

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB -060- 2015

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

BOGOTÁ D. C., 24 DE AGOSTO DE 2015

TABLA DE CONTENIDO INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTA
No. FNTB 060 DE 2015

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES

CAPÍTULO 2 INFORMACIÓN GENERAL

- 2.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.
- 2.2. GENERALIDADES DE LA INVITACIÓN

CAPÍTULO 3 ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 3.1. CONSULTA DE LOS TÉRMINOS DE INVITACIÓN
- 3.2. ADENDAS
- 3.3. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN
- 3.4. CAMBIO DE REGULACIÓN
- 3.5. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

CAPITULO 4 REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

- 4.1. PROPUESTAS CONJUNTAS. (CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES)
- 4.2. CONTRATO DE PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA
- 4.3. CONFLICTO DE INTERESES
- 4.4. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES
- 4.5. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO
- 4.6. LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN
- 4.7. REQUISITOS HABILITANTES
- 4.8. REQUISITOS ADICIONALES PARA PROPONENTES EXTRANJEROS
- 4.9. PROPONENTE ÚNICO

CAPITULO 5 VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE NO CLIENTE

- 5.1. FORMULARIO FTGRI23 Y FTGRI24
- 5.2. ANEXOS AL FORMULARIO FTGRI23
- 5.3. PROCESO DE CONOCIMIENTO DE PERSONA NATURAL Y JURÍDICA PROPONENTES Y/O PROVEEDORES

CAPITULO 6 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

- 6.1. APOYO A PERSONAS CON CONDICIONES ESPECIALES 100 PUNTOS
- 6.2. MAYOR CONTRAPRESTACIÓN 100 PUNTOS
- 6.3. MAYOR VALOR EN EL PAGO INICIAL 800 PUNTOS
- 6.4. DERECHO A IGUALAR LA MEJOR OFERTA
- 6.5. CRITERIOS DE DESEMPATE
- 6.6. CAUSALES DE RECHAZO

CAPÍTULO 7 CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

- 7.1. FIRMA DEL CONTRATO
- 7.2. PLAZO DE LA CONCESIÓN
- 7.3. GARANTÍA DEL CONTRATO
- 7.4. CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL
- 7.5. CUMPLIMIENTO NORMAS TÉCNICAS
- 7.6. PERMISOS Y LICENCIAS
- 7.7. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO
HOTELERO

CAPITULO 8 ANEXOS

RESUMEN

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

Fecha de Publicación: 24 de agosto de 2015.

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

Contactos: Andrea Morales Sánchez Teléfono: 3275500 extensión 1357, correo electrónico: amorales@fontur.com.co.

CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Publicación de la invitación	24 de agosto de 2015		Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Acceso al Data – Room	25 de agosto de 2015	18 de septiembre de 2015	Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6, en el horario de 09:00 a.m – 04:00 p.m.
Presentación de observaciones a la invitación	10 de noviembre de 2014	28 de noviembre del 2014	Al correo electrónico: amorales@fontur.com.co o por medio físico radicado en: FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Visita al Bien	7 de septiembre de 2015		Hotel El Prado Carrera 54 No. 70 – 20 Barranquilla Colombia De 09:00 a.m – 11:30 m y 02:00 – 04:30 p.m.
Respuesta a las observaciones	24 de septiembre de 2015		Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Fecha límite para la expedición de adendas	24 de septiembre de 2015		Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Presentación de Ofertas	9 de octubre de 2015 Hasta las 10:00 a.m.		Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - <u>OFICINA DE CORRESPONDENCIA</u> Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.

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

Pág. 6 de 66

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación	10 de octubre de 2015	16 de octubre de 2015	Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Observaciones al informe preliminar	17 de octubre de 2015	21 de octubre de 2015	<u>SÓLO POR MEDIO FÍSICO RADICADO EN:</u> FIDUCOLDEX S.A. - <u>OFICINA DE CORRESPONDENCIA.</u> Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación	26 de octubre de 2015		Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Opción de mejorar la oferta por parte del originador	27 de octubre de 2013	3 de noviembre de 2015	<u>SÓLO POR MEDIO FÍSICO RADICADO EN:</u> FIDUCOLDEX S.A. - <u>OFICINA DE CORRESPONDENCIA.</u> Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Selección de Oferta	6 de noviembre de 2015		Portal. www.fontur.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Suscripción del contrato	A Partir del 10 de noviembre de 2015		FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.

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

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Para los fines de esta Invitación, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, tendrán el significado asignado a dichos términos en este numeral o en la minuta de Contrato de 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:

a. 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.

b. Anexos

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

c. Carta de Selección del Proponente

Es el documento por medio del cual EL FONDO NACIONAL DE TURISMO comunica su decisión acerca de la Selección de Propuesta objeto de la presente Invitación.

d. Concesionario

Es el Seleccionado que ha suscrito el Contrato de Concesión.

e. 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.

f. **Contraprestación**

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

g. **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.

h. **Cuarto de Datos**

Es el lugar físico 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 3.1.16 de este Pliego.

i. **Día**

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

j. **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.

k. **Dólares “USD\$”**

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

l. **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.

m. 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.

n. Fecha de Cierre

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

o. 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.

p. FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A.

Sociedad fiduciaria de Economía Mixta vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo FONTUR.

q. FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR

Patrimonio autónomo creado por disposición de la Ley 1558 de 2012, cuyo fideicomitente es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de conformidad con el contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013.

r. 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.

s. Hotel

Es el conjunto de bienes muebles, plantas, equipos, sistemas e infraestructuras que serán entregados en concesión, para el desarrollo del proyecto *“El Renacer de Prado”* de conformidad con lo dispuesto en la presente invitación.

t. Invitación

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

u. 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.

v. IPC

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

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

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

x. Propuesta Económica

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

y. Pesos Colombianos o COP\$ o \$

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

z. 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.

aa. 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.

bb. 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.

cc. 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.

dd. SMMLV

Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.

ee. 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.

