

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 87
--	-----------------

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - ____ - 2014

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

BOGOTÁ D. C., _____ DE SEPTIEMBRE 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.

TABLA DE CONTENIDO INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA NO. FNT [_____] 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. ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL
 - 1.3.3. CONTRAPRESTACIÓN:
 - 1.3.4. OBLIGACIONES DE LOS INTERESADOS Y PROPONENTES:
 - 1.3.5. DEBER DE INFORMACIÓN SOBRE EL HOTEL
- 1.4. CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN
- 1.5. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

CAPÍTULO II CRONOGRAMA Y ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 2.1. CRONOGRAMA Y ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN
- 2.2. CONSULTA DE LOS TÉRMINOS DE INVITACIÓN.
- 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.
- 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 REQUISITOS HABILITANTES DE LA PROPUESTA

- 4.1. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO HABILITANTES.
 - 4.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA. (ANEXO NO. 1)
 - 4.1.2. CERTIFICACIÓN DEL PAGO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y RIESGOS LABORALES.(ANEXO 6)
 - 4.1.3. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
 - 4.1.4. ACTA DE JUNTA DIRECTIVA, JUNTA DE SOCIOS U ORGANO COMPETENTE
 - 4.1.5. COPIA DEL REGISTRO UNICO TRIBUTARIO RUT
 - 4.1.6. CERTIFICADO DE NO ESTAR INCURSO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN O LIQUIDACIÓN
 - 4.1.7. GARANTIA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA
 - 4.1.8. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES
 - 4.1.9. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
 - 4.1.10. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES POLICIALES
 - 4.1.11. FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANIA
 - 4.1.12. FORMATO FTJA11 DE INSCRIPCIÓN DE PROVEEDORES ANTE FONTUR.
 - 4.1.13. FORMATO COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN.
 - 4.1.14. FORMATO AUTORIZACIÓN CONSULTA CENTRALES DE RIESGO
 - 4.1.15. FORMATO CONOCIMIENTO DEL CLIENTE FTCR03
- 4.2. PROPUESTAS CONJUNTAS (CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES)
- 4.3. CONTRATO DE PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA
- 4.4. REQUISITOS ADICIONALES PARA INTERESADOS NACIONALES Y EXTRANJEROS
- 4.5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIEROS HABILITANTES

- 4.5.1. VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS Y CAPACIDAD FINANCIERA ESTABLECIDOS COMO HABILITANTES
- 4.5.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.
- 4.5.3. VERIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS.
- 4.5.4. COPIA LEGIBLE D ELA TARJETA PROFESIONAL Y DE LOS ANTECEDENTES D ELA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES.
- 4.5.5. COPIA DE LA DECLARACIÓN DE RENTA
- 4.5.6. COPIA DEL REGISTRO UNICO TRIBUTARIO ACTUALIZADO A PARTIR DE 2012.
- 4.6. CAPACIDAD FINANCIERA
- 4.6.1. PROPONENTES DE ORIGEN COLOMBIANO
- 4.6.2 PROPONENTES DE ORIGEN EXTRANJERO

- 4.7. REQUISITOS DE EXPERIENCIA Y CALIDAD HABILITANTES
- 4.7.1. EXPERIENCIA Y CALIDAD
- 4.7.2. CONDICIONES PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA Y LA CALIDAD EN OPERACIÓN DE HOTELES
- 4.7.3. INFORMACIÓN NECESARIA PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA Y CALIDAD
- 4.7.4. ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA DE SOCIEDADES CONTROLADAS
- 4.7.5. 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.
- 5.1.12. FACULTADES DEL FONTUR

- 5.2. EVALUACIÓN DE LA OFERTA
- 5.2.1. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

CAPÍTULO VI CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

- 6.1 FIRMA DEL CONTRATO
- 6.2 PLAZO DE EJECUCIÓN

- 6.3. CONTRAPRESTACIÓN
- 6.4. FORMA DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN
- 6.5. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO
- 6.6. ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL
- 6.7. GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO
 - 6.7.1 AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
 - 6.7.2 AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, ORIGINADOS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
 - 6.7.3 AMPARO DE CALIDAD DE LOS EQUIPOS
 - 6.7.4 AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
 - 6.7.5. GARANTIAS PARA INTERVENCIÓN DEL HOTEL
 - 6.7.6. NORMAS COMUNES A TODAS LAS GARANTIAS
- 6.8. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN
- 6.9. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL
- 6.10. LIQUIDACIÓN PERSONAL
- 6.11. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO
- 6.12. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA
- 6.13. INDEMNIDAD DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO
- 6.14. INVERSIONES Y REPOSICIÓN
 - 6.14.1 INVERSIÓN INICIAL
 - 6.14.2. INVERSIÓN PARA CANCELACIÓN DE PASIVOS
 - 6.14.3 REPOSICIÓN DE ACTIVOS
- 6.15. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO

RESUMEN

Objeto de la posible contratación: La entrega en concesión del Hotel El Prado de la ciudad de Barranquilla.

Fecha de Publicación: _____ Septiembre de 2014.

Responsable: Gerencia de Bienes e Infraestructura 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 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, quien actúa 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	Matricula 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	

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

Que 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 sociedad de Activos Especiales SAE, 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.

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

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

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 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

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. Hotel: Es el conjunto de bienes muebles, plantas, equipos, sistemas e infraestructuras que serán entregados en concesión, para el desarrollo de un establecimiento de comercio que preste servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante un contrato de hospedaje, con estándares de calidad y servicio equivalentes a una categoría nacional de cinco (5) estrellas o internacional de Upper Upscale.

1.1.4.23. 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.

1.1.4.24. Invitación

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

1.1.4.25. 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.

1.1.4.26. IPC

Es el índice de precios al consumidor base diciembre 2013, para el total nacional publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

1.1.4.27. 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.

1.1.4.28. 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 el perfeccionamiento del Contrato prometido (el de sociedad) a la condición única de que el Contrato objeto de la Invitación le sea adjudicado al Proponente bajo esta modalidad de asociación, en los términos del inciso final del parágrafo 2 del artículo 32, de la Ley 80 de 1993.

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

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.

1.1.4.37. VENTAS NETAS

Es la venta total del HOTEL, la cual incluye la sumatoria de las ventas departamentales y habitacionales menos las deducciones por impuesto hotelero, apropiaciones para los fondos de reposición y mantenimiento e impuestos relacionados con las ventas a que haya lugar, propinas y resarcimientos de la operación, dando como resultado las ventas neta del HOTEL sobre la cual se calculará y liquidará la contraprestación variable.

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.

Las propuestas presentadas conforme se establece en este documento, constituirán la base para la elaboración y suscripción de los respectivos contratos derivados de los procesos de contratación bajo la modalidad de invitación abierta a presentar propuestas, con los proponentes que resulten favorecidos en cada caso. Se suscribirá un contrato

FONTUR dará prevalencia al principio de Buena Fe contenido en el artículo 83 de la Constitución Política Nacional. En consecuencia, todas aquellas observaciones que aleguen el presunto incumplimiento en lo descrito en las presentes condiciones, deberán acompañarse de documentos con los cuales se desvirtúe la presunción de Buena Fe de la que gozan los proponentes. En todo caso y cuando a ello haya lugar el proponente que alegue la mala fe deberá acreditar con las respectivas denuncias penales hechos que a su juicio constituyan un delito conforme al ordenamiento Penal Colombiano.

La naturaleza de la presente invitación es abierta 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 del 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 Nos. 040-194905, 040-55909 y 040-55910, 040-194906 y 040-55911 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- b. La entrega en concesión del establecimiento de comercio HOTEL EL PRADO con lleva la entrega de la operación y administración del hotel y sus servicios y actividades conexos, la explotación económica, el mantenimiento y remodelación del bien, así como el posicionamiento del Hotel como un establecimiento hotelero con estándares de servicio de cinco (5) estrellas o su equivalente internacional Upper Upscale.

