1.1.4.24. Interesado

Son las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras y Fondos de Capital Privado, o el grupo de personas naturales y/o jurídicas nacionales o extranjeras y/o Fondos de Capital Privado, que tienen interés en la presente Invitación pudiendo o no presentar Oferta.

1.1.4.25. IPC

Es el índice de precios al consumidor base diciembre 2012, para el total nacional publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 14 de 81**

1.1.4.26. Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes

Documento que contiene el procedimiento precontractual, contractual y post contractual del FONDO NACIONAL DE TURISMO, en relación con la administración y enajenación de los bienes a su cargo, en virtud de la Ley 1558 de 2012, y el Decreto 2503 de 2012.

1.1.4.27. Miembro Acreditativo del Proponente o MAP

Es la o las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, o Fondos de Capital Privado, en una Estructura Plural que tienen una participación mínima en la Estructura Plural del veinticinco por ciento (25%). Cuando el MAP sea un Fondo de Capital Privado, éste podrá acreditar la experiencia, a través de la experiencia del gestor profesional (fund manager) o la matriz del gestor profesional (fund manager); para los demás Requisitos Habilitantes se tomarán los del respectivo Fondo de Capital Privado. El MAP puede estar conformado por una o más personas naturales o jurídicas. La participación del MAP en la Estructura Plural se determinará con base en las siguientes reglas: (i) Para los Consorcios y Uniones Temporales corresponde al porcentaje de participación del MAP en el Consorcio o Unión Temporal medido con respecto a la ejecución de las obligaciones y a la participación en la remuneración del Contrato de Concesión; y (ii) Para las Promesas de Sociedad Futura y corresponde a la participación del MAP en el capital social y en el porcentaje de participación en la ejecución de las obligaciones derivadas del Contrato de Concesión.

1.1.4.28. Nivel de Endeudamiento

Es el pasivo total dividido por el activo total, multiplicado por 100, según éstos se definen en las instrucciones del Formato 2A y 2B de esta invitación.

1.1.4.29. Propuesta Económica

Es el componente económico de la Propuesta presentada por el Proponente bajo el Formato 1, en los términos de esta Invitación.

1.1.4.30. Pesos o COP\$ o \$

Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

1.1.4.31. Promesa de Sociedad Futura

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

1.1.4.32. Proponente

Es la persona natural o jurídica o Fondo de Capital Privado, nacional o extranjero, o la Estructura Plural, que presentan Propuesta en la presente Invitación.

1.1.4.33. Propuesta

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 15 de 81**

Es el documento por medio del cual los interesados presentan sus ofertas técnicas, jurídicas, financieras y económicas, junto con la documentación exigida en la Invitación.

1.1.4.34. 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.

1.1.4.35. SMMLV

Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.

1.1.4.36. TRM

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

1.2. GENERALIDADES DE LA INVITACIÓN**1.2.1. Régimen legal aplicable.**

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

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 Administración y Venta de Bienes a cargo del FONDO NACIONAL DE TURISMO.
6. Código de buen gobierno de FIDUCOLDEX, que se encuentra publicado en la página de Internet www.fiducoldex.com.co y que se refieren al régimen de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés.

1.2.2. 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.

La propuesta presentada conforme se establece en este documento, constituirá la base para la elaboración y suscripción del respectivo contrato de concesión con el proponente que resulte

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 16
de 81**

seleccionado.

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.

La naturaleza de la presente invitación es privada y se rige por los procesos, procedimientos de FIDUCOLDEX vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y el Manual de Contratación de FONTUR, el cual puede ser consultado en la página www.fontur.com.co.

1.3. OBJETO DE LA INVITACIÓN

Seleccionar la propuesta más favorable para la suscripción de un contrato cuyo objeto será la entrega en Concesión el establecimiento de comercio denominado "HOTEL EL PRADO" en la Ciudad de Barranquilla - Atlántico.

1.3.1. Alcance del objeto:

- a. La entrega en concesión del establecimiento de comercio HOTEL EL PRADO y de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria no.040-194905, 040-55909 y 040-55910, 040-194906 y 040-55911, para explotación económica, mejora, mantenimiento y operación como establecimiento hotelero.
- b. La entrega de los bienes muebles y enseres de dotación del HOTEL EL PRADO conforme a lo establecido en el Código de Comercio.
- c. El derecho de uso de la Marca, Lemas, Nombres y Enseñas registrados del HOTEL EL PRADO.

La entrega de los bienes se hace como un todo, a un solo Proponente, siendo ésta la mejor fórmula para la explotación económica como establecimiento hotelero que responde a los criterios de mayor retorno financiero para el Estado por intermedio del FRISCO y mayor seguridad jurídica.

Como quiera que los inmuebles objeto de la concesión son un bien de interés cultural del ámbito nacional, el Concesionario deberá, en desarrollo de sus actividades, velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia de conservación del patrimonio arquitectónico, evitando que cualquier actividad propia y/o de los visitantes cause cambios al mismo, circunscribiéndose a lo establecido en el Régimen Especial de Protección de Bienes de Interés Cultural, el cual se encuentra regulado entre otras disposiciones, por la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008 y por los Decretos 1313 y 3322 de 2008, la Resolución 1640 del 24 de noviembre de 2004, y demás disposiciones legales que resulten aplicables.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 17
de 81****1.3.2. Contraprestación:**

La contraprestación al concedente es la suma anual ofertada expresada en pesos. El valor mínimo de la contraprestación corresponde a _____ (\$_____) más IVA, expresado en pesos constantes de 2014. Las ofertas que presenten una contraprestación inferior serán rechazadas.

El valor de la contraprestación podrá pagarse según una de las siguientes modalidades:

1.3.2.1 Modalidad 1

Corresponderá al valor ofertado como contraprestación que se pagará de forma ANUAL ANTICIPADA a partir de la fecha en que se obtengan los respectivos permisos de intervención del Hotel, por parte del Ministerio de Cultura, periodo que en todo caso no podrá ser superior a 12 meses contados a partir de la firma del contrato. Modalidad que se pagará hasta la finalización del periodo de concesión y se indexará anualmente al IPC del año inmediatamente anterior o con el incremento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, la que resulte mayor.

El Concesionario deberá pagar la contraprestación de forma ANUAL ANTICIPADA, dentro de los primeros SETENTA Y CINCO (75) días del año dos (2) de ejecución del contrato, así por cada año de ejecución.

En el evento en que el Concesionario no efectúe el pago de la Contraprestación en el tiempo y forma descritos, deberá pagar al Concedente, intereses de mora a la tasa más alta permitida por las leyes Colombianas vigentes sobre la materia.

Para efectos de la indexación de la contraprestación el proponente deberá presentar su oferta económica en pesos y su equivalente en salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de la invitación.

En todo caso la contraprestación mínima señalada en esta invitación, equivale hoy en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes a _____ salarios.

1.3.2.2. Modalidad 2

Pago ÚNICO ANTICIPADO Y DE CONTADO de la Contraprestación a 30 años de Concesión. Como resultado de la propuesta bajo esta modalidad, este se constituirá como un único valor a pagar, dentro de los primeros SETENTA Y CINCO (75) días del año dos (2) de ejecución del contrato y corresponderá al valor presente de la suma ofertada.

El valor presente de la contraprestación (**VPC**) expresado en pesos, se calculará de la siguiente forma:

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA Pág. 18
de 81

$$VP_c = \sum_{i=e}^n \frac{Canual_i}{(1+i)^n}$$

- VP_c = Valor presente de la contraprestación anual ofertada
- $i = 11.8\%$
- $Canual_i$ = Valor de la contraprestación anual ofertada por el Seleccionado expresada en pesos.
- e = número del año de la concesión a partir de la firma del contrato.

$$OT = (VP_c)$$

Donde:

OT = Propuesta Total del Proponente Admisible.

VP_c = Valor presente de la contraprestación ofertada en Pesos.

Como base de contraprestación anual se ha calculado un valor de \$ _____ millones de pesos, este valor equivale al valor base de la Invitación.

La contraprestación mensual ofertada se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$C_{mensual} = \left(\frac{C_{anual}}{12} \right)$$

Donde:

$C_{mensual}$ = Es la contraprestación mensual pagadera en los términos de esta cláusula.

C_{anual} = Es la contraprestación anual ofertada y aceptada expresada en pesos.

El Concesionario, independientemente de la modalidad escogida, deberá realizar un pago inicial, no descontable de la Contraprestación, por valor de _____ (\$_____), suma que deberá pagar al FONDO NACIONAL DE TURISMO dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la suscripción del contrato de concesión. Dicho anticipo se considerará como parte de la inversión que debe realizar el Concesionario y es requisito para la legalización del contrato

Los pagos de la Contraprestación deben efectuarse libres de impuestos, de manera que el Concesionario será responsable y asumirá el costo por el pago de cualquier impuesto o gravamen que resulte aplicable de acuerdo con la ley tributaria vigente.

1.3.2.3. Incentivos Tributarios

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 19 de 81**

El marco normativo actual ofrece al sector hotelero incentivos tributarios encaminados a fortalecer la participación de los particulares en el mismo. Es así como se estableció la exención del impuesto de renta por 30 años para los servicios de nuevos hoteles construidos antes del 31 de diciembre de 2017 o aquellos que se remodelen antes de la fecha mencionada y de servicios de ecoturismo por veinte años a partir de 2003.

Con la expedición del Decreto 920 de 2009 que modificó los artículos 4 y 6 del Decreto 2755 de 2003, se indicó que los 30 años de exención se empezarán a contar a partir del año gravable en que se inicien las operaciones del nuevo hotel, o a partir del año gravable en que se inicien las operaciones de prestación de servicios en el área remodelada o ampliada, según corresponda.

Al respeto se aclara que por 'servicios hoteleros', para efectos de la exención, se entiende el alojamiento, la alimentación y todos los demás servicios básicos y/o complementarios o accesorios prestados directamente por el establecimiento hotelero o por el operador del mismo.

Las rentas provenientes de las actividades económicas estarán exentas en cabeza de la sociedad que las obtenga, con el cumplimiento de los requisitos establecidos.

Las utilidades que se distribuyan a socios o accionistas por parte de la sociedad beneficiaria de la exención tendrán el carácter de ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, cuando dicha distribución se realice de conformidad con lo establecido en el artículo 36-3 del Estatuto Tributario. En todo caso, es responsabilidad del proponente asesorarse, consultar o determinar los beneficios acá señalados con un profesional o experto en la Ley tributaria, si así lo considera pertinente, con el fin determinar las exenciones aplicables.

1.3.3. OBLIGACIONES DE LOS INTERESADOS Y PROPONENTES RESPECTO DE LA INVITACIÓN:

- (a) Evitar proferir juicios de valor contra personas naturales o jurídicas, ni referirse a asuntos personales de otros Proponentes.
- (b) Actuar con lealtad y buena fe hacia los demás Proponentes e Interesados así como frente al FONDO NACIONAL DE TURISMO, por lo tanto, se abstendrán de utilizar herramientas para dilatar la Invitación o la decisión de Selección de FONTUR.
- (c) Evitar hacer manifestaciones verbales o escritas en contra de los demás Proponentes y sus propuestas o terceros sin contar con las pruebas suficientes, las cuales deberán estar a inmediata disposición del FONDO NACIONAL DE TURISMO para corroborar tales afirmaciones.

1.3.4. DEBER DE INFORMACIÓN SOBRE EL HOTEL

Será responsabilidad de los Interesados o Proponentes obtener toda la información que requieran para realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta. Así mismo, serán responsables de efectuar la inspección del HOTEL, entendida esta como

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 20 de 81**

la visita que haga para conocer el estado de la estructura del hotel, el sistema 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.

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

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

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

Tampoco responderá por la asesoría en materia de inversiones, legal, tributaria, fiscal, financiera, técnica o de otra naturaleza hagan los empleados, funcionarios o contratistas del FONTUR al momento de absolver las inquietudes que formule los proponentes. .

CAPITULO 2**CRONOGRAMA Y ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

2.1. El cronograma y descripción general de la invitación a presentar propuesta es el siguiente:

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Publicación de la invitación			Portal www.fontur.com.co

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 21 de 81
--	--------------------------

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Acceso al Data – Room			Gestión de Bienes FONTUR Carrera 13 n° 28-01. P.8 Bogotá Colombia
Presentación de observaciones a la invitación			Correo electrónico <hr/> Gestión de Bienes FONTUR Carrera 13 N° 28-01. P.8 Bogotá Colombia
Visita al Bien			<hr/> Carrera 54 No. 70 – 20 Barranquilla Colombia
Respuesta a las observaciones			Portal www.fontur.com.co
Fecha límite para la expedición de adendas			Portal www.fontur.com.co
Presentación de Ofertas			Dirección Jurídica Bienes FONTUR Carrera 13 No. 28 - 01. P. 8 Bogotá D.C. - Colombia
Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación			Portal www.fontur.com.co Dirección Jurídica Bienes FONTUR Carrera 13 No. 28 - 01. P. 8 Bogotá D.C. - Colombia

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 22 de 81
--	----------------------

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Observaciones al informe preliminar			Correo electrónico fcorredor@fontur.com.co Dirección Jurídica Bienes FONTUR Carrera 13 No. 28 - 01. P. 8 Bogotá D.C. - Colombia
Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación			Portal www.fontur.com.co Dirección Jurídica Bienes FONTUR Carrera 13 No. 28 - 01. P. 8 Bogotá D.C. - Colombia
Selección de Oferta			Portal www.fontur.com.co Dirección Jurídica Bienes FONTUR Carrera 13 No. 28 - 01. P. 8 Bogotá D.C. - Colombia
Suscripción del contrato			FONTUR Dirección Jurídica Bienes FONTUR Carrera 13 No. 28 - 01. P. 8 Bogotá D.C. - Colombia

2.2. 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 o en la Carrera 13 No. 28 - 01 piso 8, Edificio Palma Real - Bogotá D.C.

2.3. 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,

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 23 de 81
--	--------------------------

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.

2.4. Confidencialidad de la información.

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, laboral, operativa y en general cualquier información que tenga directa o indirectamente relación con el bien objeto de concesión. Se entenderá que respecto de toda información confidencial debe abstenerse de comunicarse a cualquier tercero, así sea en forma sólo parcial. Quien incumpla sus obligaciones de reserva o sus obligaciones de garantizar la reserva deberá responder de manera integral por los perjuicios y daños que ocasione.

2.5. Cambio de regulación.

La normatividad aplicable a esta invitación sin limitarse únicamente a esta es la señalada en el numeral 1.2.1 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. La Ley aplicable a la Invitación y al posible contrato que de ella se derive será la vigente al momento de su celebración.

2.6. Aspectos relacionados con la participación en el proceso, el cierre y la entrega de las propuestas.

2.6.1. DISPOSICIONES GENERALES

- a) Cada proponente deberá presentar solamente una propuesta ya sea como persona natural, jurídica, consorcio, unión temporal o cualquier forma de asociación.
- b) El FONDO NACIONAL DE TURISMO se reserva el derecho de verificar la información

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 24 de 81**

suministrada por cada proponente, por lo que se podrán realizar visitas de inspección a los Establecimientos Hoteleros y solicitar información adicional en cualquier momento de la etapa de evaluación.