CAPITULO 2 INFORMACIÓN GENERAL

2.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.

2.1.1. NATURALEZA JURÍDICA DE FONTUR.

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

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

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

El artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, modificó la denominación de Fondo de Promoción Turística a FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR y ordenó su constitución como un Patrimonio Autónomo; adicionalmente el artículo 22 le asignó la función de venta y administración de bienes, así: “*Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado. Los recursos de su explotación estarán destinados a la administración, mantenimiento y mejoramiento de estos bienes y el remanente a lo que dispongan las leyes vigentes.*”.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 2 del Decreto 2251 de 2012, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, adelantó proceso de licitación pública No. 03 de 2013, para seleccionar la entidad fiduciaria que administre el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo -FONTUR. Cumplidos los requisitos legales, fue seleccionada la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL

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

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

2.2. GENERALIDADES DE LA INVITACIÓN

2.2.1. 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 ABIERTA 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.

2.2.2. Naturaleza de esta invitación.

Para efectos del fin propuesto se recomienda a los proponentes revisar el presente documento para evitar incurrir en inhabilidades, incompatibilidades, o incumplimiento de los requisitos exigidos, toda vez que contienen los parámetros, directrices e información que son de obligatorio cumplimiento por parte de los proponentes que participen en los procesos de contratación adelantados por FONTUR.

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

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

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

2.2.3. Objeto de la Invitación

Entregar en concesión del Establecimiento de Comercio denominado Hotel el Prado en la Ciudad de Barranquilla; para desarrollar Proyecto de operación, ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico, con cambio parcial de uso del mencionado establecimiento de comercio.

2.2.4. Alcance del Objeto:

En virtud del contrato a suscribir, se entregará en administración el establecimiento de comercio denominado 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, junto con los muebles y enseres de dotación del HOTEL, a través del sistema de concesión de uso especial sobre bienes públicos, para que el Concesionario desarrolle por su cuenta y riesgo el Proyecto de Intervención y operación presentado a FONTUR, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos, de acuerdo a las reglas señaladas en los artículos 34, 35 y 36 del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y ventas de bienes, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011 y la Ley 1185 de 2008

El proyecto a desarrollar en los inmuebles concesionados corresponde a:

- I. Operación, rehabilitación, dotación, y mantenimiento de al menos 15.945 m2 de

- Área de Operación Hotelera, en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-194905, denominado: Torre Hotel el Prado.
- II. Construcción, operación y mantenimiento de un Área de Comercio y Ocio en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 040-55910 y 040-55911, denominados: Cancha de Tenis y Súper Pista
 - III. Construcción, operación y mantenimiento de al menos 657 plazas de parqueadero a nivel de sótanos
 - IV. Rehabilitación, operación y mantenimiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-194906, denominado: Torre ejecutiva, para la prestación de servicios de aparta - hotel y servicios de salud/estética.
 - V. Intervención sobre las zonas verdes rehabilitándolas y mejorándolas.

La entrega en concesión del establecimiento de comercio HOTEL EL PRADO implica la entrega del derecho de uso de la marca, lemas, nombres y enseñas registrados del HOTEL EL PRADO, así como la operación, administración y explotación económica del hotel, sus servicios y actividades conexos, el mantenimiento y remodelación del bien.

Como quiera que los inmuebles objeto de la concesión, constituyen 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 para ello, las autorizaciones previas a que haya lugar ante el Ministerio de Cultura, 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, que deben observarse para el cumplimiento de las actividades antes descritas.

2.2.4. ANTECEDENTES DEL HOTEL EL PRADO

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.

“INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA” Pág. 16 de 66

El HOTEL EL PRADO funciona en los siguientes bienes inmuebles:

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

item	Matrícula inmobiliaria	Referencia Catastral	Dirección	Denominación	Propietarios	Adquisición
5	040-194906	01-379-0005	Carrera 56 No 70-81	Torre Ejecutiva	<ul style="list-style-type: none"> -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 – en Liquidación, 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.

El HOTEL cuenta con empleados vinculados mediante contrato laboral a término indefinido, **de los cuales cerca del 90% se encuentran afiliados al “SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA PRODUCCION, DISTRIBUCION Y CONSUMO DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y DEMAS SERVICIOS QUE SE PRESTEN EN CLUBES, HOTELES, RESTAURANTES Y SIMILARES DE COLOMBIA” – HOCAR.**

FONTUR en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 35 y 36 del Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, recibió proyecto de Concesión por Iniciativa Privada denominado *“Renacer del Prado”*, la cual fue revisada en sus aspectos técnicos, jurídicos y financieros, concluyendo la viabilidad del proyecto el día 21 de agosto de 2015.

2.2.5. 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.

CAPITULO 3 ACTIVIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

3.1. Consulta de los términos de Invitación.

Los términos y sus anexos pueden ser consultados a partir de la fecha de apertura en el Portal www.fontur.com.co o en la Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6 - Bogotá D.C.

3.2. Adendas.

(i)FONTUR puede modificar o aclarar esta invitación. La modificación puede hacerse mediante la adición de nuevos elementos o mediante la sustracción de algunos de los existentes. La aclaración consiste en precisar el sentido de alguna de sus partes. (ii) Las nuevas declaraciones que se realicen se harán constar por escrito en un documento que se denominará adenda, y que formará parte integral de los Términos de Referencia, el cual será puesto a disposición de las personas interesadas, por el mismo medio a través del cual se haya puesto a disposición esta invitación. Para que un documento sea considerado como adenda, es necesario que se denomine con ese nombre o con cualquiera otro similar que sea suficientemente indicativo de su naturaleza modificatoria o aclaratoria de esta invitación. (iii) FONTUR publicará las adendas con una antelación razonable a la fecha señalada como límite temporal para la actuación señalada en el cronograma del proceso.