- c. La entrega del establecimiento de comercio junto con los muebles y enseres de dotación del HOTEL EL PRADO, se hará conforme a lo establecido en el Código de Comercio, en lo aplicable a la materia.
- d. La entrega en concesión del Hotel, con lleva la entrega del 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 solicitando las autorizaciones previas a que haya lugar ante el Ministerio de Cultura, evitando con esto 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.

1.3.2. ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL:

La concesión se desarrollara conforme las siguientes etapas de ejecución:

1.3.2.1. ETAPA DE APROBACIÓN DE INTERVENCIÓN

Etapas durante la cual el concesionario deberá realizar todos los actos, estudios, análisis y trámites tendientes a obtener por parte del Ministerio de Cultura, la aprobación del proyecto de intervención del Hotel, el cual debe ser aprobado por el concedente.

El concesionario deberá presentar en esta etapa al concedente un plan de intervención, un plan de intervenciones mínimas, un plan de inversiones y un cronograma de intervenciones en el cual se indique que habitaciones áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias se van a intervenir en cada una de las sub etapas de intervención.

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

Esta etapa inicia con la suscripción por parte del concedente y concesionario del acta de inicio de ejecución del contrato y el acta de entrega del Hotel, con una duración hasta de dieciocho (18) meses contados a partir de la suscripción de las actas anteriormente señaladas.

El plan de intervenciones mínimas deberá ser aprobado por el concedente e informado al Ministerio de Cultura, quien a través del Comité de Seguimiento de Intervenciones podrá observar las intervenciones generales y mínimas que haga el concesionario y formular las recomendaciones que sean del caso.

Durante esta etapa será potestad del concesionario la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios del Hotel.

1.3.2.2. ETAPA DE INTERVENCIÓN

Etapa durante la cual el concesionario deberá ejecutar cada una de las obras, inversiones, remodelaciones, reparaciones o adecuaciones que conforman el plan de intervención, así como el plan de intervenciones mínimas y de acuerdo al cronograma de intervenciones que le haya presentado al concedente, tanto en las áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias al establecimiento como de habitaciones del Hotel, debiendo procurar bajo su cuenta y riesgo todos los recursos económicos, elementos, materiales, personal, estudios necesarios para llevar a cabo la ejecución del plan de intervenciones.

Esta etapa tendrá una duración de cuarenta y dos (42) meses comprendidos en las siguientes sub-etapas:

- a. **Intervención Inicial:** Comienza una vez finalizada la etapa de aprobación de intervención, con una duración de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de finalización de la etapa de aprobación de intervenciones.

Durante esta sub-etapa será potestad del concesionario la venta de servicios de alojamiento, alimentos, bebidas y complementarios del Hotel.

- b. **Primera Sub Etapa de Apertura Habitacional:** Finalizada la sub etapa de intervención inicial, el concesionario deberá abrir al público y operar un mínimo el treinta y tres por ciento (33%) de las habitaciones del Hotel, debidamente remodeladas, así como las áreas sociales, de soporte y complementarias que se hayan establecido en el cronograma de intervenciones.

Esta etapa tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de finalización de la sub etapa de intervención inicial, a partir de ésta se reconocerá al concesionario la remuneración fija y variable.

Durante esta sub etapa el concesionario deberá ejecutar las obras a que haya lugar de conformidad con el cronograma de intervenciones presentado. Asimismo será potestad del concesionario, la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios de las zonas que no se hayan intervenido del Hotel.

- c. **Segunda Sub Etapa de Apertura Habitacional:** Finalizada la primera sub etapa de apertura habitacional, el concesionario deberá abrir al público y operar un mínimo del sesenta y seis por ciento (66%) de las habitaciones del Hotel, debidamente remodeladas, así como las áreas sociales, de soporte y complementarias al mismo que se hayan propuesto en el cronograma de intervenciones para esta sub etapa.

Esta sub etapa tendrá una duración de dieciocho (18) meses contados a partir de la suscripción del acta de finalización de la primera sub etapa de apertura habitacional.

Durante esta etapa el concesionario deberá ejecutar las obras a que haya lugar de conformidad con el cronograma de intervenciones presentado. Asimismo será potestad del concesionario, la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios de las zonas que no se hayan intervenido del Hotel.

1.3.2.3. ETAPA DE OPERACIÓN

Finalizada la segunda sub etapa de apertura habitacional el concesionario deberá habilitar al público y operar el cien por ciento (100%) de las habitaciones del Hotel, debidamente remodeladas, así como todas las áreas sociales, de soporte y complementarias del mismo. Esta etapa tendrá una duración hasta la finalización de la concesión.

1.3.3. Contraprestación:

El valor estimado por el otorgamiento y explotación de la concesión corresponderá a una remuneración compuesta por un componente fijo y uno variable:

1.3.2.1. Componente fijo, que corresponderá a la oferta que presente el postor adjudicatario, y que no podrá ser inferior a la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00), más IVA valor que se actualizará de forma anual teniendo como base de incremento el indicador que tenga mayor aumento: i) el IPC del año anterior reportado por el DANE o la entidad que haga sus veces o ii) el incremento del salario mínimo mensual vigente.

1.3.2.2. Componente variable, que corresponderá a la oferta que presente el postor adjudicatario, y que no podrá ser inferior al cero punto cinco por ciento (0.5%) más IVA de las ventas netas mensuales del Hotel.

El valor de la concesión se causa por el sólo otorgamiento de la misma, independientemente de la operación y explotación de los bienes entregados en concesión.

1.3.2.3. Forma de Pago de la Contraprestación.

El valor de la contraprestación tanto fija como variable se pagará de forma durante toda la concesión de forma mensual y sucesiva. El pago comenzará a causarse a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución del contrato y hasta el día de restitución o reversión de los bienes entregados en concesión.

El valor de la contraprestación será pagado por el concesionario dentro de los veinte (20) primeros días calendario siguientes al mes de su causación, en la cuenta bancaria que para tal efecto, le indique FONTUR.

Durante la etapa de Aprobación de intervención y la sub etapa de intervención inicial, el concesionario no cancelará la contraprestación fija y sólo deberá cancelar la contraprestación variable, siempre y cuando esté operando el Hotel. El las sub etapa de apertura operacional el concesionario cancelará la remuneración fija y variable.

El Concesionario por cuenta de dicha contraprestación recibirá el derecho a la explotación de los servicios turísticos y hoteleros de la infraestructura física del HOTEL EL PRADO, entendido como el conjunto de bienes concesionados mediante este contrato y bajo sus condiciones.

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 comerciales vigentes.

En caso de que con posterioridad se otorguen prórroga(s) se continuarán pagando los valores de conformidad con las disposiciones precedentes.

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.

1.3.2.4. Incentivos Tributarios

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 respecto 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, sí así lo considera pertinente, con el fin de 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 la visita que haga para conocer el estado de la estructura del hotel, los sistemas: hidrosanitario, eléctrico, de gas, cableado estructural, aire acondicionado, red contra incendios, cubiertas, exteriores, paisajismo, y cualquier otro que el proponente considere pertinente conocer, sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, evaluaciones y verificaciones que considere necesarios para formular la Propuesta con base en su propia información.

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.

1.4. 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 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."

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 de la ciudad de Barranquilla contenido en el Decreto 0212 de 2014, toda la manzana en la que se encuentra El Hotel, se localiza en la Centralidad Comercial Calle 72 de la Pieza Urbana Prado Norte.

El concesionario deberá cumplir con la reglamentación urbanística establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a actividades de: 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"*

1.4.1 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 Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, Decreto 1313 de 2008, Decreto 3322 de 2008, Decreto 763 de 2008 y la Resolución 0983 de 2010, así como las normativa que las adicionen, modifiquen o deroguen.

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 deben tener en cuenta:

- 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.

En todo caso y sin importar la etapa de ejecución del contrato, cualquier intervención que pretenda hacer el concesionario que implique modificación, alteración, sustitución, afectaciones estructurales que afecte la integralidad de bien, deberá contar con la autorización previa del Ministerio de Cultura en los términos y condiciones de Ley. Se exceptúa de lo acá previsto, las intervenciones señaladas en el artículo 27 de la Resolución 0983 de 2010, las cuales deberán ser informada al Concedente y al Ministerio de Cultura.