- c) La comprobación de falsedad 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.
- d) Si existen discrepancias entre la información contenida en el original y la consignada en las copias físicas, prevalecerá la contenida en el original.

Nota: Los PROPONENTES que hayan contratado anteriormente con el CONSORCIO ALIANZA TURÍSTICA - FONDO NACIONAL DE TURISMO y se les haya declarado el incumplimiento de sus contratos, así como aquellos que hayan sido inhabilitados o su propuesta haya sido rechazada como consecuencia de la presentación de documentación 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.

2.6.2. Quienes pueden participar.

En la presente invitación pueden participar personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios o uniones temporales que cumplan con los requisitos establecidos en la presente invitación. En el caso de personas jurídicas extranjeras, sea que se presenten individualmente o en consorcio o unión temporal, podrán tener sucursal en Colombia y su objeto social debe guardar relación con la actividad a contratar.

2.6.3. 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, 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.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 25 de 81
--	--------------------------

El hecho que el proponente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos objeto de la presente invitación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El proponente deberá elaborar la propuesta de acuerdo con lo establecido en estos términos y anexar la documentación exigida.

2.6.4. 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.

2.6.5. 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.

2.6.6. Correspondencia.

Toda la correspondencia que se genere con ocasión de la presente Invitación, incluida la presentación de la propuesta, deberá ser entregada directamente en la siguiente dirección: Fondo Nacional de Turismo - Fontur Carrera 13 # 28 - 01 Piso 8° Edificio Palma Real, Bogotá D.C. – Colombia.

La correspondencia relacionada con preguntas, observaciones y las respuestas cuando así se autorice, puede ser remitida al siguiente correo electrónico:

Fabio Antonio Corredor Guzmán: fcorredor@fontur.com.co

Cualquier comunicación que envíen los posibles proponentes, deberán dirigirla de la siguiente manera:

Señores:
PATRIMONIO AUTÓNOMO FONTUR

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 26 de 81
--	--------------------------

Carrera 13 # 28 - 01 Piso 8
Bogotá D.C., Colombia
INVITACIÓN No:
OBJETO:
PROPONENTE:

2.6.7. Idioma de la Propuesta

La propuesta, correspondencia y todos los documentos intercambiados entre los proponentes y FONTUR, deberán estar escritos en idioma castellano.

2.6.8. 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.

2.6.9. 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 concesión.

2.6.10. Impuestos y Deducciones.

Al formular la propuesta, el Proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales. Dentro de aquellos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades Ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

El proponente seleccionado pagará -en su calidad de contratista- todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato o sus modificatorios, y por lo tanto, su omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad.

2.6.11. Presentación de la Propuesta.

Cada proponente deberá presentar solamente una propuesta, en un (1) original y dos (2) copias ya sea como persona natural y jurídica, consorcio o unión temporal.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 27
de 81**

La propuesta deberá estar firmada por el representante legal de la persona jurídica, o del consorcio o unión temporal y ser presentada, junto con todos los documentos que la componen en original y dos (2) copias, incluyendo todos los archivos y anexos que la componen, dentro del término previsto en el cronograma antes mencionado y en el siguiente horario: desde las 8:30 a.m. hasta las 4:30 pm, salvo el día de cierre de la presente Invitación, en el que se recibirán las propuestas hasta las 3:00 p.m. Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación del Fondo Nacional de Turismo – Fontur, ubicado en la Carrera 13 # 28 - 01 Piso 8° Edificio Palma Real, Bogotá D.C. – Colombia.

La propuesta 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 las copias y en sobres separados, cerrados y rotulados.

La propuesta económica deberá presentarse en sobre separado en un original debidamente foliada, sellada y rotulada.

Los rótulos deberán señalar, ORIGINAL, PRIMERA COPIA Y SEGUNDA COPIA, respectivamente y además lo siguiente:

“La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, obrando como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, en adelante FONTUR, está interesada en recibir propuestas para “SELECCIONAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO CUYO OBJETO SERÁ LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO “HOTEL EL PRADO” EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA - ATLÁNTICO.”

PROPONENTE: - _____ dirección _____ Teléfono _____.

Se recomienda a los proponentes llegar con anticipación al edificio, teniendo en cuenta que para el acceso al mismo se debe cumplir con controles de seguridad y que la Fiduciaria se encuentra ubicada en el piso 6, lugar donde se recibirán las propuestas. Las propuestas que se radiquen una vez vencido el plazo señalado en la presente Invitación, serán devueltas sin abrir.

Si se presentare alguna diferencia entre el original de la propuesta y las copias, prevalecerá el texto del original.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la acompañan deberá ser confirmada o validada con la firma del proponente.

No se aceptan propuestas enviadas por correo electrónico, fax o cualquier otro medio, ni las que sean radicadas con posterioridad a la hora de la fecha de cierre. Si el proponente desea enviar la

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 28 de 81
--	--------------------------

propuesta por correo, deberá remitirla con suficiente antelación para que pueda ser radicada en la dirección anotada antes de la fecha y hora fijadas para el cierre de la invitación.

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

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

2.6.12. 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, o del consorcio o unión temporal, de acuerdo con los documentos que reposen en FONTUR, allegados por el consorcio o unión temporal inicialmente con su propuesta.

2.6.13. Propuestas Parciales.

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

2.6.14. 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.

2.6.15. Apertura de la Propuesta.

De la apertura de las propuestas, se levantará un Acta suscrita por funcionarios de FONTUR, donde se consignarán los nombres de los proponentes, los retiros de propuestas si los hubiere, los aspectos que permitan identificar las propuestas, tales como: número de folios, quien suscribe la propuesta y la calidad de éste, garantía de la oferta y demás observaciones correspondientes a que haya lugar.

2.6.16. CUARTO DE DATOS

Los interesados en la presente Invitación podrán obtener documentación e información relacionada con la Concesión del Hotel el Prado, en el Cuarto de Datos ubicado en las oficinas del Fondo Nacional de Turismo – Fontur, ubicadas en la Carrera 13 # 28 - 01 Piso 8° Edificio Palma Real, Bogotá D.C. – Colombia, para lo cual deberá, previa firma de la respectivas cláusula de confidencialidad, solicitar su usuario y clave para su acceso.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 29 de 81
--	--------------------------

La información se encontrará disponible para consulta de los interesados durante el plazo de la presente Invitación, las 24 horas del día.

La disponibilidad de estos documentos, sólo pretende facilitar el acceso a la información que podría resultar útil a los Interesados y que reposa en los archivos de la DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES y del FONDO NACIONAL DE TURISMO. Los estudios y conceptos estarán disponibles a título meramente informativo, y por lo tanto (i) no es información entregada por FONTUR para efectos de la presentación de las Ofertas, (ii) no generan obligación o responsabilidad alguna a cargo del FONDO NACIONAL DE TURISMO y (iii) no hacen parte de la presente Invitación ni del Contrato.

En consecuencia, no servirán de base para reclamación alguna durante la ejecución del Contrato, ni para ningún reconocimiento económico, no previsto en el contrato, adicional entre las partes. Tampoco servirán para exculpar el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas en razón del Contrato.

Como consecuencia de lo anterior, los Proponentes, al elaborar su Propuesta, deberán tener en cuenta que el cálculo de los ingresos, costos, gastos e inversiones necesarias, y cualquier otra información financiera, cualesquiera que éstas sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios técnicos y en sus propias estimaciones. En todo caso, los estimativos que hagan los Interesados u Proponentes para la presentación de sus Ofertas, deberán tener en cuenta que la ejecución del Contrato se regirá íntegramente por lo en él previsto, así como en la presente Invitación y sus Anexos, y que en sus cálculos económicos se deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos previstos en dichos documentos.

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

Nota: Los interesados en ingresar al Cuarto de Datos, deberán consignar la suma de _____, a favor del FONDO NACIONAL DE TURISMO en la cuenta _____ del Banco _____, que será devuelta dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la terminación de la etapa de selección de propuesta del respectivo proceso de contratación, previa deducción de los gastos financieros, para tal fin, el interesado deberá presentar solicitud de devolución por escrito acompañada de la respectiva certificación bancaria.

2.6.17. VISITAS AL HOTEL EL PRADO

Teniendo en cuenta que para la presentación de las Ofertas es necesario que los interesados conozcan y evalúen el estado físico actual del Establecimiento de Comercio HOTEL EL PRADO y de los bienes muebles e inmuebles que lo conforman, los interesados podrán realizar visitas de inspección al Hotel dentro de los días fijados para tal efecto en el cronograma de la invitación. En

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 30 de 81
--	--------------------------

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

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

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

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

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

CAPITULO III REQUISITOS DE ADMISIÓN DE LOS PROPONENTES

3.1. Requisitos Generales

FONTUR realizará el análisis jurídico, técnico 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.

Los requisitos y documentos de habilitación de las propuestas están determinados en el capítulo IV de esta Invitación a presentar Propuesta.

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

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 31 de 81
--	--------------------------

- (a) Por personas 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.
- (b) Conjuntamente, es decir, mediante Consorcio o Unión Temporal.

Los Proponentes, incluyendo los partícipes de las uniones temporales o consorcios, deben:

- (a) Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta y para la celebración y ejecución del contrato.
- (b) No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las leyes de Colombia, en especial las señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen y en las previstas en el Código de Buen Gobierno de FiducolDEX.
- (c) No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

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

3.2. Propuestas conjuntas. (Consortios y Uniones Temporales)

Se entenderá por propuesta conjunta, una propuesta presentada en consorcio o unión temporal.

En tal caso, se tendrá como proponente para todos los efectos, el grupo conformado por la pluralidad de personas y no las personas que lo conforman individualmente consideradas.

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

La carta de presentación y el documento de conformación del consorcio o unión temporal, deberán contener los siguientes requisitos mínimos:

- a) Indicar el tipo de asociación de que se trate: Consorcio o Unión Temporal.
- b) Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar la extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, la cual no podrá ser modificada sin el consentimiento previo y escrito de FONTUR. No obstante, independiente de la participación y de la modalidad de contrato que se adopte, para este proceso, no se aplicará la regulación de los consorcios y uniones temporales contenida en la Ley 80 de 1993, por tanto, las personas que integren un consorcio o unión temporal, a la luz de esta

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA****Pág. 32
de 81**

invitación abierta, serán solidariamente responsables en el cumplimiento de las obligaciones del eventual contrato que llegue a celebrarse.

- c) El término de duración del consorcio o unión temporal, el cual debe corresponder al plazo del contrato, su liquidación y un (1) año más, contado a partir de la fecha de cierre del presente proceso.
- d) La designación de un representante que deberá estar facultado para actuar en nombre y representación del Consorcio o Unión Temporal. Igualmente deberá designar un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

Los consorcios o uniones temporales constituidas se comprometen, en caso de ser adjudicatarios del presente proceso de selección, a permanecer consorciados o unidos durante el plazo de ejecución del contrato y un año más. En ningún caso podrá haber cesión del Contrato entre quienes integren el consorcio o unión temporal.

3.3. Contrato de promesa de sociedad futura.

La promesa de sociedad futura deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en la ley civil y comercial para la promesa de contrato, su perfeccionamiento y validez.

3.4. 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, que declarará conocer y acatar el Representante Legal bajo la gravedad del juramento en la carta de presentación de la propuesta.

3.5. 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 y no estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

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

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.

3.7. Lucha Contra la Corrupción.

En el evento de conocerse casos de corrupción, se debe reportar el hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República a través de alguno de los siguientes medios: a los

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 33 de 81
--	--------------------------

números telefónicos, (1) 5629300; a la línea gratuita del programa 01 8000 913666; en la página web www.secretariatransparencia.gov.co; y/o mediante correspondencia o personalmente en la dirección calle 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, sin perjuicio de denunciar el hecho ante las autoridades competentes.

CAPÍTULO IV DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA

4.1. Documentos de Carácter Jurídico 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 calificación es de CUMPLE o NO CUMPLE.

4.1.1. Carta de presentación de la propuesta.

La propuesta deberá presentarse de acuerdo con el modelo de carta suministrado en esta Invitación (Anexo N°1). Ésta deberá ser firmada por el representante legal de la persona jurídica, o por el representante del consorcio o unión temporal, si se trata de cualquiera de estas formas de colaboración empresarial. La suscripción de la carta de presentación de la propuesta hará presumir la aprobación, aceptación, y conocimiento de todos los documentos de la Invitación.

4.1.2. 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 al Sistema de Seguridad Social en salud y pensión y riesgos laborales. 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.

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

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 34 de 81
--	--------------------------

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.

En caso de proponente extranjero, deberá presentar un documento equivalente que certifique el pago requerido en este numeral en su país de origen.

4.1.4. CAPACIDAD JURÍDICA

La capacidad jurídica no otorgará puntaje, pero es requisito habilitante para continuar en el proceso y el resultado de su evaluación se determinará como CUMPLE ó NO CUMPLE, la capacidad jurídica se determinará con base en las siguientes consideraciones:

4.1.4.1. Interesados Colombianos

- a. **Personas Naturales:** Las personas naturales que pretendan ofertar deberán acreditar capacidad económica y técnica para cumplir con las obligaciones que se desprenden del presente proceso. La calidad de persona natural se acredita de conformidad con la normatividad vigente.
- b. **Personas Jurídicas:** Las personas jurídicas de naturaleza privada, constituidas conforme a la legislación colombiana y con domicilio en Colombia, y las personas jurídicas colombianas de carácter mixto, entendidas como aquellas entidades conformadas bajo las leyes de la República de Colombia, que a pesar de contar con participación estatal, en razón de sus características y/o de la proporción de tal participación, por virtud de la ley deban someterse al régimen de derecho privado, trátase de entidades del orden nacional o territorial, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) Deberá presentar un original del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio. El certificado no podrá tener una vigencia superior a treinta (30) días contados desde la fecha de presentación de la Oferta. Con este certificado se deberá acreditar:

- (1)** La existencia y representación legal;
- (2)** La capacidad del representante legal para la presentación de la Propuesta y para la suscripción del Contrato;
- (3)** Que su objeto social principal permite a la persona jurídica la celebración y ejecución del Contrato. Para estos efectos, la autorización se entiende contenida dentro de las autorizaciones generales otorgadas para comprometer a la sociedad.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 35 de 81**

- (4) Que se han constituido con anterioridad a la fecha de cierre de la presente Invitación, y que el término de duración sea por lo menos igual al Plazo Total Estimado del Contrato y dos (2) años más.
- (ii) Cuando el representante legal tenga limitaciones estatutarias para presentar la Oferta, suscribir el Contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la presentación de Oferta, la participación en la Invitación y/o para la contratación en caso de resultar Seleccionado, se deberá presentar en la Propuesta el acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente, que autorice la presentación de la Oferta, la celebración del Contrato y la realización de los demás actos requeridos para la contratación en caso de resultar Seleccionado.
- (iii) En los casos en que el vencimiento del período de duración de la persona jurídica sea inferior al plazo exigido, se admitirá un acta proveniente del órgano social con capacidad para tomar esa clase de determinaciones, en la cual se exprese el compromiso en firme de prorrogar la duración de la persona jurídica para alcanzar los plazos aquí previstos, en caso de resultar Seleccionado y antes de la suscripción del Contrato de Concesión deberá realizar la correspondiente reforma estatutaria y su inscripción en la Cámara de Comercio y presentarla a FONTUR. Este compromiso deberá reflejarse en el Formato de Declaraciones del Proponente (Formato 5).

