
“Entregar en concesión el Hotel Campestre Las Heliconias, ubicado en Quimbaya, Departamento de Quindío, para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial”.

Pág. 1 de
76

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB -086 -
2015

ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA DEPARTAMENTO DE QUINDIO PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL

BOGOTÁ D. C., 9 DE NOVIEMBRE DE 2015

TABLA DE CONTENIDO INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTA No. FNTB 086 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 FTCR 03
- 5.2. FORMULARIO FTJA 11

CAPITULO 6 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

- 6.1. APOYO A PERSONAS DE LA REGIÓN 100 PUNTOS
- 6.2. MAYOR CONTRAPRESTACIÓN 900 PUNTOS
- 6.3. DERECHO A IGUALAR LA MEJOR OFERTA
- 6.4. CRITERIOS DE DESEMPATE
- 6.5. CAUSALES DE RECHAZO

CAPÍTULO 7 CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

- 7.1. FIRMA DEL CONTRATO
- 7.2. PLAZO DE LA CONCESIÓN

“Entregar en concesión el Hotel Campestre Las Heliconias, ubicado en Quimbaya, Departamento de Quindío, para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial”.

Pág. 3 de
76

- 7.3. GARANTÍA DEL CONTRATO
- 7.4. CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL
- 7.5. CUMPLIMIENTO NORMAS TÉCNICAS
- 7.6. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO HOTELERO

CAPITULO 8 ANEXOS

"Entregar en concesión el Hotel Campestre Las Heliconias, ubicado en Quimbaya, Departamento de Quindío, para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial".

Pág. 4 de
76

RESUMEN

Objeto de la posible contratación Entregar en concesión el Hotel Campestre Las Heliconias, ubicado en Quimbaya, Departamento de Quindío, para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial

Fecha de Publicación: 9 de Noviembre de 2015.

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

Contactos: Fabio Velásquez Jiménez Teléfono: 3275500 extensión 1175, correo electrónico: fvelasquez@FONTUR.com.co.

CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Publicación de la invitación	9 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.
Acceso al Data - Room	10 de Noviembre de 2015	17 de diciembre 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.
Visita al Inmueble	17 de Noviembre de 2015		Hotel Campestre y Centro de Convenciones Las Heliconias, Ubicado en el municipio de Quimbaya al occidente del Departamento de Quindío, en el kilómetro 2 vía a Panaca

“Entregar en concesión el Hotel Campestre Las Heliconias, ubicado en Quimbaya, Departamento de Quindío, para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial”.

Pág. 5 de
76

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Presentación de observaciones a la invitación	10 de Noviembre de 2015	2 de diciembre de 2015	Al correo electrónico: fvelasquez@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.
Respuesta a las observaciones	9 de Diciembre 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	11 de Diciembre 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	18 de Diciembre de 2015 Hasta las 10:00 a.m.		FIDUCOLDEX S.A. - <u>OFICINA DE CORRESPONDENCIA</u> Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR FESTIVIDADES DE NAVIDAD Y FIN DE AÑO 21 de diciembre de 2015 al 4 de enero de 2016			
Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación	5 de Enero de 2016	19 de Enero de 2016	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	20 de Enero de 2016	22 de Enero de 2016	<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	28 de Enero de 2016		Portal. www.FONTUR.com.co FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Opción de mejorar la oferta por parte del originador	29 de Enero de 2016	4 de febrero de 2016	<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	5 de febrero de 2016		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 15 de Febrero de 2016		FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Entrega del bien	A partir del 10 de Mayo de 2016		Hotel Campestre y Centro de Convenciones Las Heliconias, Ubicado en el municipio de Quimbaya al occidente del Departamento de Quindío, en el kilómetro 2 vía a Panaca.

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

1. 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:

1. Acta de inicio del contrato: Es el documento que suscribirán el Supervisor del FONTUR y el Concesionario en la Fecha de Inicio para efectos de comenzar las inversiones previstas en el contrato de concesión.
2. Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación: Es el documento mediante el cual las partes del presente Contrato declaran que las obras de reparación y adecuación del Hotel objeto de la Etapa de Inversión están ejecutadas de conformidad con lo acordado en el presente Contrato y a plena satisfacción de FONTUR.