1.4.2. CUMPLIMIENTO NORMAS TÉCNICAS

Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que establezcan las normas de intervención sobre bienes declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC) el concesionario dentro de las intervenciones que pretenda realizar al Hotel, deberá observar el cumplimiento de las normas técnicas constructivas y de funcionamiento vigentes, las cuales se relacionan de manera enunciativa y no taxativamente, así:

- Servicios públicos domiciliarios (RAS)
- Norma colombiana de diseño y construcción sismo resistente NSR 10.
- Reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE (Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía)
- Código Colombiano de Fontanería (NTC 1500 del 2004)
- Normas sobre accesibilidad y seguridad.

1.5. 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.
- vii. Normas Técnicas Sectoriales, en especial NTSH 006, NTS - TS 002 y las demás que resulten pertinentes.

1.5.1 Recursos Operativos

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

1.5.2 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.

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 convocatoria, Términos de la Invitación y Anexos			Portal. www.fontur.com.co Dirección Jurídica FONDO NACIONAL DEL TURISMO Carrera 13 N° 28 - 01. Piso.9 Edificio Palma Real
Acceso al Data – Room			Dirección Jurídica FONDO NACIONAL DEL TURISMO Carrera 13 N° 28 - 01. Piso.9 Edificio Palma Real
Visita al Bien			Hotel El Prado Carrera 54 No. 70 – 20 Barranquilla Colombia
Solicitud de aclaración a los términos de la Invitación Abierta. <u>No se recibirán solicitudes de aclaración con posterioridad a esta fecha.</u>			Al correo electrónico: fcorredor@fontur.com.co o Por medio físico radicado en: FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FONTUR Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6° Torre B, Edificio Museo del Parque. Ciudad de Bogotá
Respuesta observaciones a los términos de la Invitación Abierta			Portal. www.fontur.com.co Dirección Jurídica FONDO NACIONAL DEL TURISMO Carrera 13 N° 28 - 01. Piso.9 Edificio Palma Real

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Cierre y entrega de propuestas			FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FONTUR Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6° Torre B, Edificio Museo del Parque.
Publicación Informe parcial de Verificación de Requisitos Habilitantes			Portal. www.fontur.com.co Dirección Jurídica FONDO NACIONAL DEL TURISMO Carrera 13 N° 28 - 01. Piso.9 Edificio Palma Real
Término para presentar subsanes. Informe parcial de Verificación de Requisitos Habilitantes Antes de la firma de la expedición del informe final los documentos subsanados que hayan sido enviados solo por medio electrónico deberán ser entregados en medio físico en caso de ser requeridos.			Al correo electrónico: fcorredor@fontur.com.co o Por medio físico radicado en: FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FONTUR Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6° Torre B, Edificio Museo del Parque. Ciudad de Bogotá
Publicación Informe de Verificación de Requisitos Habilitantes y Preliminar de Evaluación Experiencia Específica.			Portal. www.fontur.com.co Dirección Jurídica FONDO NACIONAL DEL TURISMO Carrera 13 N° 28 - 01. Piso.9 Edificio Palma Real
Observaciones Informe de Verificación de Requisitos Habilitantes y Preliminar de Evaluación Experiencia Específica. <u>No se recibirán observaciones ni aclaraciones con posterioridad a esta fecha.</u> <u>Respuesta a las observaciones presentadas al Informe de Verificación de Requisitos Habilitantes y Evaluación Final de la Experiencia Específica.</u>			Al correo electrónico: fcorredor@fontur.com.co o Por medio físico radicado en: FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FONTUR

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
			Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6° Torre B, Edificio Museo del Parque. Ciudad de Bogotá
Audiencia Apertura de Sobre Económico y Calificación Propuesta Económica. (Presentación de la Evaluación, Apertura y Calificación de sobre económico y Evaluación Final). <u>No se recibirán observaciones ni solicitudes de aclaración en esta fecha ni en esta audiencia.</u>			FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FONTUR Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6° Torre B, Edificio Museo del Parque. Ciudad de Bogotá
Suscripción del contrato			Portal. www.fontur.com.co Dirección Jurídica FONDO NACIONAL DEL TURISMO Carrera 13 N° 28 - 01. Piso.9 Edificio Palma Real

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, 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 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.

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, deberá ser entregada directamente en la siguiente dirección:

FIDUCOLDEX S.A. vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR. Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6. Torre B, Edificio Museo del Parque. Ciudad de Bogotá, D.C.

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:

Vicepresidencia Jurídica

FIDUCOLDEX

Vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR

Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6. Torre B, Edificio Museo del Parque.

Ciudad de Bogotá, D.C.

INVITACIÓN No:

OBJETO: SELECCIONAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO CUYO OBJETO SERÁ LA ENTREGA EN CONCESIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO "HOTEL EL PRADO" EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA – ATLÁNTICO.

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 español. Los documentos de apoyo y el material impreso proporcionado por el proponente adjunto a la propuesta pueden estar en otro idioma, siempre y cuando se acompañen de una traducción simple al español. Para efectos de interpretación de la propuesta prevalecerá el texto en español

2.6.8. 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 que tenga relación directa o indirecta con la operación del HOTEL.

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, persona jurídica, consorcio o unión temporal.

El proponente deberá presentar su PROPUESTA ECONÓMICA en documento físico y CD EN SOBRE CERRADO Y APARTE, rotulado ORIGINAL.

La propuesta deberá estar firmada por la persona natural, 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 un (1) 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 Abierta, en el que se recibirán las propuestas hasta las 2:30 a.m.

Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga la Recepción de FIDUCOLDEX S.A. vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR. Calle 28 No. 13 A-24. Piso 6. Torre B, Edificio Museo del Parque. Ciudad de Bogotá, D.C.

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.

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 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 de Fontur se encuentra ubicado 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 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 en representación de FONTUR y FIDUCOLDEX S.A., donde se consignarán los nombres de los proponentes, los retiros de propuestas si los hubiere, los aspectos que permitan identificar las propuestas, número de folios y las observaciones correspondientes a que haya lugar.

LA PROPUESTA ECONÓMICA SE DEBE PRESENTAR EN SOBRE APARTE Y CERRADO, SE ABRIRÁ EN AUDIENCIA PÚBLICA Y CON LOS PROPONENTES HABILITADOS.

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.

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: De conformidad con los artículo 13 y 14 del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes Los interesados en ingresar al Cuarto de Datos, deberán consignar la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$13.552.000.00)MCTE a favor del FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR en la cuenta que para tal efecto indiqué FONTUR, 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 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:

- (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.

En todo caso, uno de los integrantes del consorcio y unión temporal deberá ser un operador hotelero, quien deberá ser el encargado de ejecutar las obligaciones de la concesión.

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 e indicar que su objeto social le permite realizar la actividad) 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, 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 tres (3) años 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.
- e) Manifiestar que sin perjuicio de lo señalado en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993, la responsabilidad de los integrantes de los consorcios y uniones temporales, para el presente proceso y la ejecución del contrato derivado será solidaria.

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 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 REQUISITOS HABILITANTES DE LA PROPUESTA

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

FONTUR podrá requerir al proponente, a su juicio, para que allegue documentos previstos para la habilitación jurídica, financiera y técnica 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.

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

Para que la propuesta pueda ser objeto de verificación 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.

4.1. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO 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 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 de no cumplimiento de este ítem, la propuesta será inhabilitada y rechazada.

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. **LA CARTA DE PRESENTACION NO DEBE INDICAR EL VALOR DE LA PROPUESTA ECONÓMICA, SI ASÍ LO HICIERE SERÁ CAUSAL DE RECHAZO DE LA PROPUESTA.**

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 a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados hacia atrás a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución. La información presentada se entiende suministrada bajo la gravedad del juramento respecto de su fidelidad y veracidad. En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo. Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, personas jurídicas, deberán aportar el certificado aquí exigido. 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.