4.1.4.2. Interesados Extranjeros

- a. Para los efectos previstos en este numeral, se consideran Interesados de origen extranjero las empresas que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación colombiana, sea que tengan o no domicilio en Colombia a través de sucursales, y las personas naturales que no tengan la nacionalidad colombiana.
- b. Para todos los efectos, las propuestas de Interesados de origen extranjero se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones:
- (i) Personas Jurídicas: Las personas jurídicas extranjeras deberán cumplir los siguientes requisitos:
- (1) Acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberá presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido por lo menos dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de presentación de la Oferta, en el que conste su existencia, objeto, fecha de constitución, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades señalando expresamente, si fuere el caso, que el representante no tiene limitaciones para presentar la Oferta.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA****Pág. 36
de 81**

En el evento en que conforme a la jurisdicción de incorporación del Interesado extranjero no hubiese un documento que contenga la totalidad de la información, presentarán los documentos que sean necesarios para acreditar lo solicitado en el presente literal expedidos por las respectivas autoridades competentes. Si en la jurisdicción de incorporación no existiese ninguna autoridad o entidad que certifique la información aquí solicitada, el Proponente extranjero deberá presentar una declaración juramentada de una persona con capacidad para vincular y representar a la sociedad en la conste que (A) no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en el presente numeral y (B) la capacidad para vincular y representar a la sociedad de la persona que efectúa la declaración y de las demás personas que puedan representar y vincular a la sociedad, si las hay.

- (2) Acreditar que su objeto social principal permite la celebración y ejecución del Contrato, para lo cual presentará el correspondiente registro mercantil, o en caso que el país de origen no se expida el mencionado registro un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral (1) anterior). Para estos efectos, la autorización se entiende contenida dentro de las autorizaciones generales otorgadas para comprometer a la sociedad.
- (3) Acreditar la suficiencia de la capacidad de su(s) representante(s) legal(es) o de su(s) apoderado(s) especial(es) en Colombia para la suscripción del Contrato, para lo cual presentará el correspondiente registro mercantil, o en caso que el país de origen no se expida el mencionado registro un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral (1) anterior).
- (4) Acreditar que su duración es por lo menos igual al Plazo Total Estimado del Contrato de Concesión y dos (2) años más, para lo cual presentará el correspondiente registro mercantil, o en caso que el país de origen no se expida el mencionado registro un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral (1) anterior).
- (5) Si (i) el (los) representante(s) legal(es) tuviere(n) limitaciones estatutarias para presentar la Propuesta o suscribir el Contrato de Concesión y en general para efectuar cualquier acto derivado del proceso de Invitación o de su eventual condición de Seleccionado, deberá adjuntarse una autorización del órgano social competente de la sociedad en la cual se eliminen dichas limitaciones, (se entenderá que se verificará la limitación respecto de la(s) persona(s) que esté(n) facultada(s) para actuar en el presente proceso y no respecto de aquellos

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 37
de 81**

representantes que no estén representando al Proponente en la presente Invitación, de manera que la limitación solamente deberá levantarse respecto de aquél (aquellos) representante(s) que suscriban documentos que sean presentados en la Oferta), o (ii) si la duración de la sociedad no fuese suficiente a la exigida en esta Invitación, se adjuntará un documento en el que conste que el órgano social competente ha decidido aumentar el plazo de la sociedad en caso de resultar Seleccionados y antes de la suscripción del Contrato de Concesión o de la constitución de la sociedad concesionaria si se presenta bajo promesa de sociedad futura.

- (6) En adición a lo exigido en los numerales (1) a (5) anteriores, si la Propuesta fuera suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la sucursal que se encuentre abierta en Colombia y/o por el representante de ésta, deberá acreditarse la capacidad legal de la sucursal y/o de su representante, mediante la presentación del original del certificado de existencia y representación legal en una fecha de expedición máximo de un (1) mes antes de la Fecha de Cierre de la presente Invitación por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal. Cuando el representante legal de la sucursal tenga limitaciones para presentar la Oferta, suscribir el Contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la contratación en caso de resultar Seleccionado, se deberá presentar en la Propuesta copia del acta en la que conste la decisión del órgano social competente correspondiente de la sociedad extranjera, que autorice la presentación de la Oferta, la celebración del Contrato y la realización de los demás actos requeridos para la contratación en caso de resultar Seleccionado.

(ii) Documentos otorgados en el Exterior

- (1) Consularización. De conformidad con lo previsto en el artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país, y la firma de tales funcionarios lo será a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en convenios internacionales sobre el régimen de los poderes. Tratándose de sociedades, al autenticar los documentos a que se refiere el mencionado artículo los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país. Surtido el trámite señalado en el presente numeral, estos documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia (Oficina de Legalizaciones) para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.
- (2) Apostilla. Cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del trámite de consularización señalado en el numeral (1) anterior, siempre que

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 38
de 81**

provenga de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, aprobada por la Ley 455 de 1998. En este caso sólo será exigible la Apostilla, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título a que ha actuado la persona firmante del documento y que se surte ante la autoridad competente en el país de origen. Si la Apostilla está dada en idioma distinto del español, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

No se requerirá el trámite mencionado en el párrafo anterior cuando ya sean las leyes, reglamentos o práctica en vigor donde el documento es exhibido o un acuerdo entre el estado Colombiano y otro estado han abolido o simplificado o dispensado al documento mismo de ser legalizado.

- (3) Los Proponentes provenientes de aquellos países signatarios de la Convención de La Haya citada en el numeral (2) anterior podrán optar, como procedimiento de legalización de los documentos otorgados en el exterior, la consularización descrita en el numeral (1) anterior o la Apostilla descrita en el numeral (2) anterior.
- (4) Los formularios anexos a esta Invitación que deben completar los Proponentes, no deberán contar con el procedimiento descrito en los numerales (1) o (2) anteriores.
- (5) Los documentos otorgados en el exterior que no estén en idioma español deberán presentarse acompañados de una traducción oficial a dicho idioma, traducción que deberá ser efectuada por un traductor oficial debidamente registrado como tal en Colombia.
- (6) La consularización o Apostilla de los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse en original so pena de tenerse como no presentadas.

(iii) Apoderado

- (1) Las personas naturales extranjeras sin residencia en Colombia, y las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia, deberán acreditar un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la Oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias de esta Invitación, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el Contrato, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con la presente Invitación. En todo caso el poder deberá otorgar facultades amplias y suficientes para presentar la Oferta.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 39 de 81**

(2) Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en Estructuras Plurales y en tal caso, bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes de la Estructura Plural con los requisitos de autenticación, consularización y traducción exigidos en el Código de Comercio de Colombia. El poder a que se refiere este párrafo podrá otorgarse en el mismo acto de constitución de la Estructura Plural.

(iv) Reciprocidad.

(1) Los Interesados de origen extranjero recibirán igual tratamiento que los de origen nacional, siempre que exista un acuerdo, tratado o convenio entre el país de su nacionalidad y Colombia, en el sentido que a las ofertas de servicios colombianos se les concederá en ese país el mismo tratamiento otorgado a sus nacionales en cuanto a las condiciones, requisitos, procedimientos y criterios para la adjudicación de los Contratos celebrados con el sector público. En consecuencia quien desee hacer uso de esta prerrogativa, deberá acreditarlo, por constituir criterio de desempate.

(2) La omisión del acuerdo o del certificado de reciprocidad, no será en ningún caso causal de rechazo o descalificación de la Propuesta en la cual participen Proponentes extranjeros; sin embargo, en tal caso, el FONDO NACIONAL DE TURISMO aplicará a las Ofertas en que participen personas a las que se refiere este numeral, lo previsto en el numeral 7.10 de la presente Invitación.

4.1.4.3. Estructuras Plurales

Se entenderá presentada una Propuesta por Estructuras Plurales, cuando de manera conjunta dos o más personas naturales o jurídicas o Fondos de Capital Privado, nacionales o extranjeros, presenten una Propuesta de manera conjunta. En tal caso se tendrá como Proponente, para todos los efectos dentro de la presente Invitación, al grupo conformado por la pluralidad de personas (y a las sociedades por acciones simplificadas con un único accionista), y no las personas que lo conforman individualmente consideradas, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

La presentación de Propuesta por parte de Estructuras Plurales, deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

a. Consorcios y Uniones Temporales: Los Consorcios y Uniones Temporales, deberán cumplir los siguientes requisitos:

(i) Acreditar la existencia del Consorcio o de la Unión Temporal, y específicamente la circunstancia de tratarse de uno u otro. En el caso en que no exista claridad al

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 40 de 81
--	--------------------------

respecto, se asumirá que se trata de un Consorcio. Este requisito se acreditará con el original del documento privado mediante el cual se constituyan el Consorcio o la Unión Temporal.

- (ii) Acreditar el nombramiento de un representante único de todos los miembros de la Estructura Plural, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones de todos y cada uno de los integrantes, en todos los aspectos que se requieran para la presentación de la Oferta, y para la suscripción y ejecución del Contrato de Concesión. Este requisito se podrá acreditar con el documento privado de creación de la forma asociativa, siempre que en el mismo se otorgue el poder respectivo o mediante poder otorgado por los miembros de dicha forma asociativa al(los) representante(s) común(es) en documento separado. El poder deberá contar con presentación personal de los otorgantes y aceptantes, por lo tanto, si el mismo se otorga en el documento de creación de la forma asociativa, se le deberá hacer presentación personal a dicho documento de creación.

- (ii) Acreditar la existencia, representación legal y capacidad jurídica de cada una de las personas, naturales o jurídicas y/o Fondos de Capital Privado asociadas y de sus representantes para la constitución del Consorcio o Unión Temporal, así como para la celebración y ejecución del Contrato de Concesión a través de la forma de asociación escogida conforme se indica en los numerales 4.3.4, según corresponda (junto con sus subnumerales) de la presente Invitación.

- (iii) Acreditar un término mínimo de duración del Consorcio o de la Unión Temporal, por lo menos igual al Plazo Total Estimado del Contrato de Concesión y un (1) año más.

- (iv) Cuando una Propuesta sea presentada por dos o más personas a través de las figuras de Consorcio o Unión Temporal, deberá consignarse de manera clara y expresa en el documento de asociación si la misma se da en calidad de Consorcio o Unión Temporal, y en este último caso señalarán los términos y extensión de la participación, precisando las actividades a realizar durante la ejecución del contrato de cada uno de los miembros de la Unión Temporal.

- (v) Para constituirse en Unión Temporal, deberá expresarse así de manera clara y explícita; de otra forma, en el caso de Ofertas presentadas por dos o más personas naturales o jurídicas o Fondos de Capital Privado nacionales o extranjeros, se presumirá la intención de concurrir a la Invitación en Consorcio, con los efectos y consecuencias que dicha forma de asociación conlleve para los Interesados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993. También se presumirá la intención de concurrir a la Invitación en Consorcio, con los efectos señalados, cuando el acuerdo de Unión Temporal no señale con claridad los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la Unión Temporal en la Propuesta y en el Contrato.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 41 de 81**

- (vi) Adicionalmente, en el caso que se presente una Propuesta bajo la modalidad de Consorcio o Unión Temporal, el Proponente deberá tener en cuenta que, en caso de resultar Seleccionado, la composición del respectivo Consorcio o Unión Temporal, durante el desarrollo del Contrato, deberá ajustarse a la siguiente regla: Salvo autorización expresa del FONDO NACIONAL DE TURISMO, los miembros originales del Consorcio o Unión Temporal, que aparezcan en la Oferta, y que hayan sido MAP, deberán permanecer como miembros de la misma, y mantener su porcentaje de participación original (acreditado en la Oferta) durante el plazo de ejecución correspondiente a la Inversión Inicial. Durante el plazo correspondiente a la Etapa de Explotación Comercial, no aplicará la restricción prevista en el párrafo anterior respecto a los MAP, quienes podrán enajenar su participación en el Consorcio o Unión Temporal, siempre y cuando tal enajenación sea aprobada por escrito por FONDO NACIONAL DE TURISMO, de manera previa. Los Fondos de Capital Privado no estarán sujetos a esta limitación siempre que hayan efectuado los desembolsos a los que se comprometan en los términos de la participación que hayan acordado.
- b. Promesa de Sociedad Futura: Para participar bajo esta forma de asociación deberán cumplirse los siguientes requisitos:
- (i) Acreditar la suscripción de la promesa de Contrato de sociedad para la constitución de una sociedad mercantil en cuyo objeto se contemple la suscripción y ejecución del Contrato de Concesión objeto de esta Invitación, en la que se prevea para la sociedad futura un término mínimo de duración por lo menos igual al Plazo Total Estimado del Contrato de Concesión y cinco (5) años más, y se restrinja la enajenación de la propiedad accionaria o de la participación social de los asociados, conforme se indica más adelante.
- (ii) Acreditar el nombramiento del(los) representante(s) legal(es) de todas las personas naturales o jurídicas que se comprometan a la constitución de la sociedad futura, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones del grupo, en todos los aspectos que se requieran desde la presentación de la Propuesta hasta la constitución de la sociedad prometida. Este requisito se acreditará con la presentación del documento en el cual conste el otorgamiento de poder al(los) representante(s) común(es) con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y a cada uno de los copartícipes en el trámite de la Invitación. El poder podrá ser otorgado en el Contrato de promesa de constitución de sociedad mercantil.
- (iii) Acreditar la existencia, vigencia, representación legal y la capacidad jurídica de las personas integrantes del grupo y de sus representantes legales, para suscribir el Contrato de promesa de sociedad y para su participación en la sociedad futura que se constituya, en la calidad y proporciones de participación en las que cada uno de los futuros asociados se comprometa conforme se indica en los numerales 4.3.1 y 4.3.2, según corresponda (junto con sus subnumerales) de la presente Invitación.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 42 de 81**

- (iv) Los aspectos requeridos en los numerales (i) a (iii) anteriores, deberán acreditarse mediante la presentación del Contrato de Promesa de Constitución de Sociedad Mercantil, en la que se consignen los acuerdos que den cuenta de lo pertinente, con el cumplimiento de los requisitos previstos en tales incisos y en el artículo 119 del Código de Comercio, sujetando la suscripción del Contrato de sociedad únicamente a la Selección de la Oferta, y señalando un término o plazo para la suscripción del Contrato de sociedad en dicho evento, término éste que, en todo caso, deberá permitir el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en el numeral 7.8 de esta Invitación.
- (v) La Promesa de Sociedad Futura deberá incluir dentro de sus condiciones (1) un capital suscrito y pagado mínimo de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000) al momento de su constitución; y (2) dentro de los diez (10) días siguientes a la constitución de la sociedad, los futuros socios o accionistas tendrán la obligación de capitalizar la sociedad en una suma total adicional de ONCE MIL MILLONES DE PESOS (\$11.000.000.000) los cuales deberán ser pagados de contado en una única fecha (es decir sin plazo para el pago). Adicionalmente, durante la vigencia de la sociedad se deberá mantener un capital suscrito y pagado mínimo (incluyendo prima en colocación de acciones) de DOCE MIL MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.000).
- (vi) Así mismo, junto con el Contrato de promesa de sociedad, el(los) futuro(s) accionistas o socios o partícipes que sean MAP y acrediten experiencia, deberán cada uno suscribir una Fianza, cuya única condición suspensiva válida será la Selección de Oferta.
- (vii) Cualquier condición adicional para el perfeccionamiento del Contrato de sociedad y de la Fianza, dará lugar a que la Propuesta sea rechazada.
- (viii) Adicionalmente, en el caso que se presente una Propuesta bajo la modalidad de Promesa de Sociedad Futura, el Proponente deberá tener en cuenta que, en caso de resultar Seleccionado, la composición accionaria de la sociedad, durante el desarrollo del Contrato, deberá ajustarse a la siguiente regla: Salvo autorización expresa del FONDO NACIONAL DE TURISMO, los miembros originales de la sociedad, que aparezcan en la Oferta, y que hayan sido MAP, deberán permanecer como socios de la misma, y mantener su porcentaje de participación original (acreditado en la Oferta) durante el plazo de ejecución correspondiente a la Fase de Inversión. Durante el plazo correspondiente a la Comercial, no aplicará la restricción prevista en el párrafo anterior respecto a MAPs, quienes podrán enajenar su participación en la Sociedad Concesionaria, siempre y cuando tal enajenación sea aprobada por escrito por FONDO NACIONAL DE TURISMO, de manera previa. Los Fondos de Capital Privado no estarán sujetos a esta limitación siempre que hayan

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 43 de 81
--	----------------------

efectuado los desembolsos a los que se comprometan en los términos de la participación que hayan acordado.