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

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

3.3. Confidencialidad de la información.

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.

3.4. Cambio de regulación.

La normatividad aplicable a esta invitación sin limitarse únicamente a esta es la señalada en el numeral 2.2.1 de esta invitación, así como la que se encuentra vigente a la fecha de la invitación, incluso si entre la fecha de la misma y el plazo máximo señalado para el cierre, se modifica o deroga alguna disposición normativa aplicable. Sólo se exceptúa de lo anterior, aquello que por expresa e imperativa disposición de la ley nueva deba ser aplicado a las invitaciones en curso al momento de la entrada en vigencia de la nueva disposición.

3.5. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Cada proponente deberá presentar solamente una propuesta ya sea como persona natural, jurídica, consorcio, unión temporal o cualquier forma de asociación.

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.

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

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 como administrador del FONDO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA 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.

3.5.2. Quienes pueden participar.

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

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

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

3.5.3. Interpretación y Aceptación de la Invitación

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

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

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

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

3.5.4. Plazo de la Invitación.

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

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

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

3.5.5. Prórroga.

Cuando lo estime conveniente FONTUR, el plazo de entrega de las propuestas de la presente Invitación podrá prorrogarse antes de su vencimiento. En este caso dicha prórroga se comunicará a través de la página web o del medio apropiado que estime FONTUR informándose la modificación del calendario de la invitación mediante Adenda.

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

3.5.6. Correspondencia.

Toda 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.

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: FNTB - 060 - DE 2015

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

3.5.7. Idioma de la Propuesta

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

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

3.5.8. Reserva en Documentos.

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

3.5.9. Costos y Elaboración de la Propuesta.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y elaboración de su propuesta, así como los que indirectamente se causen con ocasión de su elaboración y presentación, como pólizas, fotocopias, estudios, visitas, investigaciones etc. Estarán a cargo del Proponente seleccionado los costos y gastos en que incurra por la suscripción y legalización del contrato de concesión.

En el evento que el proponente seleccionado no sea el originador del proyecto de concesión por iniciativa privada, deberá cancelar previo a la suscripción del contrato el valor estudios indicados en el numeral 7.1. de la presente invitación.

3.5.10. 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 concesionario, 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.

➤ 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 o remodelados antes del 31 de diciembre de 2017 y de servicios de ecoturismo por veinte años a partir de 2003.

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

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

Las rentas provenientes de las actividades económicas estarán exentas en cabeza de la sociedad que las obtenga, con el cumplimiento de los requisitos establecidos. Las utilidades que se distribuyan a socios o accionistas por parte de la sociedad beneficiaria de la exención tendrán el carácter de ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, cuando dicha distribución se realice de conformidad con lo establecido en el artículo 36-3 del Estatuto Tributario.

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

3.5.11. Presentación de la Propuesta.

Cada proponente deberá presentar solamente una propuesta, en UN (1) ORIGINAL y una (1) COPIA ya sea como persona natural, persona jurídica, consorcio o unión temporal.

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, incluyendo todos los archivos y anexos, 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 10:00 a.m.

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 la copia y en sobres separados, cerrados y rotulados. Si se presentare alguna diferencia entre el original de la propuesta y la copia, prevalecerá el texto del original.

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

**“INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN
CONCESIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA”**

PROPONENTE: - _____ dirección _____ Teléfono _____.

Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que indique la OFICINA DE CORRESPONDENCIA de FIDUCOLDEX S.A. vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, en el STIKER de radicación de documentos. Se recomienda a los proponentes llegar con anticipación al edificio, teniendo en cuenta que para el acceso al mismo se debe cumplir con controles de seguridad y las oficinas se encuentran ubicadas en el piso 6, lugar donde se recibirán las propuestas. Las propuestas que se radiquen con posterioridad al cierre de la presente invitación serán devueltas sin abrir.

No se aceptan propuestas enviadas por correo electrónico, fax o cualquier otro medio, 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.

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

Los proponentes podrán adicionar, modificar o retirar sus propuestas, siempre y cuando ello se haga con anterioridad a la fecha y hora prevista para el cierre de esta Invitación. Las modificaciones y/o adiciones a las propuestas deberán ser presentadas por quien suscribe la Carta de Presentación de la misma, quien deberá tener el carácter de Representante Legal de la persona jurídica del proponente, que figure en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se haya acompañado a la propuesta, 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.

3.5.13. 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.

3.5.14. Propuestas Condicionales.

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

3.5.15. Apertura de la Propuesta.

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

3.5.16. 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, previa firma de las respectivas cláusulas de confidencialidad. El interesado deberá solicitar a FONTUR, mediante comunicación dirigida al correo electrónico cuartodedatos@fontur.com.co permiso de acceso para consultar el cuarto de datos.

La información se encontrará disponible para consulta de los interesados durante el plazo establecido en el cronograma de la presente Invitación, 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 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE S.A.S. 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 eximir del 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: A pesar de lo establecido en los artículo 13 y 14 del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes, en el presente proceso de selección y contratación no se cobrará a los terceros interesados en participar en el mismo, el acceso a la información que conforma el Cuarto de Datos, esto con el fin de incentivar la participación de terceros interesados en el presente proceso de selección y contratación

3.5.17. Visitas al Hotel El Prado (No obligatorio)

Teniendo en cuenta que para la presentación de las Ofertas es necesario que los interesados conozcan y evalúen el estado físico actual del 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. La visita al Hotel se realizará el día 7 de septiembre de 2015, en el siguiente horario:

- Primer recorrido: de 09:00 a.m. – 11:30 a.m.
- Segundo recorrido: de 02:00 p.m. – 04:30 p.m.