4.1.3. Certificado de Existencia y Representación Legal

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

El certificado deberá cumplir los siguientes requisitos:

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

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

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, deberá acreditar con el documento de constitución del consorcio o unión temporal e igualmente, 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.

4.1.4. Acta de Junta Directiva, Junta de Socios u órgano competente.

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

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. 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. Garantía de seriedad de la propuesta

Para garantizar los términos de la Propuesta y para que pueda ser considerada, el Proponente debe allegar con su Propuesta el original de la garantía de seriedad de la Propuesta acompañada de sus condiciones generales y recibo de pago, cuyo valor asegurado sea de TRES MIL MILLONES DE

PESOS M/L (\$3.000.000.000). Dicha garantía debe estar constituida a favor del PATRIMONIO AUTONOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR con NIT 900.649.119-9.

4.1.7.1. 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.

4.1.7.2. 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.

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.

4.1.7.3. **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.

4.1.7.4. **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 Anexo13 (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"

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

4.1.9. Certificado de antecedentes disciplinarios.
En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes disciplinarios de los proponentes y sus representantes legales con la certificación expedida por la Procuraduría General de la Nación. 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.

4.1.10. Certificado judicial, expedido por la Policía Nacional.
En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes judiciales de los proponentes y sus representantes legales. 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.

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

4.1.12. Formato FTJA11 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo. (Anexo No. 7)

NOTA: Para el caso de Consorcios o Uniones Temporales, el proponente y cada uno de sus integrantes deberá presentar en forma independiente los documentos antes mencionados.

Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTJA11:

- a) Diligenciar los datos de conocimiento del primer recuadro en su totalidad, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- b) Diligenciar el tipo de producto o servicio que ofrece la persona jurídica, natural o la forma asociativa del proponente.
- c) Diligenciar los datos de contacto en su totalidad, información que es de obligatorio diligenciamiento, marcando cada uno de los espacios de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación legal y el RUT del proponente, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

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

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

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

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

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

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

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

Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales o promesas de sociedad futura, se verificará dicha información del proponente y cada uno de sus integrantes en forma independiente. Por lo anterior, el proponente debe presentar este formato como proponente y por cada uno de sus integrantes

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

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. Por lo anterior, el proponente debe presentar este formato como proponente y por cada uno de sus integrantes.

4.1.15. Formato conocimiento del cliente FTCR03. (Anexo No. 10)

El formulario FTCR03 deberá ser diligenciado por cada uno de los proponentes, ya sean personas naturales o jurídicas, individuales o bajo alguna forma de asociación; los consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura, deberán diligenciar y presentar un formulario por la forma

asociativa propuesta con su anexos y un formulario adicional junto con sus anexos por cada uno de sus integrantes.

Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Persona Natural (Anexo 6):

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) Diligenciar los espacios de datos generales marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) Diligenciar los espacios de datos cónyuge marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- d) Diligenciar los espacios de información actividad económica marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que ningún espacio quede en blanco.
- e) Si el proponente tiene la calidad de independiente o empleado socio, deberá diligenciar las casillas de este recuadro, en caso de no tener dicha calidad, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- f) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en la declaración de renta.
- g) El proponente deberá diligenciar completamente los recuadros de referencia familiar y referencia personal, la cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- i) El proponente deberá leer cuidadosamente el recuadro declaración de origen y destino de fondos con el fin de dar respuesta al numeral 4 del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- j) El recuadro de firma y huella debe ser diligenciado en su totalidad, teniéndose en cuenta que la impronta de la huella dactilar del índice derecho debe ser clara, en caso de presentar algún tipo de enfermedad o impedimento el proponente deberá acreditar los documentos donde conste la enfermedad o el impedimento. Si la impronta de la huella no es legible en el formulario, el proponente podrá subsanar esta inconsistencia adjuntado una fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% junto con la impronta de la huella legible.

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

Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Persona Jurídica (Anexo 7):

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) Diligenciar los espacios de información básica marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

- c) Diligenciar los espacios de tipo de entidad y naturaleza jurídica marcando cada uno de los espacios de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación legal y el RUT del proponente, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- d) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- e) Diligenciar el espacio de representante legal con la información del representante legal del proponente que va a suscribir los formularios, la cual es de obligatorio diligenciamiento.
- f) Diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente en su totalidad. En caso de no ser suficientes las casillas del formulario el proponente podrá en documento anexo indicar lo señalado en este literal, el cual deberá ser suscrito por el representante legal o Revisor Fiscal del proponente.
- g) NOTA: Si dentro de la composición accionaria del proponente se encuentran personas jurídicas, el representante legal o Revisor Fiscal de ésta deberá suscribir una certificación en la cual indique la composición accionaria de la misma. Información que es de obligatorio diligenciamiento.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- i) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- j) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- k) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- l) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- m) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- n) El proponente deberá leer cuidadosamente el recuadro declaración de origen y destino de fondos con el fin de dar respuesta al numeral 4 del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- o) El recuadro de firma y huella debe ser diligenciado en su totalidad por la persona que diligenció el recuadro representante legal, teniéndose en cuenta que la impronta de la huella dactilar del índice derecho debe ser clara, en caso de presentar algún tipo de enfermedad o impedimento el proponente deberá acreditar los documentos donde conste la enfermedad o el impedimento. Si la impronta de la huella no es legible en el formulario, el

proponente podrá subsanar esta inconsistencia adjuntado una fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% junto con la impronta de la huella legible.

NOTA: En los casos en los que la información solicitada no sea aplicable al tipo de servicio requerido o a la naturaleza del cliente se debe escribir el texto NO APLICA, se deben diligenciar todos los espacios del formulario.

ANEXOS AL FORMULARIO FTCR03

Persona natural

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

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

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

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

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

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

- a) Constancia de honorarios
- b) Certificado de contratos(no mayor a 30 días calendario, indicando vigencia y tipo de servicio)
- c) Constancia de comisiones
- d) Rendimientos de inversiones (copia del título valor)
- e) Contratos de arrendamiento o extractos bancarios de los últimos tres meses
- f) En caso de no contar con los documentos anteriores de ser propietario de empresa anexar estados financieros junto con certificación firmada por contador público y fotocopia de la tarjeta profesional del mismo
- g) Fotocopia legible de la Declaración de Renta año 2013.

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

- a) Certificado de existencia y representación legal o documento donde conste la calidad de socio.
- b) Copia de la declaración de renta.

Persona jurídica

- a) Formato FTCR03 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTCR03
- c) Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150%
- d) Documento de conformación del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura
- e) Fotocopia del Registro Único Tributario actualizado a partir de diciembre de 2012.
- f) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días anteriores a la fecha de cierre y entrega de propuestas, renovado y en el cual debe indicarse el nombramiento del Representante Legal y Revisor Fiscal.
- g) Fotocopia del documento de identidad del representante legal legible al 150%
- h) Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años.
- i) Copia del Balance General comparativo año 2012 y 2013, con sus respectivas notas contables y sus correspondientes firmas.
- j) Dictamen de Revisor Fiscal si aplica.
- k) Fotocopia Legible de la tarjeta profesional del contador público, quien firma los estados financieros.
- l) Fotocopia Legible de los Antecedentes Disciplinarios del Contador Público, expedido por la Junta Central de Contadores con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses.
- m) Fotocopia Legible de los Antecedentes Disciplinarios del Revisor Fiscal, expedido por la Junta Central de Contadores con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses.
- n) Certificación composición accionaria de primer nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.
- o) Certificación composición accionaria de segundo nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.
- p) Fotocopia Legible de la Declaración de Renta año 2013.

NOTA: LA PRESENTACIÓN INCOMPLETA DE LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE SEÑALADOS, ES SUBSANABLE EN EL TÉRMINO QUE PARA EL EFECTO ESTABLECIÓ FONTUR EN EL CRONOGRAMA DEL CAPÍTULO II DE LA PRESENTE INVITACIÓN, LO CUAL IMPLICA QUE LOS DOCUMENTOS NO PUEDEN 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. Propuestas Conjuntas. (Consortios y Uniones Temporales)

Se entenderá por propuesta conjunta, una propuesta presentada en consorcio o unión temporal con un número de integrantes máximo de cuatro (4) personas jurídicas y/o personas naturales.