4.1.4.4. Apoderados

- a. Los Interesados y Proponentes podrán presentar Propuesta directamente o por intermedio de uno o varios apoderados, evento en el cual deberán anexar con la Propuesta el poder correspondiente, que debe otorgar al(los) apoderado(s) de manera clara y expresa facultades amplias y suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los Interesados y/o Proponentes en el trámite de la presente Invitación, y en la suscripción del Contrato de Concesión.
- b. El apoderado podrá ser una persona natural o jurídica, pero en todo caso deberá tener domicilio permanente para efectos de esta Invitación en la República de Colombia, y deberá estar facultado para representar conjuntamente al Proponente y a todos sus integrantes en el evento de Proponente Plural, a efectos de adelantar en su nombre todas las actividades requeridas para la presentación de la oferta, la firma y ejecución del contrato. En el caso de una Promesa de Sociedad Futura u otra forma de asociación permitida en Colombia, la suscripción del Contrato de Concesión estará a cargo de quien se designe como representante legal de la sociedad, una vez se encuentre ésta constituida, o de la forma asociativa permitida por las leyes colombianas de que se trate.
- c. Los poderes deberán presentarse en original y estar debidamente legalizados.

4.1.5. Requisitos Adicionales para Interesados Nacionales y Extranjeros

- a. No podrán participar en esta Invitación, quienes se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993, en el numeral 4° del artículo 38 de la Ley 734 de 2002 y demás disposiciones legales vigentes que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar.

Los Interesados y Proponentes deberán declarar bajo la gravedad de juramento que: (i) no están incurso en las mencionadas inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones legales; (ii) que no se encuentran incurso en ninguna causal de disolución y/o liquidación, (iii) que no se encuentran en procesos de reestructuración según lo previsto en las Leyes 550 de 1999 o 1116 de 2006, (iv) que no se encuentra(n) adelantando un proceso de liquidación obligatoria, concordato o cualquier otro proceso de concurso de acreedores de conformidad con las normas de países diferentes de Colombia; dicha afirmación se entenderá prestada con la suscripción del Formato 5 (Formato Declaraciones del Proponente). (v) conoce el Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de los Bienes a cargo del FONDO NACIONAL DE TURISMO, el cual se encuentra publicado en su página Web. (vi) que acepta que la información suministrada a través de la página Web del FONDO NACIONAL DE TURISMO o cualquier otro mecanismo de publicidad sobre el bien es informativa y no vinculante. (vii) que conoce y acepta el estado jurídico, administrativo, laboral y físico en que se encuentran los bienes. (viii) que conoce y acepta la

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 44 de 81
--	--------------------------

información suministrada en el Cuarto de Datos, cuando a ello haya lugar. (ix) que conoce y acepta que no se podrá ceder la posición contractual, salvo circunstancias imprevisibles, en la respectiva negociación sin el previo consentimiento de FONDO NACIONAL DE TURISMO. (x) que conoce y acepta que en el evento en que surjan circunstancias administrativas o legales que impidan continuar con el proceso de contratación, el FONDO NACIONAL DE TURISMO podrá suspender o terminar anticipadamente el proceso de contratación, liberando a FONDO NACIONAL DE TURISMO o a su ADMINISTRADOR de cualquier responsabilidad. (xi) en el evento que su Propuesta sea seleccionada, asumirá los gastos que se generen para su formalización. (xii) Que conoce y acepta las causales de rechazo de las propuestas establecidas en el Manual de Contratación y Procedimientos para la Venta y Administración de Bienes a Cargo de FONTUR.

4.1.5.1. 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.

Para el caso de consorcios y uniones temporales, cada integrante de los mismos, deberá comprobar su existencia, representación y capacidad, en la forma prevista en el presente numeral, incluidas las facultades y capacidad para constituir el consorcio o la unión temporal, así como para la celebración y ejecución del contrato a través de la forma de asociación escogida.

4.1.5.2. 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. En caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de los integrantes deberá aportar este documento. En caso de ser seleccionado un Consorcio o Unión Temporal, este debe presentar el RUT expedido por la DIAN para la suscripción del contrato; de no presentarlo dentro del término requerido por FONTUR, se hará efectiva la póliza de seriedad de la oferta y se celebrará el contrato con el proponente que haya ocupado el segundo lugar en la evaluación.

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

4.1.5.3 Certificación de no estar Incurso en causal de Disolución o Liquidación

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.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 45
de 81****4.1.5.4. 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, la cual debe constituirse por la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor mínimo de remuneración anual, es decir _____ (\$_____). Dicha garantía debe estar constituida a favor del PATRIMONIO AUTONOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO

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

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.

4.1.5.4.2. 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, 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, siempre que la prórroga no exceda de tres (3) meses.

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.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 46 de 81
--	----------------------

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 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.

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

- a. La no suscripción del Contrato sin justa causa por parte del Proponente Seleccionado.
- b. La falta de otorgamiento por parte del Proponente Seleccionado de la garantía de cumplimiento exigida en el Contrato dentro de los plazos y en los términos señalados en la minuta de Contrato.
- c. 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 se prorrogue, siempre y cuando la suma de las prórrogas no excedan seis (6) meses.
- d. 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 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.

4.1.5.4.4. Devolución de la Garantía:

Al Seleccionado no se le devolverá las garantías de seriedad de la Oferta, sino hasta tanto haya sido presentada y aprobada la Garantía de Cumplimiento del Contrato, la cual deberá constituirse conforme a lo previsto en el Anexo 13 (Minuta del Contrato).

A quien quedare en segundo lugar, se le devolverán las garantías de seriedad, luego del perfeccionamiento del Contrato con el Seleccionado. 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.

NOTA "SOLO SE RECIBIRÁN PÓLIZAS DE SEGUROS PROVENIENTES DE ASEGURADORAS QUE CUENTEN CON CALIFICACIÓN DE RIESGO EXPEDIDA POR UNA ENTIDAD FACULTADA PARA TAL EFECTO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, EL NO CUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO DARÁ LUGAR AL RECHAZO DE LA PROPUESTA

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA NO ES IGUAL NI EQUIVALENTE A LA AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA"

4.1.5.5. 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.

4.1.5.6. 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. Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales o promesas de sociedad futura, se verificará dicha información de cada uno de sus integrantes en forma independiente.

4.1.5.7. Certificado judicial, expedido por la Policía Nacional.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 48 de 81
--	--------------------------

En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes judiciales de los proponentes y sus representantes legales. Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales o promesas de sociedad futura, se verificará dicha información de cada uno de sus integrantes en forma independiente.

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

4.1.5.9. Formato FTJA10 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo. (Anexo No. 7)

4.1.5.10. Formato Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado. (Anexo No. 8)

4.1.5.11. Formato de autorización consulta centrales de riesgo. (Anexo No. 9)

4.1.5.12. Formato conocimiento del cliente FTCRO3. (Anexo No. 10)

El Representante Legal del proponente persona jurídica y de cada uno de los integrantes del Consorcio o de la Unión Temporal, deben diligenciar, firmar y colocar huella al Formato de Conocimiento del Cliente, y adjuntar además los documentos que allí se relacionan, tales como:

- Fotocopia de la cédula al 150%
- Listado de socios que tengan más del 5% de participación del capital social, identificando el número de identidad, y si alguno de ellos es persona jurídica, también éste tiene que presentar la relación de los socios con más del 5% de participación, documento que debe estar firmado por el Representante Legal o Revisor Fiscal.
- Declaración de renta del último periodo gravable
- Estados financieros certificados por Contador Público o revisor Fiscal de los últimos 2 años (2011 – 2012).

NOTA: LA PRESENTACIÓN INCOMPLETA DE LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE SEÑALADOS, ES SUBSANABLE EN EL TÉRMINO QUE PARA EL EFECTO ESTABLEZCA FONTUR, LO CUAL NO IMPLICA QUE LOS DOCUMENTOS PUEDAN TENER FECHA DE EXPEDICIÓN POSTERIOR A LA DEL CIERRE DEL PRESENTE PROCESO. LA NO PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS O LA INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PLAZO FIJADO, GENERARÁ EL RECHAZO DE LA PROPUESTA.

4.2. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO HABILITANTES.

4.2.1. CAPACIDAD FINANCIERA

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 49 de 81**

La capacidad financiera no otorgará puntaje, pero es requisito habilitante para continuar en el proceso y el resultado de su evaluación se determinará como CUMPLE ó NO CUMPLE, la capacidad financiera se determinará con base en las siguientes consideraciones:

4.2.1.1. Proponentes de Origen Colombiano

Los Proponentes de origen colombiano que participen en este proceso deberán demostrar su capacidad financiera mediante la presentación de los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2012, debidamente aprobados por la asamblea de accionistas, junta de socios o el órgano social competente, en todo caso el Proponente, deberá acreditar que ha tenido una vigencia de por lo menos un (1) año calendario contado desde la fecha de apertura del presente proceso. Se entenderá por capacidad financiera (i) el Capital de Trabajo del Proponente, (ii) el Índice de Liquidez del Proponente, y (iii) el Nivel de Endeudamiento

Los requisitos de carácter financiero se acreditarán con el diligenciamiento del Formato 2A y 2B. En caso de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura deberá diligenciarse un formato por cada uno de sus integrantes.

El Formato 2A y 2B deberán estar suscritos por (i) el representante legal del Proponente. En caso de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, por el representante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y por el representante legal del integrante correspondiente, y (ii) por el revisor fiscal del Proponente cuando esté obligado a tenerlo o en su defecto, por contador público facultado para ejercer su profesión en Colombia. En caso de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, por el revisor fiscal del respectivo integrante cuando estén obligados a tenerlo o en su defecto, por contador público facultado para ejercer su profesión en Colombia.

Junto con el Formato 2 A y 2 B se debe presentar el certificado de Vigencia de Inscripción y de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores, con vigencia no mayor de treinta (30) días y fotocopia de la matrícula profesional del Contador Público.

En todo caso, en cualquier momento, se podrá solicitar el soporte de la información contenida en el Formato 2 A y 2 B.

4.2.1.2. Capital de trabajo:

El Proponente deberá acreditar que cuenta con un Capital de Trabajo equivalente mayor o igual a DOCE MIL MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.000).

La determinación del capital de trabajo aquí previsto, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. Si el Proponente es una persona natural o jurídica: Debe cumplir lo siguiente:

$$CT \geq \$12.000.000.000$$

Donde, $CT = AC - PC$

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA Pág. 50
de 81

CT = Capital de Trabajo
AC = Activo corriente
PC = Pasivo Corriente

Si CT, es mayor o igual a \$12.000.000.000 el Proponente cumple
Si CT, es menor a \$12.000.000.000 el Proponente no cumple

- b. Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura: Debe cumplir lo siguiente:

$$CT = \sum CT_i$$
$$\sum CT_i \geq \$12.000.000.000$$

Donde:

CT = Capital de Trabajo del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

$\sum CT_i$ = Sumatoria del Capital de Trabajo de los integrantes ponderado por la participación de cada uno en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

CT_i = Capital de Trabajo de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura ponderado por su porcentaje de participación.

AC_i = Activo Corriente de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura ponderado por su porcentaje de participación.

PC_i = Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura ponderado por su porcentaje de participación.

Si CT, es mayor o igual a \$12.000.000.000 el Proponente cumple
Si CT, es menor a \$12.000.000.000 el Proponente no cumple

4.2.1.3. Índice de Liquidez

- a. El Proponente deberá acreditar que cuenta con un Índice de Liquidez igual o mayor 1,0 veces.

(vii) Si el Proponente es persona natural o jurídica: Debe cumplir lo siguiente:

$$IL = AC / PC \geq 1,0$$

Donde,

IL = Índice de liquidez

AC = Activo corriente

PC = Pasivo corriente

Si IL es mayor o igual a 1 el Proponente cumple

Si IL es menor a 1 el Proponente no cumple

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA Pág. 51
de 81

- b. Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura: Debe cumplir lo siguiente:

$$IL = \sum (AC_i \times P_i) / \sum (PC_i \times P_i) \geq 1,0$$

Donde,

IL.= Índice de liquidez del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

AC_i = Activo Corriente de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

PC_i= Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

P_i= Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del Consorcio.

Si IL es mayor o igual a 1 el Proponente cumple

Si IL es menor a 1 el Proponente no cumple

4.2.1.4. Nivel de Endeudamiento

El Proponente deberá acreditar que cuenta con un Nivel de Endeudamiento menor o igual al 70%.