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

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

Por la sola presentación de la Propuesta se entiende que los Proponentes han considerado la viabilidad financiera del Contrato, bajo las condiciones contenidas en su Oferta, y que

han hecho un cuidadoso examen de todos los factores determinantes que se incluyen en los términos de ésta.

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.

3.5.18. Declaratoria desierta

La declaratoria de desierto de la presente invitación procederá cuando: a) Cuando en la fecha y hora señalada para el cierre de propuestas no se presente ninguna propuesta. b) Ninguno de los proponentes cumpla los requisitos habilitantes. c) 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 de FONTUR, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los proponentes.

La declaratoria de 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.

3.5.19. 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 esta invitación y haya obtenido el mayor puntaje, o haya cumplido la condición para el desempate establecida en la presente invitación.

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.

3.5.20. Interrupción o Terminación Anticipada del Proceso de Selección.

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

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

3.5.21. Facultades de FONTUR

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

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.

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

FONTUR, podrá abstenerse de seleccionar un contratista o abstenerse de suscribir el contrato, cuando después de realizar el análisis 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 de FONTUR, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los proponentes. La declaratoria de desierto se comunicará a través de la página web de FONTUR, www.fontur.com.co con lo cual se entenderán notificados todos los interesados en la presente Invitación Abierta, para aquellos casos se emite el Acta de Terminación respectiva.

CAPITULO 4 REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

FONTUR realizará el análisis jurídico, 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. Las propuestas se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades:

- 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 no requerirán tener sucursal en Colombia.
- 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.

4.1. Propuestas conjuntas. (Consortios y Uniones Temporales)

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

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

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

- A. Indicar el tipo de asociación de que se trate: Consorcio o Unión Temporal.
- B. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar la extensión (actividades y porcentaje 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 tres (3) años más. En ningún caso podrá haber cesión del Contrato entre quienes integren el consorcio o unión temporal.

4.2. 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.

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 tres (3) 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 ML (\$1.000.000.000) al momento de su constitución; y tendrán la obligación de capitalizar la sociedad en las sumas y plazos establecidos en el numeral 6.2 de la minuta de contrato.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. REQUISITOS HABILITANTES:

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

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

En caso de no cumplimiento de cualquiera de los requisitos (JURIDICO, FINANCIERO o TECNICO) solicitados en el presente numeral la propuesta será INHABILITADA Y RECHAZADA.

4.7.1. 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.

4.7.1.1. Carta de presentación de la propuesta.

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

4.7.1.2. 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.

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

4.7.1.3. 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.

4.7.1.4. 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.

4.7.1.5. 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.

4.7.1.6. 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.

4.7.1.7. 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 la suma de CINCO MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000.000). Dicha garantía debe estar constituida a favor del PATRIMONIO AUTONOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR con NIT 900.649.119-9.

NOTA “SOLO SE RECIBIRÁN PÓLIZAS DE SEGUROS PROVENIENTES DE ASEGURADORAS 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.

A. Tipo de Garantía: La garantía podrá consistir en una póliza de seguros, una fiducia mercantil en garantía, una garantía bancaria a primer requerimiento, el endoso en garantía de títulos valores o un depósito de dinero en garantía. Los Proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia podrán otorgar una *carta de crédito stand by* expedida por entidades financieras del exterior, confirmada por un banco local y pagadera a primer requerimiento en Colombia, para estos efectos únicamente, se precisa que se 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.

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

Salvo por el endoso en garantía de títulos valores, y la garantía constituida por extranjeros, las garantías, cualquiera que sea su naturaleza deberán estar constituidas con entidades

financieras colombianas vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sometidas a calificación de riesgo, o expedido por un banco extranjero.

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

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

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

Si los compromisos son expedidos por un banco extranjero, el Proponente deberá acreditar dichas facultades mediante la presentación de un certificado expedido por la autoridad competente en el país de domicilio del banco, con fecha de expedición no anterior a un (1) mes previo al cierre de la Invitación, en el cual conste su existencia, el nombre del representante legal del banco extranjero o de la persona o de las personas que tengan la capacidad para comprometerlo jurídicamente y sus facultades. Igualmente, deberá señalar expresamente quien es el representante del banco facultado para comprometerlo.

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

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

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

La no suscripción del Contrato sin justa causa por parte del Proponente Seleccionado.

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.

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.

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.

D. 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.

4.7.1.8. 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.

4.7.1.9. 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.

4.7.1.10. 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.

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

4.7.1.12. 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

4.7.1.13. 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.

4.7.1.14. Documento de Conformación de Consorcio o Unión Temporal (Si aplica)

4.7.1.15. Contrato de Promesa de Sociedad Futura (Si aplica)

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

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

4.7.2. REQUISITOS FINANCIERO HABILITANTES:

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

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

Para cumplir con la habilitación financiera, se deberá demostrar para los años 2013 y 2014 los siguientes indicadores financieros:

- Un Patrimonio Neto de \$50.000.000.000. El Patrimonio total se define como el valor de los activos totales del ente económico, después de descontar los pasivos totales.
- Un nivel de endeudamiento en un máximo del ochenta por ciento (80%). Definido como la razón entre Pasivos y Activos de los integrantes del Grupo Promotor,

Para lo anterior el proponente deberá suministrar los balances generales y los estados de pérdidas y ganancias acompañados de sus correspondientes Notas a los Estados Financieros, firmados por el Representante legal, Contador Público y dictaminados por el Revisor Fiscal cuando legal o estatutariamente se haya establecido esta figura. Estos documentos deben aportarse a la fecha de cierre de las vigencias fiscales de los años 2014 y 2013.