Con la firma de este documento, las partes también declaran que el valor de las inversiones que en ella consta es el valor final de las obras de adecuación y reparación objeto de la Etapa de Inversión.

3. Acta de Reversión: Es el documento que suscribirán las partes para hacer constar la reversión del Hotel y la consecuente terminación del plazo de ejecución del presente Contrato.
4. Anexo de Calidad: Es el documento que contiene los acuerdos de las partes en relación con las condiciones en que se cumplirán los parámetros de calidad relacionadas con las labores de administración, operación y mantenimiento, así como la metodología, identificación de los parámetros y la medición del indicador de desempeño.
5. Adenda: Es el documento expedido por FONTUR mediante el cual se introducen modificaciones a los términos de referencia de esta Invitación, incluyendo sus Anexos.
6. Anexos: Son el conjunto de documentos y formatos los cuales deben ser diligenciados teniendo en cuenta los términos de la presente invitación.
7. Anexo Técnico de Inversiones: Es el documento en el cual constan las inversiones relacionadas con: dotación, reparaciones, reposiciones y adecuaciones que debe ejecutar el Concesionario en la Etapa de Inversión.
8. Apéndices: Son los documentos adjuntos al Contrato de carácter técnico y financiero, que contienen obligaciones a cargo del Concesionario.

9. Causa Extraña: Tendrá el significado establecido en el Numeral ~~¡Error!~~ No se encuentra el origen de la referencia. del presente Contrato.
10. Carta de selección del proponente: Es el documento por medio del cual FONTUR comunica su decisión acerca de la Selección de Propuesta objeto de la presente Invitación.
11. Concesionario Es el Seleccionado que ha suscrito el Contrato de Concesión.
12. 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, 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.
13. Contrato: Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente Contrato, incluyendo sus anexos.
14. Contrato de Administración Provisional: Es el Contrato de Administración Provisional No. FNTB - 069 DE 2015 suscrito entre FONTUR a través de LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S., cuya fecha de terminación será el cinco (5) de mayo de 2016.
15. Contraprestación: Es el valor que pagará el Concesionario por el derecho de explotación económica del HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS
16. Contraprestación Inicial: Es la suma de dinero que el Concesionario se obliga a pagar a FONTUR de acuerdo con lo establecido en el Numeral ~~¡Error!~~ No se encuentra el origen de la referencia. del contrato anexo 12 de la presente invitación
17. Contraprestación de FONTUR: Es el monto de dinero que debe pagar el Concesionario a FONTUR, de acuerdo con lo establecido en el contrato anexo 12 de la presente invitación.

18. Cuarto de datos: Es el lugar físico y/o virtual en el cual FONTUR 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 3.5.17 de este Pliego.
19. Cronograma de Inversiones: Es el documento anexo en el que constan los tiempos en los cuales el Concesionario deberá llevar a cabo las inversiones de acuerdo con lo establecido en el Numeral ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del contrato, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.
20. Cuenta de inversión: Es la cuenta que debe constituir el Concesionario, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleve la reposición de los activos, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del Hotel.
21. Día: Es cualquier día calendario que comprende veinticuatro (24) horas. Cuando este Contrato prevea un plazo en Días para el cumplimiento de una obligación y este plazo no venza en un Día Hábil, el vencimiento ocurrirá el Día Hábil inmediatamente siguiente.
22. Día Hábil: Es cualquier Día en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los Días feriados en la República de Colombia.
23. Director del proyecto: Es la persona natural designada por el Concesionario como su representante ante FONTUR, que será el interlocutor de estos últimos en la ejecución del presente Contrato y que además tendrá la capacidad para tomar decisiones por cuenta del concesionario. Esta persona deberá tener: (i) un poder otorgado por el representante legal del concesionario; o (ii) ser representante legal del concesionario.
24. **Dólares "USD\$":** Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en los Estados Unidos de América.
25. DTF: Es la tasa de interés variable calculada con base en el promedio ponderado de las tasas de interés efectivas para la captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial y corporaciones de ahorro y vivienda, certificada semanalmente por el Banco de la República o la entidad que lo llegue a