- a. Si el Proponente es persona natural o jurídica: Debe cumplir lo siguiente:

$$E = PT / AT \leq 70\%$$

Donde,

E = Nivel de Endeudamiento

PT = Pasivo Total

AT = Activo Total

Si E es menor o igual a 70% el Proponente cumple

Si E es mayor a 70% el Proponente no cumple

- b. Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura: Debe cumplir lo siguiente:

$$E = \sum (PT_i \times P_i) / \sum AT_i \times P_i \geq 1,0$$

Donde,

E = Nivel de Endeudamiento liquidez del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

PT_i= Pasivo Total del integrante i

AT_i= Sumatoria del Activo Total del integrante i

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 52 de 81
--	--------------------------

$P_i =$ Porcentaje de Participación del Integrante i en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

Si E es menor o igual a 70% el Proponente cumple
Si E es mayor a 70% el Proponente no cumple

4.2.1.5. Proponentes de Origen Extranjero

El Proponente de origen extranjero, deberá cumplir unos requisitos de carácter financiero según sus Estados Financieros del último cierre fiscal, debidamente aprobados por la asamblea de accionistas, junta de socios o el órgano social competente, según sea el caso. En éste sentido, si el cierre no corresponde al 31 de diciembre de 2013, el Proponente de origen extranjero, deberá acreditar, mediante certificación del órgano competente, que la fecha de cierre acreditada corresponde a su última vigencia fiscal. En todo caso el Proponente, deberá acreditar que ha tenido una vigencia de por lo menos un (1) año calendario contado desde la fecha de apertura del presente proceso.

Los requisitos de carácter financiero se acreditarán con el diligenciamiento del Formato 2 A y 2B. En caso de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura deberá diligenciarse un formato por cada uno de sus integrantes.

El Formato 2 A y 2 B deberá estar suscrito por (i) el representante legal del Proponente y Auditor Externo o quien haga sus veces; en caso de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, por el representante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y el representante legal del integrante correspondiente, y (ii) por contador público facultado para ejercer su profesión en Colombia.

Junto con el Formato 2 A y 2 B se debe presentar el certificado de Vigencia de Inscripción y de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores, con vigencia no mayor de treinta (30) días y fotocopia de la matrícula profesional del Contador Público.

En todo caso, en cualquier momento, se podrá solicitar el soporte de la información contenida en el Formato 2A y 2B.

4.2.1.6. Capital de Trabajo

El Proponente deberá acreditar que cuenta con un Capital de Trabajo mayor o igual a DOCE MIL MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.000) o su equivalente en otras monedas, convertido a la tasa de cambio certificada por el Banco de la República a la fecha del respectivo cierre.

La determinación del capital de trabajo aquí previsto, se sujetará a las siguientes condiciones:

a. Si el Proponente es una persona natural o jurídica: Debe cumplir lo siguiente:

$CT \geq \$12.000.000.000$
Donde, $CT = AC - PC$

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA Pág. 53
de 81

CT = Capital de Trabajo

AC = Activo corriente

PC = Pasivo Corriente

Si CT, es mayor o igual a \$12.000.000.000 el Proponente cumple

Si CT, es menor a \$12.000.000.000 el Proponente no cumple

- b. Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura debe cumplir lo siguiente:

$$CT = \sum CT_i \times P_i$$

$$CT \geq \$12.000.000.000$$

Donde:

CT = Capital de Trabajo del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

CT_i = Capital de Trabajo de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura ponderado por su porcentaje de participación.

P_i = Porcentaje de Participación del Integrante i en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

Si CT, es mayor o igual a \$12.000.000.000 el Proponente cumple

Si CT, es menor a \$12.000.000.000 el Proponente no cumple

4.2.1.7. Índice de Liquidez

El Proponente deberá acreditar que cuenta con un Índice de Liquidez igual o mayor 1,0 veces.

- a. Si el Proponente es persona natural o jurídica: Debe cumplir lo siguiente:

$$IL = AC / PC \geq 1,0$$

Donde,

IL. = Índice de liquidez

AC = Activo corriente

PC = Pasivo corriente

Si IL es mayor o igual a 1 el Proponente cumple

Si IL es menor a 1 el Proponente no cumple

- b. Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura: Debe cumplir lo siguiente:

$$IL = \sum (AC_i \times P_i) / \sum (PC_i \times P_i) \geq 1,0$$

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA Pág. 54
de 81

Donde,

IL.= Índice de liquidez del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

AC_i = Activo Corriente de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

PC_i= Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

P_i= Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del Consorcio.

Si IL es mayor o igual a 1 el Proponente cumple

Si IL es menor a 1 el Proponente no cumple

4.2.1.8. Nivel de Endeudamiento

El Proponente deberá acreditar que cuenta con un Nivel de Endeudamiento menor o igual al 70%.

a. Si el Proponente es persona natural o jurídica: Debe cumplir lo siguiente:

$$E = PT / AT \leq 70\%$$

Donde,

E = Nivel de Endeudamiento

PT = Pasivo Total

AT = Activo Total

Si E es menor o igual a 70% el Proponente cumple

Si E es mayor a 70% el Proponente no cumple

b. Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura: Debe cumplir lo siguiente:

$$E = \sum (PT_i \times P_i) / \sum AT_i \times P_i \geq 1,0$$

Donde,

E = Nivel de Endeudamiento liquidez del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

PT_i= Pasivo Total del integrante i

AT_i= Sumatoria del Activo Total del integrante i

P_i= Porcentaje de Participación del Integrante i en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura

Si E es menor o igual a 70% el Proponente cumple

Si E es mayor a 70% el Proponente no cumple

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 55 de 81
--	----------------------

Las cifras que contengan dichos balances deben presentarse en moneda colombiana de conformidad con las normas vigentes, a la tasa de cambio vigente al día de publicación de la presente invitación.

Con base en la información suministrada de la manera indicada en este numeral la entidad verificará el capital de trabajo, índice de liquidez y nivel de endeudamiento del Proponente, y estos deben cumplir mínimo con los valores previamente indicados.

4.3. REQUISITOS DE EXPERIENCIA Y CALIDAD HABILITANTES

El Proponente deberá acreditar la "EXPERIENCIA Y CALIDAD " para que su propuesta sea tenida en cuenta y evaluada, deberá acreditar:

4.3.1 Experiencia y Calidad

La experiencia y calidad no otorgará puntaje, pero es requisito habilitante para continuar en el proceso y el resultado de su evaluación se determinará como CUMPLE ó NO CUMPLE, la experiencia y calidad se determinará individual o conjuntamente con base en una de las siguientes consideraciones:

- a. La operación continua de mínimo un hotel que cumpla con al menos el 95% de los requerimientos establecidos en el respectivo Anexo 12 durante los 5 años anteriores a la presentación de la propuesta.
- b. Que la operación hotelera consolidada del último año sea mínimo de 500 habitaciones, de las cuales 250 deben corresponder a un solo hotel que cumpla con los requisitos señalados en el numeral "a".
- c. Que en los últimos cinco (5) años haya operado mínimo un (1) hotel que cumpla con al menos el 95% de los requerimientos establecidos en el respectivo Anexo 12, a nivel Internacional.

4.3.2. Condiciones para Acreditar la Experiencia y la Calidad en Operación de Hoteles

Se entenderá que el Proponente ha operado hoteles o habitaciones en los términos requeridos, cuando la firma o persona que acredite ésta experiencia haya suscrito, individualmente o como miembro de un Consorcio, Unión Temporal o cualquier otra forma de asociación, contratos para efectuar las actividades descritas en el numeral 4.3.1.

Quien acredite la experiencia, deberá adjuntar el anexo No.5 debidamente diligenciado y firmado relacionando los Hoteles que cumplan con los requisitos del numeral 4.3.1 siempre que haya desarrollado de manera DIRECTA la operación hotelera.

En el caso en que la experiencia se haya producido siendo miembro de un Consorcio, Unión Temporal o cualquier otra forma de asociación, se acreditará de la siguiente forma:

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 56 de 81
--	----------------------

- a. Aquel integrante del Consorcio, Unión Temporal y/o Promesa de Sociedad Futura que será el responsable de la operación directa del hotel deberá acreditar la experiencia requerida en la presente invitación y presentar diligenciado y firmado el Formato No. 3 (Experiencia en Operación de Hoteles), siempre que haya desarrollado de manera DIRECTA la operación hotelera.

- b. El Proponente, o el integrante del Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura o cualquier otra forma de asociación, que haya acreditado la experiencia en operación hotelera serán solidariamente responsables frente a la FONTUR por el cumplimiento de las obligaciones que asumirá el Concesionario en relación con la operación, mantenimiento y mejoramiento de los bienes.

En todo caso, el Proponente deberá declarar bajo la gravedad de juramento que la experiencia y calidad que acredita directamente o a través de los integrantes del Proponente Plural y/o a través de las Sociedades Matrices o subordinadas, corresponde exactamente a la operación hotelera solicitada de manera directa y asumiendo directamente la responsabilidad por los mismos.

Adicionalmente, FONTUR podrá, durante la etapa de evaluación, solicitar a los Proponentes los soportes que acreditan la experiencia en operación hotelera, para lo cual deberán contar con los documentos emanados de los contratantes respectivos.

Para la acreditación de la operación hotelera por el tiempo establecido y con los estándares de calidad requeridos, según la condición (a), el Proponente deberá presentar cualquiera de las siguientes opciones:

1. Fotocopia del Registro Nacional de Turismo u organismo internacional que haga sus veces, especificando su actividad como operador hotelero, y las actualizaciones que demuestren la operación continua de los últimos 5 años.

2. Presentar los contratos que demuestren la operación de hoteles por mínimo 5 años o Fotocopia de los pagos del impuesto de industria, comercio, avisos y tableros (ICA), según la clasificación CIIU Revisión 3, es la correspondiente al numeral 5511 (alojamiento en hoteles, hostales y aparta hoteles) o el certificado expedido por la entidad internacional competente, donde especifique que su actividad económica corresponde a la operación Hotelera.

3. Fotocopia de los pagos realizados por concepto de contribución hotelera, de los últimos 5 años, en periodos continuos en el país de origen.

4. Para personas jurídicas extranjeras, presentar certificación de la entidad competente o certificación expedida de manera conjunta por el Representante Legal y el Revisor Fiscal u otro documento que acredite la operación hotelera continua de los últimos 5 años.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 57
de 81**

Para la acreditación de la operación hotelera del número de habitaciones, número de hoteles operados y sus requisitos de calidad, el Proponente deberá presentar copias de los contratos en donde se especifique el número de habitaciones y su categorización y/o una certificación expedida de manera conjunta por el Representante Legal en la que se certifique el cumplimiento de la menos el 95% de los requerimientos establecidos en el Anexo 12 el cual deberá anexarse diligenciado.

4.3.3. Información Necesaria para Acreditar la Experiencia y Calidad

Quien acredite la experiencia deberá informar bajo su propia responsabilidad, en documento anexo a la Propuesta siguiendo el formato provisto por FONTUR para estos efectos, que cumple con los requisitos exigidos en los numerales anteriores.

En todos los casos el Proponente, deberá indicar el nombre de cada entidad o empresa para la cual realizó la experiencia o contrato, su dirección de correspondencia actualizada, su dirección de correo actualizada, su número de fax, su número telefónico y el nombre de los empleados o funcionarios que puedan confirmar las referencias.

FONTUR se reserva el derecho de verificar la información aportada por los Proponentes y de rechazar las propuestas en las cuales se incluya información falsa, sin perjuicio de iniciar las demás acciones legales a que haya lugar.

4.3.4. ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA DE SOCIEDADES CONTROLADAS

La acreditación de la experiencia de sociedades controladas por el proponente o de la matriz del proponente se rige por:

4.3.4.1. El Proponente (o los miembros de una Estructura Plural) podrá presentar los Requisitos Habilitantes de sociedades controladas o de su matriz, o de sociedades controladas por su matriz. Para estos efectos habrá control o se considerará matriz cuando se verifique que el Proponente (o los miembros de una Estructura Plural) o su matriz, según sea el caso, respecto de la sociedad cuya experiencia acredita o que la sociedad cuya experiencia se acredita respecto del Proponente (o los miembros de una Estructura Plural) (i) tiene el cincuenta por ciento (50%) o más del capital, o (ii) tiene la capacidad de emitir los votos constitutivos de la mayoría mínima decisoria en la junta de socios o junta directiva o en la asamblea de accionistas o tenga el número de votos necesarios para elegir la mayoría de los miembros de la junta directiva si la hubiere, o (iii) ejerce, en razón a un acto o negocio con la sociedad controlada, influencia dominante en las decisiones de los órganos de administración de la sociedad. Todo lo anterior, en los términos previstos en el Código de Comercio colombiano.

4.3.4.2. El Proponente (o los miembros de una Estructura Plural) deberá acreditar la situación de control de la siguiente manera:

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA **Pág. 58 de 81**

- a. Si el Proponente o los miembros de las Estructuras Plurales acreditan los Requisitos Habilitantes de su matriz, la situación de control se verificará (i) en el certificado de existencia y representación legal del Proponente si fuere colombiano o (ii) si el Proponente es extranjero, (1) mediante el certificado de existencia y representación legal o un documento equivalente del Proponente en el cual conste la inscripción de la situación de control, si la jurisdicción de incorporación de la sociedad controlada tuviere tal certificado y en el mismo fuese obligatorio registrar la situación de control, o (2) mediante la presentación de un documento equivalente al certificado de existencia y representación legal según la jurisdicción, siempre que en el mismo fuese obligatorio registrar la situación de control, o (3) mediante certificación expedida conjuntamente por los representantes legales del Proponente (o los miembros de la Estructura Plural) y de la sociedad controlante; para fines de claridad únicamente, la certificación podrá constar en documentos separados suscritos por los representantes legales de cada una de las sociedades involucradas. En el caso previsto en el presente literal (a), la matriz deberá suscribir la Fianza y adjuntarla en la Propuesta.
- b. Si el Proponente o los miembros de las Estructuras Plurales acreditan los Requisitos Habilitantes de una sociedad controlada por el Proponente o los miembros de las Estructuras Plurales, la situación de control se verificará (i) en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad controlada en el cual conste la inscripción de la situación de control si la sociedad controlada es colombiana, (ii) si la sociedad controlada cuya experiencia se acredita es extranjera, se acreditará (1) mediante el certificado de existencia y representación legal de la sociedad controlada en el cual conste la inscripción de la situación de control, si la jurisdicción de incorporación de la sociedad controlada tuviere tal certificado y en el mismo fuese obligatorio registrar la situación de control, o (2) mediante la presentación de un documento equivalente al certificado de existencia y representación legal según la jurisdicción, siempre que en el mismo fuese obligatorio registrar la situación de control, o (3) mediante certificación expedida conjuntamente por los representantes legales del Proponente y de la sociedad controlada; para fines de claridad únicamente, la certificación podrá constar en documentos separados suscritos por los representantes legales de cada una de las sociedades involucradas. En el caso previsto en el presente literal (b), no se deberá suscribir la Fianza.
- c. Si el Proponente o los miembros de las Estructuras Plurales acreditan los Requisitos Habilitantes de una sociedad controlada por su matriz, la situación de control se verificará (i) en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad controlado por la matriz en la cual conste la inscripción de la situación de control. Si la sociedad controlada es colombiana (la situación de control de la matriz sobre el Proponente se deberá verificar el certificado de existencia y representación legal) (ii) si la sociedad controlada por la matriz cuya experiencia se acredita es extranjera, se acreditará (1) mediante el certificado de existencia y representación legal de la sociedad controlada en la cual conste la inscripción de la situación de control de la matriz, si la jurisdicción de incorporación de la sociedad controlada tuviere tal certificado y en el mismo fuese obligatorio registrar la situación de control, o (2) mediante la presentación de un documento equivalente al certificado de existencia y representación legal según la jurisdicción, siempre que en el mismo fuese obligatorio registrar la situación de control, o (3) mediante certificación expedida conjuntamente por los representantes legales del Proponente, la matriz del

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 59 de 81
--	--------------------------

Proponente y de la sociedad controlada; para fines de claridad únicamente, la certificación podrá constar en documentos separados suscritos por los representantes legales de cada una de las sociedades involucradas. En el caso, previsto en el presente literal (c), la matriz deberá suscribir la Fianza y adjuntarla en la Propuesta.