De igual manera se debe anexar copia la tarjeta profesional y del certificado de antecedentes expedidos por la Junta Central de Contadores del Contador y del Revisor Fiscal, que suscriben y dictaminan los Estados Financieros Básicos. Dichos certificados deben estar vigentes al cierre del presente proceso.

Sin perjuicio de las anteriores reglas, que aplicarán exclusivamente para el caso de personas naturales o jurídicas, en el caso que el proponente se presente con respaldo de un Fondo de Capital Privado, se aplicaran las siguientes reglas especiales:

En el caso de los Fondo de Capital Privado que se presenten de manera individual o actuando como líder de un proponente plural podrán acreditar capacidad financiera mediante una carta de intención, suscrita por la respectiva sociedad administradora, sociedad comisionista, o sociedad fiduciaria que administre el respectivo Fondo de Capital Privado, de aportar al proyecto al menos los aportes de capital propio requeridos en la minuta del contrato de concesión.

El interesado y proponente debe tener en cuenta que las inversiones de capital del proyecto serán financiadas 100% con recursos privados, a través de Aportes de Capital Propio del concesionario y Recursos de Deuda, conforme lo indicado en el Capítulo VI del Contrato.

4.7.3. REQUISITOS TECNICOS HABILITANTES:

El requisito habilitante técnico podrá ser acreditado por una de las siguientes personas:

- a) Por el proponente individual, quien será el encargado de realizar la operación del Hotel el Prado.
- b) Por un integrante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura proponente, quien será el encargado de realizar la operación del Hotel el Prado.
- c) Por un tercero, siempre que se aporte una CARTA DE COMPROMISO IRREVOCABLE de operación del hotel en caso de declararse ganadora la oferta presentada, presentada ante notario público.

La Experiencia en Operación Hotelera se acreditará cumpliendo las siguientes reglas:

4.7.3.1. Operar al menos 600 habitaciones.

Para acreditar esta operación, deberá remitirse una declaración juramentada del representante legal de la compañía operadora de hoteles indicando el número de habitaciones operadas durante el año 2014. Este requisito deberá cumplirse en un máximo de tres (3) hoteles, sin que ninguno de los hoteles tenga un número inferior a 150 habitaciones, para lo cual deberá indicarse el nombre, ubicación y número de habitación de cada hotel.

4.7.3.2. Operar al menos un hotel con tarifa promedio superior a \$350.000 por noche por habitación

Para acreditar este requisito, deberá remitirse una certificación debidamente suscrita por el revisor fiscal de la compañía operadora de hoteles en la que indique el nombre, ubicación y la tarifa promedio por noche por habitación, para el año 2014, del hotel con el se pretende cumplir este requisito.

Para hoteles que operen fuera del territorio Colombiano, la tarifa promedio a certificar será de mínimo Usd\$ 200 (impuestos incluidos) dólares estadounidenses o su equivalente en moneda extranjera con la tasa vigente al momento de la presentación de la oferta.

4.7.3.3. REGISTRO NACIONAL DE TURISMO

En el evento que quien acredite los requisitos habilitantes técnicos se encuentre, actualmente, prestando servicios de alojamiento en Colombia deberá presentar el Registro Nacional de Turismo, como prestador de servicio de alojamiento y hospedaje, ante el Ministerio de Comercio Industria y Turismo vigente a la fecha de cierre del presente proceso, para lo cual deberá aportar copia del mismo.

4.7.3.4. PAGO DE CONTRIBUCIÓN PARAFISCAL CON DESTINO AL TURISMO

En el evento que quien acredite los requisitos habilitantes técnicos se encuentre, actualmente, prestando servicios de alojamiento en Colombia deberá encontrarse al día en el pago de la CONTRIBUCIÓN PARAFISCAL CON DESTINO AL TURISMO a la fecha de cierre del presente proceso. Lo anterior se validará con la Dirección de Contribución Parafiscal de FONTUR.

4.8. REQUISITOS ADICIONALES PARA PROPONENTES EXTRANJEROS:

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

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

4.9. PROPONENTE ÚNICO.

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

CAPITULO 5 VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE NO CLIENTE

Los proponentes, entiéndase personas jurídicas y naturales, nacionales y extranjeras serán objeto de verificación en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con lo indicado en la Circular Básica Jurídica No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas de vinculación de terceros y/o clientes de FIDUCOLDEX S.A., vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo FONTUR, el cual puede ser consultado en la página web www.fiducoldex.com.co.

LOS DOCUMENTOS Y FORMULARIOS SEÑALADOS EN ESTE CAPITULO DEBERÁN PRESENTARSE EN ORIGINAL EN SOBRE O CUADERNO SEPARADO DE LA PROPUESTA ORIGINAL, ROTULADO ORIGINAL: DOCUMENTOS VERIFICACIÓN CONOCIMIENTO DE CLIENTE.

ESTE SE TENDRÁ COMO UN REQUISITO HABILITANTE DE LA PROPUESTA.

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

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

5.1 FORMULARIO FTGRI23 Y FTGRI24

Los formularios FTGRI23 Y FTGRI24 deberán ser diligenciados por cada uno de los proponentes, ya sean personas naturales o jurídicas, individuales o bajo alguna forma de asociación; los consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura, deberán diligenciar y presentar un formulario por la forma asociativa propuesta con sus anexos y un formulario adicional junto con sus anexos por cada uno de sus integrantes.