- sustituir. Para efectos de este Contrato, la tasa DTF será entendida como una tasa nominal anual trimestre anticipado. Si la tasa DTF dejare de ser certificada o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones. Todos los cálculos de intereses a que haga referencia el presente Contrato y que impliquen la utilización de la DTF, serán efectuados diariamente aplicando la DTF certificada para cada día.
26. 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.
27. Estructura Plural: Es la unión de personas naturales o jurídicas nacionales y/o extranjeras 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.
28. Etapa de Inversión: Es la etapa en la que se ejecutarán las inversiones en el Hotel previstas en el Capítulo 7 del Contrato a celebrar.
29. Etapa de Liquidación: Es la etapa que se surte una vez finalizado el plazo de ejecución del Contrato y tendrá como finalidad determinar el estado final de ejecución del Contrato, la determinación de las obligaciones a cargo de las partes que quedaron pendientes para concluir y finalmente establecer si existen saldos pendientes de pago.
30. Etapa de Operación y Mantenimiento: Es la etapa en la que se llevará a cabo la administración, operación y explotación comercial del Hotel y su respectivo mantenimiento o reposiciones, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el *¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.*, del contrato a celebrar, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.
31. Evento Indemnizatorio: Son los eventos que pueden ocurrir, de conformidad con lo establecido en el Numeral *¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.* del contrato a celebrar, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.

32. **Etapa de Reversión:** Es la etapa en la cual se realizarán todas las labores y actividades necesarias para que el Concesionario entregue el Hotel a FONTUR, previa a la terminación del plazo de ejecución del Contrato.
33. **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.
34. **Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX:** La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX es una sociedad de servidos financieros de economía mixta indirecta, filial del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. BANCOLDEX; constituida mediante escritura pública número 1.497 de octubre 31 de 1.992, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena, (Bolívar), autorizada para funcionar mediante resolución número 4.535 de noviembre 3 de 1.992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.
- FIDUCOLDEX fue seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.
- Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad contratante actuando como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso.
35. **Fondo Nacional del Turismo – FONTUR :** El Fondo Nacional de Turismo, es un Patrimonio Autónomo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creado como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo y la administración de otros bienes públicos, dentro de los cuales se halla el Hotel Campestre Las Heliconias.
36. **Reparaciones estructurales:** Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.
37. **Reposición de activos fijos:** Es la actividad de reemplazar bienes muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.

38. Garantía Única de Cumplimiento: Se refiere a la garantía que deberá constituir el Concesionario en los términos y condiciones del ~~¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.~~ del contrato, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.
39. 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.
40. Hotel: Es el Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. y demás bienes relacionados en el Numeral 2.2. del contrato, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.
41. Inventario de Activos del Hotel: Es el documento que se entrega por parte de FONTUR al Concesionario al momento de suscribir el Acta de Inicio y sobre el cual se realizarán las actualizaciones por parte del Concesionario conforme a lo previsto en los Numerales 2.11. y 11.2. del contrato, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.
42. Interesado: Son las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras o el grupo de personas naturales y/o jurídicas nacionales o extranjeras, que tienen interés en la presente Invitación pudiendo o no presentar Oferta.
43. IPC : Es el índice de precios al consumidor con base Diciembre de 2008 =100, para el total nacional publicado oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-, o la entidad que lo sustituya. En el evento que en el índice de precios al consumidor publicado oficialmente por el DANE tenga una base diferente a Diciembre de 2008 =100, el índice con la nueva base será usado para el cálculo del IPC, considerando en todo caso el IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato.
44. Ley Aplicable: Se refiere a la ley, reglamentos, actos administrativos y demás normas vigentes en la República de Colombia.
45. 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.
46. Matriz de Riesgos: Es el documento anexo al Contrato, el cual contiene la identificación y asignación de los Riesgo Previsibles asociados al presente Contrato.
 47. Mes: Cualquiera de los doce meses del año calendario.
 48. Modelo de Reporte de Información: Es el documento que contiene la manera en que el Concesionario debe entregar los informes mensuales a FONTUR.
 49. Pesos: Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.
 50. 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.
 51. 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 párrafo 2 del artículo 32, de la Ley 80 de 1993.
 52. Proponente: Es la persona natural o jurídica o, nacional o extranjero, o la Estructura Plural, que presentan Propuesta en la presente Invitación.
 53. 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.
 54. 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.