4.4. NOTA ACLARATORIA APLICABLE A TODOS LOS APARTES DEL PRESENTE CAPÍTULO (4)

El FONDO NACIONAL DE TURISMO podrá requerir a los Proponentes las aclaraciones que considere necesarias, y solicitar los documentos que encuentre convenientes respecto de todos aquellos documentos habilitantes que no son objeto de comparación entre Ofertas y siempre que con ello no se violen los principios de igualdad y transparencia aplicables al presente proceso.

Los Proponentes deberán suministrar las aclaraciones, allegar los documentos o subsanar las omisiones en mención, en el plazo que para el efecto señalará el FONDO NACIONAL DE TURISMO de manera expresa dentro del texto de su requerimiento, so pena del rechazo del ofrecimiento.

En ningún caso el FONDO NACIONAL DE TURISMO podrá permitir que se subsane la falta de capacidad para presentar la oferta, ni que se acrediten circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

CAPITULO V CRITERIOS DE VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

5.1. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.

FONTUR procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos jurídicos previstos como habilitadores en esta invitación.

Para que la propuesta pueda ser objeto de evaluación jurídica, financiera y técnica, no debe encontrarse reportada 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,

Cumplido este requisito, se verificará que el proponente haya presentado todos y cada uno de los documentos habilitantes, con el lleno de todos y cada uno de los requisitos exigidos en los términos de esta Invitación. Las propuestas que resulten hábiles para la adjudicación, serán comparadas objetivamente mediante la asignación de puntajes, de acuerdo con los factores de ponderación previstos en los mismos.

5.1.1. Verificación de los requisitos jurídicos establecidos como habilitantes.

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

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 60 de 81
--	----------------------

del análisis de los documentos de la propuesta se establece que se cumplen tales requerimientos, la misma podrá ser objeto de evaluación financiera. En caso contrario será inhabilitada.

Sin embargo FONTUR podrá requerir al proponente, a su juicio, para que allegue documentos previstos para la habilitación jurídica de la propuesta. En ejercicio de esta facultad, el(los) Proponente(s) no podrá(n) completar, adicionar, modificar o mejorar su propuesta.

Los demás 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 allegarse dentro del término estipulado, la propuesta será declarada como inhabilitada o NO CUMPLE.

5.1.2 Verificación de documentos y capacidad financiera definidos como factores habilitadores.

La revisión de los documentos presentados para verificación de la capacidad financiera del proponente no otorgará puntaje alguno. Se trata solamente de determinar si la propuesta cumple o no con los requerimientos financieros de la presente invitación, cuya omisión origina el rechazo de la propuesta por inhabilidad de la misma.

Para que la propuesta pueda ser objeto de estudio financiero el proponente debe haber presentado los estados financieros y todos y cada uno de los documentos de carácter económico habilitadores requeridos en esta invitación, según se mencionaron anteriormente, con el lleno de todos y cada uno de los requisitos exigidos en los mismos.

Finalizada la verificación de la capacidad financiera, la propuesta pasará a evaluación técnica, siempre que hubiere resultado habilitada. En caso negativo será rechazada como no habilitada.

5.1.3. Verificación de los requisitos de Experiencia y Calidad Habilitantes

Se efectuará un análisis del contenido de las propuestas calificadas como habilitadas con el fin de verificar si cumple con las especificaciones de experiencia y calidad requeridas en esta Invitación, como habilitantes.

La verificación de estos requisitos no otorgará puntaje sobre la propuesta presentada.

5.1.4. Proponente único.

Cuando se presente sólo una propuesta, el proceso continuará con el único proponente y podrá adjudicarse el contrato si su propuesta fuere favorable para FONTUR y cumpliera con los requisitos habilitantes previstos en esta invitación.

5.1.5. Solicitudes de aclaración o complementación.

Hasta antes de la fecha prevista en el cronograma para el traslado de los resultados de las evaluaciones, FONTUR podrá solicitar aclaraciones a la propuesta. En la solicitud concederá un plazo para las respuestas y si fuere necesario podrá aplazarse la adjudicación, previa información a todos los proponentes. En ningún caso la aclaración podrá dar lugar a modificar o mejorar la propuesta. En caso de que la aclaración mejore la propuesta presentada, esta será rechazada.

Igualmente podrá solicitar aclaraciones en aspectos de la propuesta económica, pero únicamente para la corrección de errores de transcripción, numéricos o matemáticos. En ningún caso la aclaración podrá dar lugar a modificar o mejorar la propuesta. En caso de que la aclaración mejore la propuesta presentada, esta será rechazada.

5.1.6. Causales de rechazo.

En los siguientes eventos las propuestas no se evaluarán y serán rechazadas:

- a. Cuando existan varias propuestas presentadas por el mismo Proponente en el mismo proceso de selección, o que el Proponente participe además, como integrante de un consorcio o unión temporal en el mismo proceso de selección. Solo se aceptará la primera propuesta presentada en orden cronológico.
- b. Que el proponente participe en el proceso integrando más de una estructura plural.
- c. Cuando el proponente no presente la garantía de la seriedad.
- d. Cuando el proponente sea deudor moroso del FONTUR por concepto del impuesto al turismo o la contribución parafiscal con destinación al turismo, bien sea directamente o por intermedio de sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante.
- e. Cuando se compruebe inexactitud, en la información suministrada por el proponente, o la contenida en los documentos y certificados anexos a la propuesta que no permita la evaluación objetiva de la misma.
- f. Cuando la vigencia del proponente tenga una vigencia inferior al término de ejecución del contrato y 1 años más.
- g. Cuando la propuesta económica no se presente en sobre separado.
- h. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente.
- i. Cuando no se presente el anexo "Declaración de Proponente" o este suscrito por persona no facultada para ello.
- j. Cuando FONTUR corrobore que la información suministrada por el proponente en alguno de los documentos no es veraz.
- k. Cuando la propuesta sea presentada de manera parcial.
- l. Cuando la propuesta presente tachaduras y enmendaduras
- m. Cuando el proponente no aporte los documentos jurídicos, técnicos o financieros habilitantes exigidos en los presentes términos de referencia, salvo que se trate de aquellos que pueden requerirse.

En este evento, será rechazada la propuesta cuando 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.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 62 de 81
--	----------------------

- n. En el evento en que en la propuesta económica no se presente en pesos colombianos, a no ser que ello se permita en los términos de referencia.
- o. Cuando el proponente haya tratado de intervenir, influenciar o informarse indebidamente dentro del presente proceso de contratación; o cuando se presente la propuesta vía fax o por correo electrónico; o cuando el proponente no presente la garantía de seriedad de la oferta.
- p. 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.
- q. 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.
- r. Cuando fueren descubiertos convenios previos entre los Proponentes relacionados con el objeto de la presente Invitación. Se entienden como tales los convenios tendientes a colocar a otros Proponentes en condiciones de inferioridad o a limitar o restringir los derechos y prerrogativas de FONTUR.
- s. Cuando alguno de los proponentes o sus integrantes, en caso de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, haya sido inhabilitado o rechazado dentro de los procesos de selección de contratistas adelantados por FONTUR como consecuencia de la presentación de documentación falsa o haya intentado influenciar indebidamente alguno de los procesos de contratación adelantados por dicha entidad.
- t. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación.
- u. Si durante el análisis de las propuestas se encuentra que en ésta se incluyen condiciones diferentes a las establecidas en los términos de esta Invitación.
- v. Cuando se modifique el texto de algún formato establecido en los anexos de esta invitación a proponer, alterando su sentido.
- w. Cuando el representante legal del proponente persona jurídica o Consorcios o Uniones Temporales no se encuentre debidamente autorizado para presentar propuestas de acuerdo con los estatutos sociales.
- x. Cuando el proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la Nación.
- y. Cuando la Carta de Presentación de la propuesta se entregue sin firma del representante legal o apoderado debidamente facultado y acreditado como tal.
- z. En los demás casos expresamente establecidos en esta Invitación.
- aa. Los proponentes que hayan contratado anteriormente con FONTUR y se les haya declarado el incumplimiento de sus contratos, de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación de FONTUR.

5.1.7. Declaratoria desierta

La declaratoria de desierto de la presente invitación procederá cuando: a) Ninguno de los proponentes cumpla los requisitos habilitantes. b) Ninguno de los proponentes que han cumplido los

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 63 de 81
--	--------------------------

requisitos habilitantes, presenten propuesta técnica o 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 adjudicar o no, el presente proceso en forma total o parcial, 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 contratista o abstenerse de suscribir el contrato, cuando después de realizar el análisis técnico, 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 del 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 con lo cual se entenderán notificados todos los interesados en la presente Invitación Abierta.

5.1.8. 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.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 64 de 81
--	--------------------------

5.1.9. Desempate.

En caso de empate en el puntaje total se adjudicará así:

- 5.1.9.1. Cuando se presente empate en el puntaje total, se adjudicará al que acredite el mayor número de total de hoteles que cumplan con al menos el 95% de los requerimientos contenidos en el Anexo 12 en operación a nivel nacional e internacional. Si aplicando este factor continúa el empate;
- 5.1.9.2. Se preferirá la Propuesta que presente el mayor valor de contraprestación. Si aplicando este factor continúa el empate;
- 5.1.9.3. Se preferirá la Propuesta que haya ofertado el pago de contado del valor total ofertado como contraprestación total. Si aplicando este factor continúa el empate;
- 5.1.9.4. Se preferirá la Propuesta que acredite el mayor tiempo de operación de hoteles que cumplan con al menos el 95% de los requerimientos contenidos en el Anexo 12. Si aplicando este factor continúa el empate;
- 5.1.9.5. Se preferirá la Propuesta que acredite la mayor número de habitaciones en hoteles que cumplan con al menos el 95% de los requerimientos contenidos en el Anexo 12, en operación. Si aplicando este factor continúa el empate;
- 5.1.9.6. Si habiendo utilizando todos los mecanismos anteriores, no pudiese dirimirse el empate, la Invitación se adjudicará por sorteo mediante balotas.

5.1.10. Adjudicación del contrato.

FONTUR, previos los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, basado en los aspectos legales, financieros y técnicos, adjudicará el contrato que se derive de esta invitación, al proponente cuya propuesta se ajuste a estos Términos de Referencia y haya obtenido el mayor puntaje, o haya cumplido la condición para el desempate establecida en el numeral anterior.

No obstante lo anterior FONTUR se reserva el derecho de adjudicar o no, la presente invitación o en su defecto, declararla desierta, 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.

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 del contrato será comunicada a los proponentes, a través de la página web www.fontur.com.co.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 65 de 81
--	--------------------------

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

5.1.11. Incumplimiento en el perfeccionamiento y/o suscripción del contrato.

Si el adjudicatario no suscribe y perfecciona el contrato dentro del término requerido, FONTUR podrá adjudicar el contrato al proponente que obtuvo el segundo lugar en calificación, según el orden de elegibilidad, siempre y cuando su propuesta sea igualmente favorable, sin menoscabo de las acciones legales a que haya lugar.

Lo anterior tendrá aplicabilidad para los proponentes seleccionados que no presenten dentro del término requerido, la totalidad de la documentación que certifique las calidades profesionales.

5.2. EVALUACIÓN DE LA OFERTA

La verificación y evaluación de las Propuestas estará a cargo del Comité de Evaluación, comité interdisciplinario conformado por un número impar de integrantes no mayor a cinco (05). Dicho Comité tendrá a su cargo la elaboración del informe preliminar, la contestación de las observaciones presentadas por los Proponentes, la elaboración del informe final de evaluación, así como la recomendación al Director (a) General del FONDO NACIONAL DE TURISMO de la mejor Propuesta de acuerdo a la evaluación realizada.

Las Ofertas cuya verificación de los Requisitos Habilitantes determinen que cumple con todos los requisitos será considerada "admisibles" las Ofertas "no admisibles" serán aquellas que no cumplan con los Requisitos Habilitantes y por lo tanto no se evaluarán.

El FONDO NACIONAL DE TURISMO, dentro del término de evaluación de las Ofertas y en todo caso antes de la Selección de Oferta, podrá solicitar a los Proponentes las aclaraciones que estime indispensables, sin que por ello pueda el Proponente adicionar o modificar las condiciones de su Oferta, ni FONTUR solicitar variación alguna a los términos de las mismas.