5.1.1 Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTGRI23 Persona Jurídica:

- 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; el proponente o posible parte contractual.
NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- d) Diligenciar el espacio de representante legal con la información del representante legal del proponente que va a suscribir los formularios, la cual es de obligatorio diligenciamiento.
- e) Diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directo 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. *(este campo no aplica para entidades estatales)*
- f) 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.
- g) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros. *(este campo no aplica para entidades estatales)*
- h) 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.
- i) El proponente deberá leer cuidadosamente el recuadro declaración de origen y destino de fondos con el fin de dar respuesta al numeral 1) del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.

- j) El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro autorización, reporte y consulta a las centrales de riesgo. autorización expresa para reportar, consultar y compartir información contenida en las bases de datos financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otro país. En caso de no entender completamente la información aquí contenida, debe pedir asesoría con el Abogado encargado del correspondiente proceso en el Patrimonio Autónomo FONTUR.
- k) El recuadro de firma y huella debe ser diligenciado en su totalidad por la persona que diligenció el recuadro representante legal, teniéndose en cuenta que la impronta de la huella dactilar del índice derecho debe ser clara, en caso de presentar algún tipo de enfermedad o impedimento el proponente deberá acreditar los documentos donde conste la enfermedad o el impedimento. Si la impronta de la huella no es legible en el formulario, el proponente podrá subsanar esta inconsistencia adjuntado una fotocopia del documento de identificación ampliado al 150% junto con la impronta de la huella legible.

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

5.1.2 Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTGRI24 Persona Natural:

- 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 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.
- d) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en la información financiera entregados como soportes.
- e) El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro declaración de origen y destino de fondos con el fin de dar respuesta al numeral 1) del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- f) El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro autorización, reporte y consulta a las centrales de riesgo. autorización expresa para reportar, consultar y compartir información contenida en las bases de datos financiera, crediticia, comercial, de servicios y la

proveniente de otro país. En caso de no entender completamente la información aquí contenida, debe pedir asesoría con el Abogado encargado del correspondiente proceso en el Patrimonio Autónomo FONTUR.

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

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

5.2 ANEXOS AL FORMULARIO FTGRI23

5.2.1 Persona jurídica FTGRI23

- a) Formato FTGRI23 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTGRI23
- 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 RUT
- f) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días
- g) Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años. (No aplica para entidades Estatales)
- h) Fotocopia de la tarjeta profesional del contador público legible, quien firma los estados financieros. (No aplica para entidades Estatales)
- i) Certificación composición accionaria de primer nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal. de conformidad con lo previsto por el numeral e) del numeral 3.1.1.1. (No aplica para entidades Estatales).

5.2.2 Persona natural FTGRI24

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Certificado de existencia y representación legal o documento donde conste la calidad de socio.
- b) Copia de la declaración de renta del último periodo gravable.
- c) Extractos Bancarios de los últimos tres meses

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

5.3 Proceso de conocimiento de persona natural y jurídica “PROPONENTES Y/O PROVEEDORES”

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

evitar omisiones de información y errores en su diligenciamiento y presentación ante la entidad Fiduciaria y Administradora del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo FONTUR.

5.3.1 FORMULARIO FTJA 11

El formulario FTJA 11 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 sus anexos y un formulario adicional junto con sus anexos por cada uno de sus integrantes.

5.3.1.1 Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTJA 11:

- 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. No se recibirán formularios con tachones y/o enmendaduras.

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

CAPITULO 6 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que hayan sido declaradas hábiles por el cumplimiento de los requisitos jurídicos, financieros y técnicos previstos como criterios habilitantes en estos Términos de Referencia, serán objeto de asignación de puntaje teniendo en cuenta los siguientes factores; sobre una asignación máxima total de mil (1000) puntos.

CRITERIO	PUNTAJE
APOYO A PERSONAS CON CONDICIONES ESPECIALES	100 PUNTOS
MAYOR CONTRAPRESTACIÓN	100 PUNTOS
MAYOR VALOR EN EL PAGO INICIAL	800 PUNTOS
TOTAL	1000 PUNTOS

6.1. APOYO A PERSONAS CON CONDICIONES ESPECIALES 100 PUNTOS:

El proponente podrá efectuar ofrecimiento suscrito por su Representante Legal, en el que se indique la intención irrevocable con contratar, para la ejecución del proyecto, personas con condiciones especiales en los términos de las leyes 1618 de 2013 y 1346 de 2009.

El puntaje de otorgará con base en la siguiente tabla:

PERSONAS CON CONDICIONES ESPECIALES A EMPLEAR	PUNTOS
Más de 10	100
Hasta 10	70
Hasta 5	40

NOTA: Para efectos de acreditación de este requisito, el Fondo ha previsto un formato para ser diligenciado por los proponentes, el cual deberá ser aportado junto con la propuesta (ANEXO 10).

6.2. MAYOR CONTRAPRESTACIÓN 100 PUNTOS:

El valor mínimo estimado por el otorgamiento y explotación de la concesión corresponderá a:

- Cero punto cinco por ciento (0.5%) más IVA de los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante el trimestre.
- En ningún caso, el valor de la contraprestación trimestral podrá ser inferior a cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) constantes de julio de 2015 más IVA, los cuales se ajustaran de acuerdo con la siguiente formula:

$$C_t = C_0 \times \left(\frac{IPC_t}{IPC_0} \right)$$

Donde:

C_t = Valor del monto de contraprestación trimestral mínima en pesos corrientes

C_0 = Valor del monto de contraprestación trimestral mínima, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) en pesos constantes de julio de 2015

IPC_t = IPC del mes inmediatamente anterior al del pago a realizar

IPC_0 = IPC del mes de Julio de 2015

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

Se asignarán cien (100) puntos al proponente que oferte mayor porcentaje de contraprestación por los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante el trimestre; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres simple.