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 (Anexo 2. Documentos de Constitución de Consorcio o de Unión Temporal), deberán contener los siguientes requisitos mínimos:

- f) Indicar el tipo de asociación de que se trate: Consorcio o Unión Temporal.
- g) 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 al cual le aplica las normas de derecho privado, 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, serán solidariamente responsables en el cumplimiento de las obligaciones del eventual contrato que llegue a celebrarse.
- h) El término de duración del consorcio o unión temporal, el cual debe corresponder al plazo del contrato, su liquidación y tres (3) años más, contados a partir de la fecha de cierre del presente proceso.
- i) 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, su liquidación y tres (3) años más. En ningún caso podrá haber cesión del Contrato entre quienes integren el consorcio o unión temporal.

4.3. Contrato de 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 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.
- (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 esta Invitación.
- (v) Para la suscripción del contrato de concesión el proponente seleccionado bajo esta modalidad, deberá presentar el certificado de existencia y representación legal de la sociedad prometida.
- (vi) Cualquier condición adicional para el perfeccionamiento del Contrato de sociedad dará lugar a que la Propuesta sea rechazada.
- (vii) 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).

4.4. 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.
- b. Todos los documentos que se otorgue en el exterior deberán presentarse con traducción oficial al idioma español y debidamente apostillados de conformidad con la convención de la Haya de 1961.

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 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.

4.5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO HABILITANTES.

4.5.1. Verificación de documentos y capacidad financiera establecidos como habilitantes

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. En caso de no cumplimiento de este ítem, la propuesta será inhabilitada y rechazada. 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 de no cumplimiento de este ítem, la propuesta será inhabilitada y rechazada.

Los interesados en presentar propuesta en el presente proceso de selección, deberán presentar la siguiente documentación, con el fin de verificar la capacidad financiera del proponente, así:

4.5.2. Verificar que en el Certificado de Existencia y Representación Legal se encuentre renovado y se identifique el nombramiento del Representante Legal y si aplica el Revisor Fiscal, este documento debe tener una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación.

4.5.3. Estados Financieros: Balance General y Estado de Resultados con corte de los dos (2) últimos años fiscales acompañados de sus correspondientes Notas a los Estados Financieros, firmados por el Representante legal, Contador Público y si aplica el Revisor Fiscal, cuando legal o estatutariamente se haya establecido la figura de revisoría fiscal. Dictamen de Revisor Fiscal si aplica.

Si se trata de proponente extranjero con sucursal en Colombia, los estados financieros que se citan en este numeral podrán corresponder a los que den cuenta de la actividad de la sucursal en Colombia o de la matriz, de acuerdo con la legislación vigente. En todo caso cuando se aporten los estados financieros de la sociedad matriz, la propuesta deberá acompañarse de una carta que demuestre la vinculación de la sociedad matriz al proyecto.

El Representante Legal y el revisor fiscal, si es del caso, que firmen los documentos mencionados, deben figurar como tales en el certificado de existencia y representación legal del proponente expedido por la Cámara de Comercio respectiva, que se acompaña con la propuesta.

En caso de que el proponente sea un Consorcio, Unión Temporal o Promesa de Sociedad Futura cada integrante debe presentar los Estados Financieros de forma individual. Igualmente, en el evento que el proponente o uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal que conformen el proponente, no cuente con vigencia de constitución mayor a un año, deberán aportar, para la verificación de los estados financieros, los balances iniciales de constitución de la Sociedad, Compañía o Empresa.

4.5.4. Copia Legible de la Tarjeta Profesional y Copia Legible de los Antecedentes de la Junta Central de Contadores del Contador Público y del Revisor Fiscal

El proponente debe anexar copia de la Tarjeta Profesional y Copia del Certificado de Antecedentes vigente expedidos por la Junta Central de Contadores del Contador y del Revisor Fiscal (este último en caso que aplique), que suscriben y dictaminan los Estados Financieros. Dichos certificados deben estar vigentes al cierre del presente proceso. Estos documentos deben haber sido expedidos con fecha no mayor a tres (3) meses.

4.5.5. Copia de la Declaración de Renta.

Para quienes estén obligados a la fecha de cierre y entrega de propuestas de la presente invitación a declarar el impuesto a la Renta y Complementarios, de acuerdo con el calendario tributario publicado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN (http://www.dian.gov.co/descargas/Servicios/publicaciones/2014/Calendario_Tributario_2014.pdf y el Decreto 2972 de 2013) o en su defecto la declaración de ingresos y patrimonio, de acuerdo a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 620 del Estatuto Tributario, correspondiente a los dos últimos años fiscales.

En caso de que el proponente sea un Consorcio o Unión Temporal cada integrante debe presentar copia de su declaración de renta correspondiente a los dos últimos años fiscales.

NOTA 1: Para el caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá presentar en forma independiente los documentos antes mencionados.

NOTA 2: Los proponentes que estén obligados a presentar declaración de renta, pero que a la fecha de cierre, de acuerdo al calendario tributario, aún no hayan tenido la obligación de presentar la declaración de renta correspondiente al año 2013, deberán presentar la declaración de renta del año 2012.

NOTA 3: Los proponentes extranjeros deberán allegar copia del pago del impuesto de renta o el equivalente en su país de origen.

4.5.6. Copia del Registro Único Tributario Actualizado a partir del 2012

En caso de que el proponente sea un Consorcio o Unión Temporal cada integrante de manera individual debe presentar copia de su Registro Único Tributario Actualizado a partir del 2012

4.6. CAPACIDAD FINANCIERA

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:

4.6.1. 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.

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.

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

Los proponentes deberán acreditar los siguientes indicadores financieros:

4.6.1.1. 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:

$$CT \geq \$12.000.000.000$$

$$\text{Donde, } CT = AC - PC$$

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

4.6.1.2. Índice de Liquidez

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

- (i) 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:

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

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

4.6.1.3. 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

4.6.2. Proponentes de Origen Extranjero

El Proponente de origen extranjero, deberá cumplir unos requisitos de carácter financiero según sus Estados Financieros de sus dos últimos años fiscales. 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.

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.

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

El proponente deberá acreditar los siguientes indicadores financieros:

4.6.2.1. 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:

$$CT \geq \$12.000.000.000$$

$$\text{Donde, } CT = AC - PC$$

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:

$$CT = \sum CT_i x P_i$$

$$CT \geq \$12.000.000.000$$

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

4.6.2.2. 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:

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

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

4.6.2.3. 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

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.

4.7. 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:

4.7.1 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 dos (2) de las siguientes consideraciones:

- a. Propietario del treinta por ciento (30%) de al menos dos (2) hoteles que de forma individual o conjunta sumen 1000 habitaciones.
- b. La operación de hoteles que cumplan con el 95% de los requerimientos establecidos en el Anexo 12 durante los 5 años anteriores a la presentación de la propuesta, y que de forma individual o conjunta los hoteles sumen 1000 habitaciones.
- c. La operación continua de mínimo un hotel de los indicados en el literal a) 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.

- d. 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 "b".
- e. 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.

Adicional a los requisitos anteriormente señalados, el proponente deberá indicar el nombre de la marca con que va a operar el Hotel, en el evento que la marca no sea de su propiedad deberá acreditar la autorización de uso de la marca.

4.7.2. 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 4.7.1.

Quien acredite la experiencia, deberá adjuntar el anexo No.5 debidamente diligenciado y firmado relacionando los Hoteles que cumplan con los requisitos del numeral 4.7.1 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:

- a. El proponente, o 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 en el Anexo No. 5 (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, el Proponente que pretenda acreditar su experiencia podrá 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.

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.