5.2.1. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Dentro del plazo establecido en el cronograma de la Invitación se realizará la evaluación de las Ofertas, de acuerdo con los criterios de calificación establecidos en el presente numeral. La Evaluación de las ofertas se realizará sobre la base de 1000 puntos, aplicando los siguientes factores:

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014
PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA
**Pág. 66
de 81**

Criterio de Evaluación 1 Esquema de Pagos de la Concesión	Restricción	Requisito	Puntos a la Mayor Oferta con el Mayor Valor de Contraprestación	Puntos a la Segunda Mayor Oferta con el Mayor Valor de Contraprestación	Puntos a la Tercera Mayor Oferta con el Mayor Valor de Contraprestación	Puntaje por Experiencia
Mayor Valor de Contraprestación	De las ofertas habilitadas recibirá 150 Puntos únicamente el que mayor valor de contraprestación presente. Los puntajes de las ofertas en segundo y tercer puesto obtendrán respectivamente 50 y 20 puntos	Contar con el mayor valor de contraprestación	150	80	50	150
Pago de Contado del Valor Total Ofertado	Presentar Oferta en MODALIDAD 2	Cumplir la Restricción	150	Las Ofertas en la Modalidad 1 no reciben puntuación		150
Criterio de Evaluación 2 Experiencia en operación de Bienes que se consideren patrimonial cultural e intervención de los mismos por parte del Oferente.	Restricción	Requisito	Puntos por Cada Bien Intervenido y operado por el proponente que sea considerado Patrimonio Cultural con una construcción de no menos de 80 años. (Limite Máximo 6)	Máximo de Puntuación	Nro de Bienes presentados por el Proponente	Puntaje por Experiencia
Experiencia en Intervenciones de Bienes Inmuebles declarados patrimonio cultural Nacional o Internacional con no menos de 80 años de Construcción donde el oferente sea o haya sido su operador.	Para lograr puntos en proponentes ítem el proponente debe presentar al menos un (1) bien inmueble Hotel declarado patrimonio cultural o declaración similar que cuente con al menos 20 habitaciones y donde el proponente haya sido el directo operador	Para acreditar esta experiencia y lograr puntuación el Oferente debe allegar Copia del Contrato de operación y/o administración y copia de la declaración de HOTEL como Patrimonio Cultural o documento que acredite tal condición expedido por la autoridad competente.	30	150	5	150
Criterio de Evaluación 3 Experiencia en Operación de Hoteles con Sindicatos de Empleados o asociación de empleados similar.	Restricción	Requisito	Puntos por cada Hotel Administrado o de su propiedad con sindicato o asociación similar (Limite Máximo 3)	Máximo de Puntuación	Número de Hoteles Presentados por el Proponente	Puntaje por Experiencia

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA Pág. 67 de 81

Experiencia en Operación de Hoteles con Sindicatos de Empleados o asociación similar de empleados.	Para lograr puntos en este ítem, el proponente deberá presentar al menos un (1) Hotel que cuente con una asociación sindical o una asociación similar de trabajadores que tenga no menos de cien (100) afiliados si es un sindicato de industrial o gremial, y no menos de treinta (30) empleados, si el sindicato es de empresa; en todos los casos el hotel sobre el que se acredite la experiencia debe ser operado directamente por el proponente.	Para acreditar esta experiencia y lograr puntuación el oferente debe presentar Copia del Contrato de Administración y/o Propiedad y Copia de documento(s) que acrediten la existencia del sindicato o la asociación similar de trabajadores del Hotel.	30	90	3	90
Criterio de Evaluación 4 Experiencia en Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de 250 Habitaciones.	Restricción(es)	Requisito	Puntos por Cada Hotel que cumpla las Restricciones	Máximo de Puntuación	Número de Hoteles Presentados por el Proponente	Puntaje por Experiencia
Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de 250 Habitaciones	La Categoría de Cinco (5) Estrellas se obtendrá al cumplir con un 95% como mínimo de los parámetros del Formato 7. Se deberá adjuntar para cada experiencia a acreditar el Formato 7 debidamente diligenciado. Se obtiene este Puntaje únicamente en el caso de que los hoteles presentados cuenten con un 50% de ocupación promedio en el último año de operación certificada por el representante legal.	Para acreditar la experiencia y lograr puntuación el oferente deberá presentar Copias de los Contratos de administración, operación y/o propiedad junto con los documentos que acrediten el número de habitaciones con que cuenta la infraestructura y copia del Informe Operacional del último año.	10	150	15	150
Experiencia en Número de Habitaciones Operadas por el Proponente.	Se obtiene puntaje en este ítem, cuando el proponente presenta experiencia en operación de más de mil (1000) Habitaciones en uno o varios Hoteles. Para obtener puntaje uno (1) de los Hoteles presentados debe contar con más de 250 Habitaciones. Para obtener este puntaje los GROSS.OPERACIÓN.PROFIT G.O.P., de cada hotel deben ser igual o superior al 18% en los últimos cinco (5) años.	Para acreditar experiencia en esta puntuación el oferente deberá presentar copia de los contratos de administración y/o operación de los Hoteles que se presenten cómo experiencia y copia del Informe Operacional de cada hotel sobre el que acredite experiencia de los últimos cinco (5) años.	N/A	120	N/A	120

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 68 de 81
--	--------------------------------

Experiencia en Operación de Hoteles	<p>Para obtener puntaje en este ítem, el proponente deberá acreditar experiencia en operación directa de uno o varios Hoteles que sumen no menos de mil (1000) habitaciones.</p> <p>Para obtener este puntaje, el proponente deberá acreditar que ha operado cada hotel en los diez (10) años anteriores a la fecha de presentación de la propuesta.</p> <p>Los hoteles que pretenda hacer valer el proponente como experiencia en conjunto deberán sumar un índice no inferior al 35% de ocupación durante los últimos 10 años.</p> <p>El proponente que cumpla con las restricciones mencionadas recibirá CIENTO CINCUENTA (150) PUNTOS.</p> <p>Para acreditar experiencia en esta puntuación el proponente deberá presentar copia de los contratos de administración y/o operación de los Hoteles que se pretendan hacer valer y el informe de operación de los últimos 10 años.</p>	Presentar copia de los contratos de propiedad u operación de los Hoteles que se pretendan hacer valer para la puntuación.	30	150	5	150
Criterio de Evaluación 5 Emplear en la Concesión a Personas con Condiciones Especiales.	Restricción	Requisito	Puntos por Cada Persona Vinculada	Máximo de Puntuación	Nro. de Personas con Discapacidad Propuestas	
Acceso a la Prestación de Servicios a Personas en Condiciones de Discapacidad Física	Para obtener este puntaje el proponente debe comprometerse a establecer dentro de la operación del hotel cinco (5) cargos destinados para personas con discapacidad de que trata las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013 y madres cabezas de hogar, la vinculación deberá ser durante el primer año de operación del hotel.	El oferente deberá certificar a través de su representante legal que en un término no inferior a dos años de la real entrega en concesión vinculará a personal con discapacidad definida esta en los términos de Ley Estatutaria 1618 de 2013 y de la Ley 1346 de 2009.	5	40		40

TOTAL DE PUNTUACION
1000

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 69
de 81**

El proponentes deberá acoger los criterios de evaluación donde pueda puntuar, no necesariamente debe puntuar en todos, sin embargo debe tener en cuenta que la mayor puntuación final será criterio de evaluación y selección de las propuestas.

Cuando el proponente pretenda acreditar puntuación en varios ítems con un mismo documento, deberá señalar de forma detallada el factor de evaluación que pretenda acreditar y el documento que lo acredita.

5.2.1.1. Mayor Valor de Contraprestación

El proponente que oferte mayor valor de contraprestación al FONDO NACIONAL DE TURISMO obtendrá CIENTO CINCUENTA (150) PUNTOS. El segundo y tercer puesto obtendrán respectivamente OCHENTA (80) y CINCUENTA (50) PUNTOS.

Para la evaluación de este punto deberá especificarse el valor de la contraprestación anual.

5.2.1.2. Pago de Contado del Valor Total Ofertado

El proponente que presente una propuesta económica con MODALIDAD DE PAGO 2, conforme el numeral 1.3.2.2 de la invitación se le otorgarán CIENTO CINCUENTA (150) puntos.

Los proponentes que presenten propuesta económica con MODALIDAD PAGO 1 tendrán cero (0) puntos para este criterio.

5.2.1.3. Experiencia en operación de Bienes que se consideren patrimonial cultural e intervención de los mismos por parte del Proponente.

El proponente que presente Experiencia en Intervenciones o restauraciones de Bienes Inmuebles declarados patrimonio cultural Nacional o Internacional con no menos de 80 años de Construcción, donde el proponente sea o haya sido su operador, se le otorgarán TREINTA (30) PUNTOS por cada bien que cumpla estas características hasta un máximo de CIENTO CINCUENTA (150) PUNTOS.

Para lograr puntos en proponentes ítem el proponente debe presentar al menos un (1) bien inmueble Hotel declarado patrimonio cultural o declaración similar que cuente con al menos 20 habitaciones y donde el proponente haya sido el directo operador

Para acreditar esta experiencia y lograr puntuación el Proponente debe allegar Copia del Contrato de operación y/o administración y copia de la declaración de HOTEL como Patrimonio Cultural o documento que acredite tal condición expedido por la autoridad competente.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 70 de 81
--	--------------------------

5.2.1.4. Experiencia en Operación de Hoteles con Sindicatos de Empleados o asociación de empleados similar.

Se obtiene puntuación en este ítem cuando el proponente acredita Experiencia en Operación de Hoteles con Sindicatos de Empleados o asociación similar empleados. El proponente recibirá TREINTA (30) PUNTOS por cada Experiencia acreditada hasta un máximo de NOVENTA (90) PUNTOS.

Para lograr puntos en este ítem, el proponente deberá presentar al menos un (1) Hotel que cuente con una asociación sindical o una asociación similar de trabajadores que tenga no menos de cien (100) afiliados si es un sindicato de industrial o gremial, y no menos de treinta (30) empleados, si el sindicato es de empresa; en todos los casos el hotel sobre el que se acredite la experiencia debe ser operado directamente por el proponente.

Para acreditar esta experiencia y lograr puntuación el proponente debe presentar Copia del Contrato de Administración y/o Propiedad y Copia de documento(s) que acrediten la existencia del sindicato o la asociación similar de trabajadores del Hotel.

5.2.1.5. Experiencia en Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de 250 Habitaciones.

El proponente obtendrá puntuación en este ítem, cuando el proponente acredita Experiencia en Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de 250 Habitaciones. Por cada Hotel presentado el proponente recibirá DIEZ (10) PUNTOS hasta un máximo de CIENTO CINCUENTA (150) PUNTOS.

La Categoría de Cinco (5) Estrellas se obtendrá al cumplir con un 95% como mínimo de los parámetros del Formato 7. Se deberá adjuntar para cada experiencia a acreditar el Formato 7 debidamente diligenciado.

Se obtiene este Puntaje únicamente en el caso de que los hoteles presentados cuenten con un 50% de ocupación promedio en el último año de operación certificada por el representante legal.

Para acreditar la experiencia y lograr puntuación el proponente deberá presentar Copias de los Contratos de administración, operación y/o propiedad junto con los documentos que acrediten el número de habitaciones con que cuenta la infraestructura y copia del Informe Operacional del último año.

5.2.1.6. Experiencia en Número de Habitaciones Operadas por el Proponente.

Se obtiene puntaje en este ítem, cuando el proponente presenta experiencia en operación de más de mil (1000) Habitaciones en uno o varios Hoteles.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 71 de 81
--	--------------------------

Para obtener puntaje uno (1) de los Hoteles presentados debe contar con más de 250 Habitaciones.

Para obtener este puntaje los GROSS.OPERACIÓN.PROFIT G.O.P., de cada hotel deben ser igual o superior al 18% en los últimos cinco (5) años.

El proponente que cumpla con las restricciones mencionadas recibirá VEINTE (20) PUNTOS por cada Hotel, hasta un máximo de CIENTO VEINTE (120) PUNTOS.

Para acreditar experiencia en esta puntuación el proponente deberá presentar copia de los contratos de administración y/o operación de los Hoteles que se presenten cómo experiencia y copia del Informe Operacional de cada hotel sobre el que acredite experiencia de los últimos cinco (5) años.

5.2.1.7. Experiencia en Operación de Hoteles

Para obtener puntaje en este ítem, el proponente deberá acreditar experiencia en operación directa de uno o varios Hoteles que sumen no menos de mil (1000) habitaciones.

Para obtener este puntaje, el proponente deberá acreditar que ha operado cada hotel en los diez (10) años anteriores a la fecha de presentación de la propuesta.

Los hoteles que pretenda hacer valer el proponente como experiencia en conjunto deberán sumar un índice no inferior al 35% de ocupación durante los últimos 10 años.

El proponente que cumpla con las restricciones mencionadas recibirá CIENTO CINCUENTA (150) PUNTOS.

Para acreditar experiencia en esta puntuación el proponente deberá presentar copia de los contratos de administración y/o operación de los Hoteles que se pretendan hacer valer y el informe de operación de los últimos 10 años.

5.2.1.8. Emplear en la Concesión a Personas con Condiciones Especiales.

Para obtener este puntaje el proponente debe comprometerse a establecer dentro de la operación del hotel cinco (5) cargos destinados para personas con discapacidad de que trata las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013 y madres cabezas de hogar, la vinculación deberá ser durante el primer año de operación del hotel.

Para obtener este puntaje el proponente deberá vincular tres (3) personas con discapacidad de que trata las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013 y dos (2) madres cabezas de hogar, la vinculación deberá ser durante el primer año de operación del hotel.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 72 de 81
--	----------------------

El proponente que cumpla con la vinculación mínima de personas requeridas recibirá VEINTICINCO (25) PUNTOS y CINCO (5) PUNTOS adicionales por cada persona adicional que contrate, hasta un máximo de CUARENTA (40) PUNTOS.

El proponente deberá certificar a través de su representante legal el número de personas que va a contratar, indicando si son discapacitados y madres cabezas de hogar, e indicar que dentro del primer año de operación hará las respectivas contrataciones laborales.

CAPÍTULO 6.**CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE****6.1 FIRMA DEL CONTRATO**

- 6.1.1 El Contrato se suscribirá dentro de un plazo máximo de quince (15) días, contados desde el Día Hábil siguiente a la comunicación de la Selección de Oferta. Dicho plazo podrá ser ampliado a criterio del FONDO NACIONAL DE TURISMO.
- 6.1.2 Si el Proponente favorecido no firmare el Contrato, el FONDO NACIONAL DE TURISMO 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 Concesión del establecimiento de comercio, 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, FONDO NACIONAL DE TURISMO iniciará los trámites necesarios para la suscripción del contrato respectivo.
- 6.1.3 Salvo fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados (a juicio del FONDO NACIONAL DE TURISMO), si el Seleccionado se negare a cumplir con las obligaciones establecidas en la Invitación y específicamente, las de suscribir y perfeccionar el Contrato correspondiente durante el término señalado, se hará efectiva la Garantía de Seriedad, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la citada garantía.
- 6.1.4 El Contrato a suscribir como resultado de la presente Invitación se sujetarán en un todo a lo establecido en la misma, con las modificaciones que se incorporen mediante Adenda. La minuta del Contrato, contiene en detalle todas las obligaciones y derechos que asumirán tanto el Concesionario como FONDO NACIONAL DE TURISMO y todas las reglamentaciones a que estará sometida la ejecución del Contrato.

6.2 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato es de _____ (___) AÑOS, contados a partir del acta de iniciación, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución y trámites administrativos.

6.2.1. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere la aprobación de la garantía única de cumplimiento constituida por el Concesionario, y la demostración de estar a paz y salvo con el Sistema General de Seguridad Social.

6.3 GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO

El Concesionario deberá constituir una Garantía Única de Cumplimiento que podrá consistir en una póliza de seguro o en una garantía bancaria que ampare las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, la cual deberá ser expedida por una Compañía de Seguros Aceptable o un Banco Aceptable. En la Garantía Única deberán figurar como asegurados el Concedente y como afianzado el Concesionario. El plazo para la presentación de esta garantía será de cinco (5) Días a partir de la suscripción del presente Contrato. FONDO NACIONAL DE TURISMO dispondrá de tres (3) Días para objetarla o aprobarla.

Esta garantía será constituida para amparar los riesgos de ejecución del Contrato, en forma continua e ininterrumpida, por los valores y vigencias que se indican a continuación y deberá contener todos y cada uno de los siguientes amparos:

6.3.1 Amparo de Cumplimiento del Contrato

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del Valor estimado del contrato. Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía

Este amparo deberá constituirse con una vigencia mínima de tres (3) años y un periodo adicional de dos (2) años para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía de cumplimiento se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada tres (3) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y dos (2) años más.

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

El valor asegurado deberá actualizarse cada tres (3) años con el IPC acumulado de los respectivos años, durante la vigencia del Contrato hasta su culminación.

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

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

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA**

**Pág. 74
de 81**

personal que el Concesionario haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente al diez por ciento (10%) del Valor Estimado del contrato.

