

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

El FONDO NACIONAL DEL TURISMO, se permite informar a los interesados en la **INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ENTREGA EN CONCESIÓN DEL HOTEL EL PRADO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA** No. FNTB-060 de 2015, se procede a realizar modificaciones al contenido de la invitación de la siguiente manera:

**PRIMERO.** En el Cronograma de la Invitación, en adelante queda así:

**CRONOGRAMA**

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
<u>Segundo acceso al cuarto de datos</u>	<u>2 de octubre de 2015</u>	<u>29 de octubre de 2015</u>	Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - 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.
<b>Respuesta a las observaciones</b>	2 de octubre de 2015		Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
<b>Fecha limite para la expedición de adendas</b>	2 de octubre de 2015		Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
<b>Presentación de Ofertas</b>	29 de octubre de 2015 Hasta las 3:00 p.m.		Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - <u>OFICINA DE CORRESPONDENCIA</u> Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
<b>Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación</b>	30 de octubre de 2015	6 de noviembre de 2015	Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
<u>Observaciones al informe preliminar y plazo para subsanar</u>	9 de noviembre de 2015	13 de noviembre de 2015	<b>SÓLO POR MEDIO FÍSICO RADICADO EN:</b> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - <u>OFICINA DE CORRESPONDENCIA</u> . Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
<b>Respuesta a las observaciones y publicación del informe final de evaluación</b>	20 de noviembre de 2015		Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A.</b> - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.

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

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Opción de mejorar la oferta por parte del originador	23 de noviembre de 2013	27 de noviembre de 2015	<b>SÓLO POR MEDIO FÍSICO RADICADO EN:</b> <b>FIDUCOLDEX S.A. - OFICINA DE CORRESPONDENCIA.</b> Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
Selección de Oferta	30 de noviembre de 2015		Portal. <a href="http://www.fontur.com.co">www.fontur.com.co</a> <b>FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR</b> Calle 28 No. 13 A - 24 piso 6. Bogotá D.C.
Suscripción del contrato	A Partir del 10 de diciembre de 2015		<b>FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR</b> 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**

**SEGUNDO.** El numeral 2.2.4 Antecedentes del Hotel, en adelante queda así:

**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.*

*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	

Tlx: (1) 327 55 00

Calle 28 N° 13a -24 Edificio Museo del Parque Piso 7°  
Bogotá D.C. - Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)

Fax:  
(1) 327 55 00

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

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

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

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

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

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

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.

**Así las cosas, los predios propuestos por el originador para la ubicación del centro comercial y ocio son:**

**i) el 040-5909 cuya área es de 2.236 m2, ii) el 040-55910 cuya área es de 4.485 m2 y iii) el 040-55911 cuya área es de 1.432 m2. La suma de las áreas de los tres predios es de 8.153 m2. El área que según el originador de la propuesta se requiere para la construcción del centro comercial y ocio es de 7363 m2, los 395 m2 a los que hacen referencia en la observación corresponden al área de clínica la cual se propone ubicar en el predio 040-194906, Torre ejecutiva. Teniendo en cuenta una demolición de la estructura existente en los predios 040-5909 y 040-55910 el área total de los predios es de 8.153 m2 y el área requerida por el originador de la iniciativa es de 7.363 m2, entonces, se deduce que se dispone del área física suficiente para la construcción del área comercial y de ocio.**

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

**Sin embargo, se ha revisado el área comercial propuesta por el originador y para efectos de incorporar variaciones que se deriven de las diferentes implantaciones arquitectónicas que proponga el interesado, se recalcula el valor mínimo del plan de inversiones con un área equivalente a 6040 m2 por planta, aclarando que el Contrato prevé el cumplimiento de un monto de inversiones y no de construcción de áreas mínimas.**

**TERCERO.** El numeral 3.5.10 Impuestos y Deducciones, en adelante queda así:

**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.

**CUARTO.** Se modifica el numeral 4.2. de la Invitación:

**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**

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

**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, por diez (10) años.**

- (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 consignent 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.*

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

- (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.

**QUINTO:** Se modifica el numeral 4.7.2. de la 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.

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

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, en la que se indique que los recursos de dicho fondo serán invertidos en el proyecto aportando por lo 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.

**SEXTO:** El numeral 7.3.1 Amparo del cumplimiento del contrato, en adelante queda así:

**7.3.1 Amparo del 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 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS ML (\$32.4530.000.000,00) del año 2015. Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución de estas etapas; 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:

Box: (1) 327 55 00

Calle 28 N° 13a -24 Edificio Museo del Parque Piso 7°  
Bogotá D.C. - Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)

Fax:  
(1) 327 55 00



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

**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 MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ML (\$1.392.000.000,00) 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 a 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.**

**NOTA: El valor aquí relacionado como valor asegurado se ajustara con el valor de contraprestación presentado por el oferente así:**

$$\text{Valor asegurado} = 1.392.000.000 \times \left[ \frac{\% \text{ de contraprestación ofertada}}{0,5\%} \right]$$

**El resultado de la anterior fórmula corresponde al valor a incluir como valor asegurado en la Minuta del Contrato..**

**SEPTIMO.** Se adiciona el anexo No. 16 denominado Detalle Rehabilitación Hotelera.

**OCTAVO.** Se deja sin efectos el Anexo No. 12, y en su reemplazo se deberá tener en cuenta exclusivamente el Anexo No. 17 denominado Minuta del Contrato.

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

**NOVENO.** Se deja sin efectos el Anexo No. 13, y en su reemplazo se deberán tener en cuenta exclusivamente los Anexos No. 18-19-20-21 denominados Anexo de Calidad.

**DÉCIMO.** Se adicionan los anexos No. 22 y 23 denominados Reporte de Información.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se adicionan los anexos No. 24 y 25 denominados Capacidad Financiera.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Los demás términos y condiciones que no se hayan modificado en la presente adenda, se ratifican como aparecen en los Términos de Referencia de la Invitación Abierta a presentar Propuestas FNTB-060 de 2015.

Todo cambio en el cronograma del proceso de selección, se realizará mediante adenda que se publicará en la página web [www.fontur.com](http://www.fontur.com)

Dado en Bogotá D.C., el viernes dos (2) de octubre de 2015.



**PAOLA ALEJANDRA SANTOS VILLANUEVA**  
Directora Jurídica  
Fondo Nacional de Turismo

Proyectó: Andrea Morales Sánchez  
Revisó: Paola Alejandra Santos Villanueva