Para acreditar la propiedad de los hoteles señalados en el numeral "a" de literal 7.4.1., el proponente podrá acreditar su propiedad con alguna de las siguientes maneras:

1. Si el proponente, es titular de derecho de dominio del inmueble donde funciona el Hotel, deberá presentar copia del título de adquisición junto con copia del certificado de tradición y libertad del inmueble o su equivalente en el registro público del país donde se encuentre ubicado el Hotel.
2. Si el proponente, es accionista de la sociedad propietaria del inmueble donde se encuentra ubicado el hotel, deberá presentar certificación del representante legal de la sociedad donde acredite su condición de socio y su porcentaje de participación en la sociedad, el cual en ningún caso podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) junto con copia del título de adquisición y con copia del certificado de tradición y libertad del inmueble o su equivalente en el registro público del país donde se encuentre ubicado el Hotel.
3. Si el proponente, es fideicomitente, beneficiario de un patrimonio autónomo propietaria del inmueble donde se encuentra ubicado el hotel, deberá presentar certificación del representante legal de la entidad fiduciaria donde acredite su condición de fideicomitente o beneficiario y su porcentaje de participación en el fideicomiso, el cual en ningún caso podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) junto con copia del título de adquisición y con copia

del certificado de tradición y libertad del inmueble o su equivalente en el registro público del país donde se encuentre ubicado el Hotel.

4.7.3. 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.

4.7.4. 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:

4.7.4.1. 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.

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

- 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 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.

4.5. 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 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 adjudicársele 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 termino 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.
- 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 desierta de la presente invitación procederá cuando: a) Ninguno de los proponentes cumpla los requisitos habilitantes. b) Ninguno de los proponentes que han cumplido los requisitos habilitantes, 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 desierta 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.

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.

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.

5.1.12. Facultades de FONTUR

- a) El presente documento, no genera la obligación de contratar con quienes se invite, quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado, cuando se presenten circunstancias que modifiquen la necesidad o impidan, a juicio de FONTUR, continuar con el proceso, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los oferentes.
- b) Podrá igualmente declarar desierto el proceso cuando después de realizar el análisis jurídico, financiero y técnico de las propuestas presentadas, determine que ninguno de los proponentes cumple con las necesidades que se pretenden satisfacer.
- c) FONTUR se reserva el derecho de adjudicar o no, el presente proceso en forma total o parcial, o en su defecto declararlo desierto o terminarlo, si no cumple con las necesidades del mismo, sin que esto genere obligación o indemnización alguna a favor de los proponentes que participen en el respectivo proceso. El presente documento y las adendas que se produzcan en desarrollo del proceso de selección adelantado por FONTUR, no implica la aceptación de propuestas, ni le crean obligación de contratar con quienes presenten oferta o con el proponente seleccionado.
- d) 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, para aquellos casos se emite el Acta de Terminación respectiva.

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:

Criterio de Evaluación 1 Esquema de Pagos de la Concesión	Restricción(es)	Requisito	Puntos	Puntaje por Propuesta Económica
Subcriterio 1 de Evaluación. Máximo Puntaje (300 Puntos) quien oferte el mayor componente fijo.	No se puede ofertar por debajo de la contraprestación mínima de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00) Mcte	La propuesta económica presentada debe ser por el importe del mínimo de la contraprestación fija	300 Puntos a la Mayor Oferta de Componente Fijo 200 Puntos a la Segunda Mayor Oferta de Componente Fijo, y 100 Puntos a la Tercera Mayor Oferta de Componente Fijo. Los proponentes cuya oferta económica este por debajo de la ubicada en el 3	300

			puesto no tendrán puntaje.	
Subcriterio 2 de Evaluación. Máximo Puntaje (300 Puntos) quien oferte el mayor componente Variable.	Lo ofertado no puede ser inferior al cero punto cinco por ciento (0.5%) de la venta total neta del Hotel, como pago por contraprestación variable.	La propuesta económica presentada debe ser por el importe del mínimo de la contraprestación variable	300 Puntos a la Mayor Oferta Contraprestación Variable 200 Puntos a la Segunda Mayor Oferta de Contraprestación Variable 100 Puntos a la Tercera Mayor Oferta de Contraprestación Variable. Los proponentes cuya oferta económica este por debajo de la ubicada en el 3 puesto no tendrán puntaje.	300
Criterio de Evaluación 2 Experiencia en operación de Bienes que se consideren patrimonio 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. (Límite Máximo 2 Bienes)	Máximo de Puntuación
Experiencia en Intervenciones de Bienes Inmuebles declarados patrimonio cultural Nacional o	Para lograr puntos en este 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	Para acreditar esta experiencia y lograr puntuación el Oferente debe allegar Copia del Contrato de operación y/o administración y	Por cada certificación de intervención a bienes presentada se otorgará un puntaje de treinta puntos (30) (Límite Máximo 2 Bienes)	60

<p>Internacional cuya construcción mínimo debe ser de 80 años de antigüedad, y oferente deba o haya sido su operador.</p>	<p>directo operador.</p> <p>Si más de dos proponentes presentan esta experiencia, obtendrá el puntaje el proponente que presente el bien inmueble con mayor antigüedad de construcción.</p>	<p>copia de la declaración del bien como Patrimonio Cultural o el documento que acredite tal condición expedido por la autoridad competente.</p> <p>El proponente deberá acreditar el año de construcción del bien o bienes que pretenda presentar para este criterio de calificación, para tal fin deberá presentar copia del registro público del bien donde conste el año de construcción.</p>		
<p>Criterio de Evaluación 3 Experiencia en Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de 250 Habitaciones</p>	<p>Restricción(es)</p>	<p>Requisito</p>	<p>Puntos por Cada Hotel que cumpla las Restricciones</p>	<p>Máximo de Puntuación</p>
<p>Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de</p>	<p>La Categoría de Cinco (5) Estrellas o su equivalente internacional denominado Upper Upscale, se obtendrá al cumplir con un 95% como</p>	<p>Para acreditar la experiencia y lograr puntuación el oferente deberá</p>	<p>Por certificación de operación de hoteles se otorgará un puntaje de</p>	<p>100</p>

<p>250 Habitaciones</p>	<p>mínimo de los parámetros del Formato 12.</p> <p>Se deberá adjuntar para cada bien debidamente diligenciado el Formato 12.</p> <p>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, del hotel</p>	<p>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.</p>	<p>cincuenta puntos (50)</p> <p>(Limite Máximo 2 Bienes)</p>	
<p>Experiencia en Número de Habitaciones Operadas por el Proponente.</p>	<p>Se obtiene puntaje en este ítem, cuando el proponente acredite experiencia en operación de más de mil (1000) Habitaciones en uno o varios Hoteles.</p> <p>Para obtener puntaje uno (1) de los Hoteles presentados debe contar con más de 250 Habitaciones.</p> <p>Para obtener este puntaje los GROSS.OPERACIÓN.PROFIT G.O.P., promedio del hotel u Hoteles presentados debe ser igual o superior al 18% en los últimos cinco (5) años.</p>	<p>Para acreditar experiencia en este criterio el oferente deberá presentar copia de los contratos de administración y/o operación de los Hoteles que se presenten como experiencia y copia del Informe Operacional de cada hotel sobre el que acredite experiencia de los últimos cinco (5) años.</p>	<p>Sí se cumplen con las habitaciones mínimas solicitadas se otorgará un puntaje de cien (100) puntos</p>	<p>100</p>
<p>Experiencia en Operación de Hoteles</p>	<p>Para obtener puntaje en este criterio de experiencia, el proponente debe acreditar experiencia en operación de un mínimo de tres (3) hoteles que en conjunto sumen un mínimo de dos (2000)</p>	<p>Para acreditar experiencia el proponente deberá presentar copia de los contratos de propiedad u</p>	<p>Sí se cumple con los requisitos solicitados se otorgará un puntaje de noventa(90) puntos</p>	<p>90</p>

	<p>habitaciones.</p> <p>Para obtener este puntaje el proponente deberá acreditar que ha operado cada hotel en los cinco (5) 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 cinco (5) años.</p>	operación de los Hoteles que se pretendan hacer valer, así como el informe operacional anual de cada hotel durante los últimos cinco (5) años.		
Criterio de Evaluación 4 Emplear en la Concesión a Personas con Condiciones Especiales.	Restricción	Requisito	Puntos por Cada Persona Vinculada	Máximo de Puntuación
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.	Se otorgara un puntaje de cinco (5) puntos por cada persona que proponga contratar para prestar servicios en el Hotel.	50
TOTAL				1000

El proponente 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. Criterio de Evaluación 1 Esquema de Pago de la Concesión

Subcriterio 1

El proponente que oferte el mayor valor de contraprestación fija, recibirá TRESCIENTOS PUNTOS (300), la segunda propuesta con mayor valor ofertado recibirá DOSCIENTOS PUNTOS (200), y el tercer mayor valor ofertado de contraprestación fija recibirá CIEN (100) PUNTOS.