NOTA: El proponente cuya oferta de contraprestación sea inferior al cero punto cinco por ciento (0.5%) más IVA de los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante el trimestre, será rechazado.

6.3. MAYOR VALOR EN EL PAGO INICIAL 800 PUNTOS:

El proponente deberá realizar un pago inicial, con posterioridad a la firma del contrato y previo a la suscripción del acta de inicio, cuyo valor no podrá ser inferior a CINCO MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000.000,00) de julio de 2015, este pago no será descontable de la contraprestación.

Se asignarán ochocientos puntos (800) puntos al proponente que oferte mayor valor en el pago inicial; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres simple.

NOTA: El proponente cuya oferta de pago inicial sea inferior a CINCO MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000.000,00) de julio de 2015, será rechazado.

6.4. DERECHO A IGUALAR LA MEJOR OFERTA:

Si el proponente que presentó el proyecto de iniciativa privada, una vez haya culminado la evaluación de las ofertas recibidas conforme los criterios de evaluación establecidos en la presente invitación no consigue el mayor puntaje, se le otorgará la opción de igualar la mejor oferta en cuanto a los criterios calificables; siempre que haya resultado habilitado en todos los aspectos requeridos en la invitación y de no existir una diferencia mayor al veinte

por ciento (20%) en la calificación entre su propuesta y la propuesta que se pretende igualar.

Para lo anterior, el proponente referido contará con un plazo de hasta cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación del informe final de evaluación de las propuestas, para hacer uso de este beneficio y presentar la nueva oferta. Si el proponente que presentó el proyecto de iniciativa privada, mejora su oferta e iguala la mejor oferta presentada, cumpliendo siempre con la totalidad de los criterios de habilitación y evaluación inicialmente indicados en la invitación, será el adjudicatario de la presente invitación.

Esta etapa se podrá omitir cuando no haya lugar al ejercicio del DERECHO A IGUALAR LA MEJOR OFERTA, en los siguientes eventos: 1. Cuando se presente un único proponente, 2. Cuando el originador del proyecto de concesión por iniciativa privada no presente propuesta, 3. Cuando el originador del proyecto de concesión por iniciativa privada no cumpla con los requisitos habilitantes establecidos en el invitación, 4. Cuando el originador del proyecto de concesión por iniciativa privada presente propuesta y su calificación difiera en un porcentaje mayor al veinte por ciento (20%) en relación con la propuesta mejor calificada y 5. Cuando exista empate entre el originador del proyecto de concesión por iniciativa privada y cualquier otro proponente.

6.5. CRITERIOS DE DESEMPATE:

En el evento de presentarse empate entre dos o más proponentes, se seleccionará la oferta del proponente que presentó el proyecto de concesión por iniciativa privada, de no poderse aplicar lo anterior se seleccionará con e en las siguientes reglas:

Se preferirá al proponente con mayor puntaje en el criterio MAYOR VALOR EN EL PAGO INICIAL, de persistir el empate, se preferirá la propuesta con mayor puntaje en el criterio APOYO A PERSONAS CON CONDICIONES ESPECIALES, de persistir el empate se preferirá la propuesta con mayor puntaje en el criterio MAYOR CONTRAPRESTACIÓN, de continuar el empate se realizará sorteo por balotas.

6.6. CAUSALES DE RECHAZO.

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

- a. Cuando existan varias propuestas presentadas por el mismo, o que el Proponente participe además como integrante de un consorcio o unión temporal o que el proponente participe en el proceso integrando más de una estructura plural.
- b. Cuando el proponente no presente la garantía de la seriedad de la propuesta.

- c. Cuando el proponente sea deudor moroso de FONTUR por concepto de 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.
- d. Cuando la vigencia del proponente sea inferior al termino de ejecución del contrato y 3 años más.
- e. Cuando la propuesta económica no se presente en sobre separado.
- f. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente.
- g. **Cuando no se presente el anexo “Declaración de Proponente” o este suscrito por persona no facultada para ello.**
- h. Cuando la información suministrada por el proponente en alguno de los documentos no sea veraz.
- i. Cuando la propuesta sea presentada de manera parcial o condicionada o cuando se presente la propuesta vía fax o por correo electrónico.
- j. Cuando la propuesta presente tachaduras y enmendaduras.
- k. Cuando el proponente no aporte los documentos jurídicos, técnicos o financieros habilitantes exigidos en los presentes términos de referencia. En este evento, será rechazada la propuesta cuando habiendo sido requerido, no allegue la información solicitada y en el término previsto por FONTUR.
- l. En el evento en que en la propuesta económica no se presente en pesos colombianos
- m. Cuando el proponente haya tratado de intervenir, influenciar o informarse indebidamente dentro del presente proceso de contratación.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación.
- r. Cuando se modifique el texto de algún formato establecido en los anexos de esta invitación a proponer, alterando su sentido.

- s. 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.
- t. Cuando el proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la Nación.
- u. En los demás casos expresamente establecidos en esta Invitación.

CAPÍTULO 7 - CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

La Minuta del Contrato de Concesión a suscribir corresponde al Anexo xx de la presente invitación y por tanto hace parte integral de esta invitación. El interesado deberá revisarla, estudiarla y presentar las observaciones que considere necesarias en la etapa de observaciones al contenido de la invitación. FONTUR no aceptará observaciones al contrato con posterioridad a esta etapa y por tanto previo a la suscripción del mismo.

7.1. FIRMA DEL CONTRATO

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.

El perfeccionamiento del contrato estará condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) En caso que el Concesionario haya acreditado capacidad financiera a través de un fondo de capital privado, deberá un COMPROMISO DE INVERSIÓN IRREVOCABLE del fondo de Capital Privado con el que se acreditó el cumplimiento de los requisitos habilitantes señalados en los términos y condiciones del proceso de selección.
- b) El pago del valor de los estudios del Proyecto de conformidad con lo señalado en el artículo 36, numeral 7.3 del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, que asciende a la suma de MIL NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/L (\$1.092.525.257,00).