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

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

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

6.3.3 Amparo de Calidad de los Equipos

El Concesionario deberá constituir, como requisito para la liquidación del Contrato, una garantía de calidad de los equipos, a favor de la FONDO NACIONAL DE TURISMO, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del Valor Estimado del Contrato actualizado con el IPC hasta la fecha efectiva de terminación del contrato. Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contado a partir de la Fecha Efectiva de Terminación del Contrato.

Este amparo aplicará aún en el caso de terminación anticipada.

6.3.4 Amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual

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

Para tal fin, el Concesionario deberá de manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, constituir un seguro para responder y mantener indemne por cualquier concepto a FONDO NACIONAL DE TURISMO, con un monto asegurado igual al diez (10) por ciento del valor del contrato. Esta póliza deberá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de dos (2) años para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y dos (2) años más. El valor asegurado deberá actualizarse cada 5 años con el IPC, durante la vigencia del Contrato.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 75 de 81
--	----------------------

Esta prórroga o el nuevo contrato de seguro deberá hacerse con una anticipación no menor a los treinta (30) Días anteriores a la fecha establecida para la expiración del seguro. La no renovación de este seguro será considerada incumplimiento del Contrato y dará lugar a la afectación de la garantía de cumplimiento del contrato, sin perjuicio de la aplicación de la sanción a que hubiere lugar. En todo caso, el Concesionario se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo, dentro del mes anterior a su vencimiento.

6.3.5. GARANTIAS PARA INTERVENCIÓN DEL HOTEL

El proponente seleccionado deberá garantizar a FONTUR que será el beneficiario de la garantía de estabilidad de las obras que se ejecuten sobre el Hotel.

6.3.6. NORMAS COMUNES A TODAS LAS GARANTÍAS DEL CONTRATO

Las garantías señaladas anteriormente podrán consistir en una póliza de seguros, una fiducia mercantil en garantía, una garantía bancaria a primer requerimiento, el endoso en garantía de títulos valores o un depósito de dinero en garantía. Los Proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia podrán otorgar una carta de crédito standby expedida por entidades financieras del exterior, confirmada por un banco local y pagadera en Colombia, para estos efectos únicamente, se precisa que se considerarán extranjeras, las Estructuras Plurales donde el cincuenta por ciento (50%) o más de los miembros sean extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia.

6.4 CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

El Concesionario no podrá ceder ni subcontratar la ejecución del objeto del contrato, sin autorización previa y expresa de FONDO NACIONAL DE TURISMO.

6.5 EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El contrato resultante de este proceso de Selección no genera vínculo laboral alguno entre FONDO NACIONAL DE TURISMO y el personal del Concesionario. Por lo tanto, serán por cuenta del Concesionario todos los salarios, prestaciones, indemnizaciones y demás pagos a que haya lugar, así como el cumplimiento de las obligaciones con el Sistema General de Seguridad Social y Parafiscales.

6.6 LIQUIDACIÓN PERSONAL

El Concedente deberá acreditar al Concesionario, la liquidación del personal sindicalizado, para lo cual contará con un plazo máximo de seis (6) meses, prorrogables por otros (6). Dicha liquidación se llevará a cabo con el pago que por _____ (\$_____), realice el Concesionario a FONDO NACIONAL DE TURISMO dentro de los treinta (30) Días calendario siguientes a la suscripción del contrato de concesión.

Los salarios que se causen durante el tiempo de duración de la liquidación del personal serán por cuenta del actual empleador, Compañía Hotel El Prado S.A. – en Liquidación

Para los efectos de la Concesión, se entenderá que no existe Sustitución Patronal.

6.7 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Una vez vencido el plazo de ejecución del contrato, se iniciará la etapa de liquidación del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44 del Manual de Contratación para la Venta y Administración de Bienes a cargo de FONTUR.

6.8 SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA

La Supervisión o Interventoría del contrato será ejercida por quien mediante documento escrito, designe o contrate el FONDO NACIONAL DE TURISMO.

6.9 INDEMNIDAD DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO

El Concesionario mantendrá indemne a FONDO NACIONAL DE TURISMO contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por él o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato.

Como parte de sus obligaciones para mantener la indemnidad de FONDO NACIONAL DE TURISMO, el Concesionario constituirá y mantendrá vigente la garantía estipulada en el contrato y cumplirá con todos los requisitos que en ella se establecen para hacerla efectiva llegado el caso.

En caso que se formule reclamo, demanda o acción legal contra FONDO NACIONAL DE TURISMO por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del Concesionario, se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne a FONTUR y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.

El FONDO NACIONAL DE TURISMO, a solicitud del Concesionario, podrá prestar su colaboración para atender los reclamos legales y el Concesionario a su vez reconocerá los costos que éste incurra, sin que la responsabilidad del Concesionario se atenúe por este reconocimiento, ni por el hecho que FONTUR en un momento dado haya prestado su colaboración para atender a la defensa de sus intereses contra tales reclamos, demandas o acciones legales.

Si en cualquiera de los eventos previstos en este numeral el Concesionario, no asume debida y oportunamente la defensa del FONDO NACIONAL DE TURISMO, éste podrá hacerlo directamente, previa comunicación escrita al Concesionario y éste pagará todos los gastos en que el incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera el Concedente tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones de cualquier suma que adeude al Concesionario, por razón de los servicios motivo del contrato, o a recurrir a la garantía otorgada o a utilizar cualquier otro medio legal.

6.10 CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

El HOTEL EL PRADO fue declarado como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional según lo establecido en la Resolución 1640 del 24 de noviembre de 2004 "Por la cual se declaran

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014**PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN
DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA****Pág. 77
de 81**

diecinueve (19) bienes inmuebles de arquitectura habitacional, localizados en los Departamentos de Antioquia, Atlántico, Caldas, Cundinamarca y Valle del Cauca, como Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional". Adicionalmente, se encuentra en el sector de la ciudad comprendido por los barrios El Prado, Bellavista y una parte de Altos del Prado, declarado también como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional mediante la Resolución 0087 del 2 de febrero de 2005.

Por lo tanto, las intervenciones que se pretendan realizar en el inmueble declarado, en los colindantes o en el área de influencia, se rigen por lo establecido en la Ley 1185 de 2008 que en el numeral 2 del artículo 7 establece:

"2. Intervención. Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si éste fuese requerido.

La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso. Para el patrimonio arqueológico, esta autorización compete al Instituto Colombiano de Antropología e Historia de conformidad con el Plan de Manejo Arqueológico.

Asimismo, la intervención de un bien de interés cultural del ámbito territorial deberá contar con la autorización de la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria. La intervención solo podrá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente registrados o acreditados ante la respectiva autoridad.

La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística.

Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener en el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al Plan Especial de Manejo y Protección que hubiera sido aprobado para dicho inmueble.

El otorgamiento de cualquier clase de licencia por autoridad ambiental, territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados como de interés cultural, deberá garantizar el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección si este hubiere sido aprobado."

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 78 de 81
--	--------------------------

En este sentido, el Ministerio de Cultura a través de la Dirección de Patrimonio evalúa los proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional y en sus áreas de influencia o predios colindantes. Por lo anterior, cualquier intervención que se pretenda realizar al establecimiento de comercio denominado HOTEL EL PRADO, predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 040-194905 (Hotel), 040-55-909 (Parqueadero), 040-55910 (Cancha de Tenis), 040-55911 (Superpista) y 040-194906 (Torre ejecutiva), deberá ser remitida al Ministerio de Cultura, para su posterior autorización.

Normas del Plan de Ordenamiento Territorial y criterios de intervención para los predios colindantes con el HOTEL EL PRADO

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, toda la manzana en la que se encuentra El Hotel, se localiza en la Centralidad Comercial Calle 72 de la Pieza Urbana Prado Norte.

La tabla anexa al documento de Plan de Ordenamiento Territorial indica las normas en cuanto a actividades, tratamiento, altura, frente mínimo, área mínima del lote, retiros e índice de habitabilidad, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, por la condición de los predios colindantes con el HOTEL EL PRADO, el Ministerio de Cultura puede recomendar limitar la altura máxima de las construcciones y las demás condiciones de edificabilidad como retiros mínimos, paramentación, etc., de acuerdo con el proyecto que se presente para la autorización del Ministerio de Cultura.

La documentación necesaria para intervenciones en Bienes de Interés Cultural de la Nación, se encuentra en la página web del Ministerio de Cultura, www.mincultura.gov.co, seleccionando el link *Trámites, Trámites y Servicios, Dirección de Patrimonio* y el tipo de trámite *“Solicitud de autorización para la aprobación de proyectos de intervención en bienes inmuebles de interés cultural de carácter nacional”*

6.10.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA EL HOTEL EL PRADO

De acuerdo con lo anterior, por tratarse de un Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, se pueden realizar obras de primeros auxilios, mantenimiento y reparaciones locativas, reforzamiento estructural, adecuación funcional y restauración integral, las cuales deben contar con la autorización del Ministerio de Cultura, de acuerdo con la normativa vigente.

En este sentido, de acuerdo con el tipo de obra a realizar, es necesario contar con los estudios técnicos previos que sirven en la orientación para la los cuales la toma de decisiones y la definición de la Propuesta de intervención.

Así las cosas, para efectos de la definición de los criterios de planeación del proyecto se debe tener en cuenta:

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 79 de 81
--	--------------------------

- a. Conservar el carácter arquitectónico, volumétrico y la concepción espacial original del inmueble, incluyendo su entorno.
- b. Conservar y resaltar las características estéticas, tipológicas y ornamentales del inmueble, respetando materiales constitutivos, puntos fijos, circulaciones, servicios, etc.
- c. Proporcionar al edificio la estabilidad estructural que se requiere de acuerdo con las normas exigidas en los códigos vigentes, sin alterar sus características arquitectónicas y ornamentales.
- d. Optimizar el funcionamiento del HOTEL EL PRADO e implementación de tecnología.
- e. Efectuar la liberación de adiciones y transformaciones realizadas al inmueble a través del tiempo y que afecten su estabilidad estructural, teniendo presente las características técnicas y arquitectónicas originales. A este respecto, se deberá respetar la evolución histórica del inmueble y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración de los mismos.
- f. Dotar al monumento de la infraestructura necesaria para permitir su uso y proyección a futuro.
- g. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación del inmueble en el futuro.
- h. En caso de reemplazo o sustitución de piezas del inmueble, sólo deben ser repuestos los elementos que sean indispensables para la estructura general y los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirlos de los originales.
- i. Lo restaurado, reemplazado o reconstruido debe diferenciarse claramente, de forma que la legibilidad de la intervención preserve la autenticidad del inmueble.
- j. Toda restauración debe documentarse rigurosamente.

6.11 CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El Concesionario deberá financiar, realizar inversiones y ejecutar las obras de recuperación, infraestructura, mantenimiento y operación necesarias para garantizar la prestación del servicio con estándares 5 estrellas, cumpliendo con lo dispuesto por las que se enuncian a continuación así como las que las modifiquen, complementen o adiciones:

- i. Ley 300 de 1996, Ley 1101 de 2006, Ley 1558 de 2012 y sus Decretos Reglamentarios.
- ii. Ley 9 de 1979 y Ley 1209 de 2009.
- iii. Ley 1480 de 2011.
- iv. Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- v. Ley 1575 de 2012.
- vi. Ley 23 de 1982.

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 80 de 81
--	----------------------

vii. Normas Técnicas Sectoriales, en especial NTS 006, NTS - TS 002 y las demás que resulten pertinentes.

6.11.1 Recursos Operativos

El Proponente deberá tener en cuenta que en caso de ser seleccionado en la Invitación, deberá suministrar los elementos, personal y demás requisitos necesarios para el correcto funcionamiento del establecimiento de comercio, acorde a lo establecido en el Contrato de Concesión.

6.11.2 Permisos y Licencias

Igualmente, deberá dar trámite por su cuenta y riesgo a las licencias o cualquier otro permiso, cuando por la naturaleza de las actividades a ejecutar se requiera la obtención de los mismos. El Concesionario será responsable por las demoras que surjan en la ejecución de las obras por la omisión o demora en las actividades que le correspondan frente al trámite de las licencias y permisos requeridos.

El cumplimiento de las obligaciones de intervención en HOTEL EL PRADO para su explotación hotelera y turística que requieran el trámite de las licencias y permisos, estarán sujetos a la condición de obtención de la misma, la no obtención de estas no producirá el reconocimiento de futuras reclamaciones por parte del Concesionario y no será excusa válida para el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de concesión.

En el evento en que el Proponente que resulte ganador de esta Invitación no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, tal hecho no lo eximirá de responsabilidad por la ejecución completa de las obras y del Proyecto de Intervención, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza por parte de FONDO NACIONAL DE TURISMO.

De esta invitación, sus Anexos y Adendas no se debe deducir declaración o garantía alguna con respecto al logro o la razonabilidad de las proyecciones, las perspectivas, los rendimientos operativos o financieros, o el plan y costos de las inversiones necesarias para llevar a cabo el Plan Especial Intervención, que llegaren a soportar la Oferta.

6.12 INVERSIONES Y REPOSICIÓN

El Concesionario, para cumplir con los requisitos de categorización del HOTEL EL PRADO a estándares cinco (5) estrellas, mejorar la calidad del servicio y conservar la infraestructura en condiciones óptimas deberá efectuar las inversiones en las condiciones establecidas en el contrato de concesión y que se resumen a continuación:

6.12.1 Inversión Inicial

Efectuar las inversiones necesarias correspondientes en un mínimo de _____ (\$_____) y previo diseño, estimación presupuestal y aprobación por parte del Ministerio de Cultura, en la oportunidad que corresponda para la adecuada explotación económica del HOTEL EL PRADO como hotel categoría 5 estrellas. Las inversiones que se efectúen harán parte de

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – ___ – 2014

PROYECTO DE INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE BARRANQUILLA	Pág. 81 de 81
--	--------------------------

los bienes reversibles y se entenderán remuneradas bajo el derecho de explotación del HOTEL EL PRADO por parte del Concesionario en los términos de este contrato. Las inversiones deberán realizarse en un plazo máximo de dieciocho (18) meses.

6.12.2 Inversión Para Cancelación de Pasivos

En el evento de ser Seleccionado, deberá realizar un pago inicial, no descontable de la Contraprestación, por valor de _____ (\$_____), suma que deberá pagar a FONDO NACIONAL DE TURISMO dentro de los treinta (30) Días calendario siguientes a la suscripción del contrato de concesión. Dicho anticipo se considerará como parte de la inversión que debe realizar el Concesionario.

6.12.3 Reposición de Activos

Corresponde a la inversión que se debe realizar para reemplazar activos que han terminado su vida operativa de manera periódica, para cumplir con las normas de calidad establecidas para el sector Hotelero acorde a la categorización por estrellas, que para efectos de este contrato será la Norma de calidad Hotelera NTSH 006 y teniendo en cuenta las restricciones de intervención establecidas en la normatividad asociada a la declaratoria de Interés Cultural de la Nación de los bienes concesionados.