Subcriterio 2

El proponente que oferte el mayor valor de contraprestación variable, recibirá TRESCIENTOS PUNTOS (300), la segunda propuesta con mayor valor ofertado recibirá DOSCIENTOS PUNTOS (200), y el tercer mayor valor ofertado de contraprestación variable recibirá CIEN (100) PUNTOS.

5.2.1.2. 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 SESENTA (60) PUNTOS.

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

El proponente deberá acreditar el año de construcción del bien o bienes que pretenda presentar para este criterio de calificación, para tal fin deberá presentar copia del registro público del bien donde conste el año de construcción.

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

El proponente obtendrá puntuación en este ítem, cuando acredite Experiencia en Operación de Hoteles Cinco (5) Estrellas con no menos de 250 Habitaciones. Por cada Hotel presentado el proponente recibirá CINCUENTA (50) PUNTOS hasta un máximo de CIEN (100) PUNTOS.

El proponente obtendrá puntuación en este criterio cuando La Categoría de Cinco (5) Estrellas o su equivalente internacional denominado Upper Upscale, se obtendrá al cumplir con un 95% como mínimo de los parámetros del Formato 12. Se deberá adjuntar para cada bien debidamente diligenciado el Formato 12.

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, del hotel

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.

5.2.1.4. 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., promedio del hotel u hoteles presentados deben ser igual o superior al 18% en los últimos cinco (5) años.

El proponente que cumpla con las restricciones mencionadas recibirá CIEN (100) 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 como experiencia y copia del Informe Operacional de cada hotel sobre el que acredite experiencia de los últimos cinco (5) años.

5.2.1.5. Experiencia en Operación de Hoteles

Se obtiene puntaje en este ítem, cuando el proponente acredite 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., promedio del hotel u Hoteles presentados debe ser igual o superior al 18% en los últimos cinco (5) años.

Para acreditar experiencia el proponente deberá presentar copia de los contratos de propiedad u operación de los Hoteles que se pretendan hacer valer, así como el informe operacional anual de cada hotel durante los últimos cinco (5) años.

Sí se cumplen las restricciones se otorgará un puntaje de noventa (90) puntos

5.2.1.6. 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.

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 CINCUENTA (50) 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 término de ejecución del Contrato se extiende desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y hasta la fecha en que ocurra uno cualquiera de los siguientes hechos, el que ocurra primero: (i) que hayan transcurrido treinta (30) años contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución sin que haya suscrito el documento de prórroga, y descontadas las suspensiones debidamente documentadas mediante las actas de suspensión y reinicio y. (ii) Cuando se establezca la terminación anticipada por parte del Concedente en los términos de la Cláusula 50, (iii) Cuando se haya alcanzado el término de cuarenta y cinco (45) años sin que se suscriba la prórroga por otro periodo de quince (15) años, o cuando (iv) se haya alcanzado el término máximo de concesión de sesenta (60) años.

La duración de la ejecución del Contrato será, en todo caso, de sesenta (60) años, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y durante este plazo el Concesionario deberá ejecutar todas las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato de Concesión. Vencido el término del contrato se procederá a su liquidación, conforme a lo establecido de este contrato.

Lo anterior siempre y cuando el Concesionario haya constituido las pólizas de garantía exigidas y éstas sean aprobadas por FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR e igualmente haya pagado los impuestos que exige la Ley y demás requisitos de ejecución previstos en el presente contrato.

A la finalización del término de ejecución del Contrato, se deberá suscribir el Acta de Finalización del Contrato de Concesión.

6.3. CONTRAPRESTACIÓN

El concedente pagará al ccesionario por la entrega en concesión del Hotel, una contraprestación compuesta por una retribución fija equivalente a la suma de _____(\$_____) más IVA y una retribución variable equivalente al _____ por ciento (____5%) más IVA del valor de las ventas netas mensuales del Hotel.

6.3.1. Forma de Pago de la Contraprestación.

El valor de la contraprestación tanto fija como variable se pagará de forma durante toda la concesión de forma mensual y sucesiva. El pago comenzará a causarse a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución del contrato y hasta el día de restitución o reversión de los bienes entregados en concesión.

El valor de la contraprestación será pagado por el concesionario dentro de los veinte (20) primeros días calendario siguientes al mes de su causación, en la cuenta bancaria que para tal efecto, le indique FONTUR.

Durante la etapa de Aprobación de intervención y la sub etapa de intervención inicial, el concesionario no cancelará la contraprestación fija y sólo deberá cancelar la contraprestación variable, siempre y cuando esté operando el Hotel. El las sub etapa de apertura operacional el concesionario cancelará la remuneración fija y variable.

El Concesionario por cuenta de dicha contraprestación recibirá el derecho a la explotación de los servicios turísticos y hoteleros de la infraestructura física del HOTEL EL PRADO, entendido como el conjunto de bienes concesionados mediante este contrato y bajo sus condiciones.

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 comerciales vigentes.

En caso de que con posterioridad se otorguen prorrogas se continuarán pagando los valores de conformidad con las disposiciones precedentes.

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.

6.4. 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.

6.5. ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL

La concesión se desarrollara conforme las siguientes etapas de ejecución:

6.5.1. ETAPA DE APROBACIÓN DE INTERVENCIÓN

Etapa durante la cual el concesionario deberá realizar todos los actos, estudios, análisis y trámites tendientes a obtener por parte del Ministerio de Cultura, la aprobación del proyecto de intervención del Hotel, el cual debe ser aprobado por el concedente.

El concesionario deberá presentar en esta etapa al concedente un plan de intervención, un plan de intervenciones mínimas, un plan de inversiones y un cronograma de intervenciones en el cual se indique que habitaciones áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias se van a intervenir en cada una de las sub etapas de intervención.

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

Esta etapa inicia con la suscripción por parte del concedente y concesionario del acta de inicio de ejecución del contrato y el acta de entrega del Hotel, con una duración hasta de dieciocho (18) meses contados a partir de la suscripción de las actas anteriormente señaladas.

El plan de intervenciones mínimas deberá ser aprobado por el concedente e informado al Ministerio de Cultura, quien a través del Comité de Seguimiento de Intervenciones podrá observar las intervenciones generales y mínimas que haga el concesionario y formular las recomendaciones que sean del caso.

Durante esta etapa será potestad del concesionario la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios del Hotel.

6.5.2. ETAPA DE INTERVENCIÓN

Etapa durante la cual el concesionario deberá ejecutar cada una de las obras, inversiones, remodelaciones, reparaciones o adecuaciones que conforman el plan de intervención, así como el plan de intervenciones mínimas y de acuerdo al cronograma de intervenciones que le haya presentado al concedente, tanto en las áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias al establecimiento como de habitaciones del Hotel, debiendo procurar bajo su cuenta y riesgo todos los recursos económicos, elementos, materiales, personal, estudios necesarios para llevar a cabo la ejecución del plan de intervenciones.

Esta etapa inicia una vez finalizada la etapa de aprobación de intervención, siempre y cuando, se cuenten con todos los permisos y licencias que se requieran para la ejecución del plan de intervenciones, con una duración de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de finalización de la etapa de aprobación de intervenciones.