Si el Proponente favorecido no firmare el Contrato el FONDO NACIONAL DE TURISMO, sin menoscabo de las acciones legales a que haya lugar, podrá comunicarle al Proponente ubicado en el segundo orden de elegibilidad sobre el incumplimiento del Proponente seleccionado, solicitándole que manifieste si continúa interesado en la 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.

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.

El Contrato a suscribir como resultado de la presente Invitación se sujetará 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.

7.2. Plazo de la Concesión:

La concesión tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio y tendrá las etapas indicadas en la Capítulo 2 numeral 2.8 del contrato.

El Acta de Inicio se suscribirá dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato, plazo en el cual el concesionario deberá haber cumplido con las siguientes obligaciones:

- 1) Presentación por parte del Concesionario y aprobación por parte de FONTUR de la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y de las demás instrumentos de cobertura señalados en el Contrato.
- 2) La entrega por parte del Concesionario de una certificación expedida por su Representante Legal, o cuando se encuentre obligado a tenerlo, por éste y el Revisor Fiscal en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002.
- 3) La constitución del Patrimonio Autónomo *“Renacer Prado”* para la ejecución del proyecto y el fondeo de Aportes de Capital Propio en los términos señalados en la Sección 6.2 del contrato.
- 4) El fondeo de las Subcuentas: i) Aporte Inicial ii) e Interventoría, en los términos y condiciones señalados en el contrato.

7.3. GARANTÍA DEL CONTRATO: El concesionario deberá constituir garantía para asegurar los riesgos derivados del contrato, con los siguientes amparos:

7.3.1. Amparo de Cumplimiento del Contrato

A. En las etapas de pre inversión e inversión:

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente a TREINTA Y SEIS MIL MILLONES DE PESOS ML (\$36.000.000.000,00) del año 2015. 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 garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de pre inversión e inversión y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de operación:

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente al MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$1.394.000.000,00) del año 2015. 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 garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de operación, deberá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía de cumplimiento se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

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

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

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

A. En las etapas de pre inversión e inversión:

Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que 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 a NUEVE MIL MILLONES DE PESOS ML (\$5.000.000.000,00) del año 2015.

Este garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de pre inversión e inversión y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de operación:

Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el Concesionario haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente a TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ML (\$348.500.000,00) del año 2015.

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

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

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

7.3.3. Amparo de Calidad de los Equipos

El Concesionario deberá constituir, como requisito para la liquidación del Contrato, una garantía de calidad de los equipos, a favor de la FONDO NACIONAL DE TURISMO, por un valor equivalente a CINCO MIL MILLONES DE PESOS ML (\$5.000.000.000,00) del año 2015. 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.

7.3.4. Amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual

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

Para tal fin, el Concesionario deberá de manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, constituir un seguro para responder y mantener indemne por cualquier concepto al FONDO NACIONAL DE TURISMO, con un monto asegurado igual a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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

7.3.5. Amparo de Calidad de las Obras de Mantenimiento:

El objeto de este amparo será cubrir al FONTUR de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de cualquier tipo de daño o deterioro de la infraestructura revertida que resulte imputable al Concesionario por mala calidad en la ejecución de las Obras de Mantenimiento. La infraestructura al momento de la reversión deberá cumplir con los estándares de calidad y funcionalidad acordados, deterioros naturales posteriores no quedan cubiertos por la póliza.

- (i) El valor de este amparo será del 10% del Valor del Contrato.
- (ii) Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contados a partir de la terminación de la Etapa de Reversión.

NOTA: Las prórrogas o la expedición de nuevas garantías 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 cualquiera de las garantías antes indicadas 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.

7.3.6. GARANTIAS PARA INTERVENCIÓN EN EL PROYECTO

El Concesionario deberá garantizar a FONTUR que será beneficiario de la garantía de estabilidad de las obras, exigida a su subcontratista, en relación con las obras que se ejecuten sobre el Hotel. Esta garantía deberá tener un valor asegurado correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor del valor de las obras ejecutadas en el proyecto y una vigencia igual a cinco (5) años contados a partir de la entrega de las obras.

7.3.7. 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.

7.4. CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL:

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.

7.4.1. 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”*

7.5. 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.

7.6. PERMISOS Y LICENCIAS

El Proponente 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 su oferta.

7.7. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO HOTELERO

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

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

El Proponente deberá tener en cuenta que en caso de ser seleccionado en la Invitación, deberá suministrar los elementos, muebles, enseres, equipos, maquinaria, personal y demás requisitos necesarios para los estándares de operación exigidos en la concesión y

funcionamiento del establecimiento de comercio, acorde a lo establecido en el Contrato de Concesión.

CAPITULO 8 ANEXOS

- Anexo 1: Carta de presentación de la propuesta.
- Anexo 2: Declaraciones del proponente.
- Anexo 3: Modelo certificación de pago a Seguridad Social y Aportes parafiscales.
- Anexo 4: Formato FTJA11 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 5: Formato conocimiento de no cliente FTGRI24 debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 6: Formato conocimiento de no cliente FTGRI23 debidamente diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 7: Formato compromiso anticorrupción debidamente diligenciado.
- Anexo 8: Formato de autorización consulta centrales de riesgo.
- Anexo 9: Oferta económica.
- Anexo 10: Formato de Apoyo a Personal en Condición Especial
- Anexo 11: Matriz de Riesgos
- Anexo 12: Minuta del contrato
- Anexo 13: Anexo de calidad del contrato