Durante esta etapa será potestad del concesionario la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios del Hotel.

6.5.3. PRIMERA ETAPA DE APERTURA HABITACIONAL

Finalizada la etapa de intervenciones el concesionario deberá habilitar al público un mínimo del treinta y tres por ciento (33%) de las habitaciones del Hotel remodeladas, así como las áreas sociales, de soporte y complementarias al mismo que haya propuesto en el cronograma de intervenciones.

Esta etapa inicia una vez finalizada la etapa de intervención tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de finalización de la etapa de intervenciones.

Durante esta etapa el concesionario deberá ejecutar las obras a que haya lugar de conformidad con el cronograma de intervenciones presentado.

Asimismo será potestad del concesionario, la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios de las zonas que no se hayan intervenido del Hotel.

6.5.4. SEGUNDA ETAPA DE APERTURA HABITACIONAL

Finalizada la primera etapa de apertura habitacional el concesionario deberá habilitar al público un mínimo del sesenta y seis por ciento (66%) de las habitaciones del Hotel remodeladas, así como las áreas sociales, de soporte y complementarias al mismo que haya propuesto en el cronograma de intervenciones para esta etapa.

Esta etapa inicia una vez finalizada la primera etapa de apertura habitacional y tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de finalización de la primera etapa de apertura habitacional.

Durante esta etapa el concesionario deberá ejecutar las obras a que haya lugar de conformidad con el cronograma de intervenciones presentado.

Asimismo será potestad del concesionario, la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios de las zonas que no se hayan intervenido del Hotel.

6.5.5. TERCERA ETAPA DE APERTURA HABITACIONAL

Finalizada la primera etapa de apertura habitacional el concesionario deberá habilitar al público cien por ciento (100%) de las habitaciones del Hotel remodeladas, así como las áreas sociales, de soporte y complementarias al mismo que haya propuesto en el cronograma de intervenciones para esta etapa.

6.6. 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:

6.7.1 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.

6.7.2 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 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.

6.7.3 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.

6.7.4 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.

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.

6.7.5. 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.

6.7.6. 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.

6.8 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11 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.

6.12. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA

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

6.13. 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.

6.14 . 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:

6.14.1 Inversión Inicial

Efectuar las inversiones necesarias correspondientes en un mínimo de CUARENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL CERO SESENTA Y SIETE PESOS (\$40.934.760.067.00) 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 o su equivalente internacional Upper Upscale. Las inversiones que se efectúen harán parte de los bienes reversibles y se entenderán remuneradas bajo el derecho de explotación del HOTEL EL PRADO por parte del Concesionario. Las inversiones deberán realizarse en un plazo máximo de sesenta (60) meses. El valor mínimo de las inversiones comprende los ítems señalados en el anexo 13.

El concesionario deberá presentar al concedente un plan de inversiones el cual deberá ajustarse al plan de intervención y al cronograma de intervención del hotel.

6.14.2 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.

6.14.3 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.

6.15. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO: EL CONCESIONARIO durante la ejecución del contrato deberá cumplir entre otras las siguientes obligaciones, la cuales se indican de manera enunciativa, sin que implique la totalidad de las obligaciones derivadas del contrato de concesión.

- Cumplir con las obligaciones que como comerciante le impone la Ley 232 de 1995.
- Conservar el establecimiento de comercio en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal, durante la vigencia del contrato.
- Responder por las pérdidas y daños que padezcan los bienes que integran el HOTEL mientras se encuentre bajo su tenencia y le sean imputables.
- Presentar mensualmente un informe al SUPERVISOR, en la dirección que este registre en el presente contrato, mediante el cual le informe sobre el desarrollo de la explotación del establecimiento de comercio. Dicho informe deberá contener como mínimo el nivel de ocupación en el bien, los mantenimientos realizados, las inversiones hechas si son del caso, las actividades tendientes a posicionar el hotel como destino turístico en el sector hotelero.
- Presentar un informe diario del "From Office" o "Sistema de Gerencia" que utilice en la operación del HOTEL al SUPERVISOR.
- Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor del FONTUR a las instalaciones del HOTEL para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato, ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el ADMINISTRADOR.
- Destinar el bien para el objeto comercial que le fue entregado.
- Pagar la remuneración establecida en la Cláusula Octava de este contrato.
- Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del establecimiento de comercio, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del HOTEL.
- Pagar los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar generados por la operación y funcionamiento del HOTEL por el tiempo de duración de este contrato, incluidas las prórrogas.
- Constituir las pólizas indicadas en la Cláusula Trigésima Primera.

- Operar el HOTEL con los más altos estándares de calidad, de conformidad con las normas técnicas sectoriales.
- Asistir a las reuniones que lo convoque EL FONTUR.
- Devolver dentro de los términos establecidos el bien cuando se de cualquiera de las causales de terminación del contrato de administración provisional.
- Presentar un informe de rendición de cuentas a la finalización de este contrato al SUPERVISOR, en el cual indique: un inventario en el cual relacione los bienes recibidos y los bienes entregados, justificar los soportes necesarios, las cuentas de su gestión y presentar los respectivos estados financieros, certificados por el contador público, de conformidad con lo establecido en los Decretos 2649 Y 2650 de 1993 y acreditar el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, parafiscales, y demás ordenadas en la ley.
- Abstenerse de hacer inversiones en los bienes objeto de administración, sin autorización previa y escrita del COMITÉ OPERATIVO.
- No realizar mejoras en el bien entregado sin previa autorización por parte de FONTUR.
- No enajenar, grabar o dar en prenda el bien entregado.
- No realizar modificaciones que alteren el diseño arquitectónico del bien entregado.
- No Prescindir del personal que se encuentra vinculado como empleado del bien, sin la previa autorización del COMITÉ OPERATIVO.
- Informar al FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- Suscribir el acta de entrega del HOTEL y el inventario.
- Prevenir la ocurrencia de hechos que mortifiquen u ofendan a los huéspedes del hotel y en general la realización de actos o reuniones que afecten el buen nombre del hotel.
- Velar por salubridad e higiene del hotel y del personal que emplearé en el mismo.
- Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.
- Mantener en perfecto estado de aseo, desinfección y protección, las áreas y todos los elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración, y realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales entre otros los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.

- Adquirir por su cuenta y riesgo todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- Garantizar la seguridad de las instalaciones del hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias, conforme a los procedimientos de seguridad que tiene EL ADMINISTRADOR en otros hoteles similares.
- Responder por su cuenta y riesgo por la reposición inmediata de los bienes que sean sustraídos o hurtados por terceros de las instalaciones del hotel, en los cuales se demuestre culpa del ADMINISTRADOR.
- Adquirir por su cuenta y riesgo servicios que se requieran para la explotación económica del bien.
- Velar por que se lleve en debida forma la contabilidad del establecimiento de comercio bajo un Sistema Uniforme de Cuentas para Hoteles.
- Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo de excretas, manejo y utilización de plaguicidas
- Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.
- Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997. En caso de que para cumplir estas normas se deban efectuar inversiones, estas deberán ser autorizadas por el COMITÉ OPERATIVO.
- Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el HOTEL. En caso de que el HOTEL no la tenga el COMITÉ OPERATIVO decidirá la forma para su obtención.
- Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos de la localidad donde funciona el HOTEL.
- Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.
- Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el HOTEL objeto de administración de conformidad con lo establecido por la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- Mantener en lugares visibles del HOTEL su aplicación al Código de Buena Conducta indicado en el numeral anterior.
- Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del hotel, el o los códigos de buena conducta que adopte para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual.

- Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este contrato que formulen directamente al ADMINISTRADOR o a través de FONTUR. En caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser aprobadas por el COMITÉ OPERATIVO.
- A recibir, atender y dar trámite a la quejas de los huéspedes.
- A rendir los descargos a que haya lugar con ocasión a las quejas que presenten los huéspedes ante la agremiación correspondiente o ante el Ministerio de Industria Comercio y Turismo.
- Acudir a las audiencias de conciliación a las que sea convocado con ocasión a las quejas de los huéspedes.