55. Reposición de activos fijos: Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.
56. Riesgo Imprevisible: Son los que se definen en el numeral ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del contrato, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación
57. Riesgo Previsible: Son aquellos hechos futuros e inciertos, que deben ser identificables en condiciones normales y que pueden presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato y que se encuentran incluidos en la Matriz de Riesgos.
58. SMMLV: Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.
59. SAE: Sociedad de Activos Especiales S.A.S., de economía mixta, autorizada por la Ley, de naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les haya decretado extinción de dominio, y que de acuerdo con el Código de Extinción de Dominio, Ley 1708 de 2014, la faculta como administradora del FRISCO.
60. Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda: Es la sociedad propietaria del Hotel Campestre las Heliconias, con NIT. 800-003-935-0, sociedad que a su vez es administrada por la Sociedad de Activos Especiales SAE de conformidad por lo previsto por la Ley 1708 de 2014.
61. Supervisión o Supervisor: Es la persona designada por el FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstos en la Ley Aplicable.
62. 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.
63. Valor Estimado del Contrato: Se entenderá de conformidad con lo establecido en el Numeral ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del contrato, el cual se encuentra como anexo 12 en la presente invitación.

64. Ventas Netas: Constituye la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en concesión una vez deducidas las devoluciones, los ingresos para terceros, el IVA y el Imptoconsumo.

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, comprometiendo 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 EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL.

2.2.4. Alcance del Objeto:

En virtud del contrato a suscribir, se entregará el Hotel Campestre Las Heliconias para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial, el cual consta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria números 280-53509, 280-160396 y 280-89118 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia, junto con la maquinaria y equipos que actualmente tiene el Hotel.

En virtud del Contrato, el Concesionario desarrollará por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para las reparaciones, reposiciones, adecuaciones, administración, operación y explotación comercial del Hotel Campestre Las Heliconias, en los términos del presente Contrato, 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 Venta de Bienes a Cargo De FONTUR, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011.

2.2.5. ANTECEDENTES DEL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS

El Hotel Campestre Las Heliconias, está ubicado en el municipio de Quimbaya al occidente del Departamento de Quindío, en el kilómetro 2 vía a Panaca.

Se encuentra a 40 minutos del Aeropuerto Internacional del Edén de la ciudad de Armenia y a 10 minutos del Parque Nacional del Café, cerca de atractivos turístico como Panaca, el Rio La Vieja, Rio Barragán, el Mariposario, Jardín Botánico y al Parque de Los Arrieros. El Hotel cuenta con 93 Habitaciones, 2 Centros de Convenciones: Heliconias para 800 personas y Cacique Quimbaya para 200 personas, Capilla, Discoteca, Fonda Típica, Spa, Restaurante, espacio para un Campo de Golf de 9 Hoyos, Golfito, 2 Canchas de Tenis, Kiosco de Juegos, Parque Infantil y Chalet.

El Hotel Campestre Las Heliconias se encuentra construido sobre los siguientes lotes de terreno:

Lote de terreno denominado **"LOS TOTUMOS"** con un área superficial de 27.360 M2, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-53509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con cédula catastral No.00-02-0002-0019-000, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la

escritura pública No 629 del 1 de agosto de 2002, de la Notaria Única de Circasia.

Lote de terreno denominado **“HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS”** con un área superficial de 64.620M², distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-160396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con cédula catastral No.00-02-0002-0315-000, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 629 del 1 de agosto de 2002, de la Notaria Única de Circasia.

Lote de terreno denominado el **“DESDÉN”** con un área superficial de 55.600 M², distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-89118 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con cédula catastral No.00-02-0002-0025-000, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 629 del 1 de agosto de 2002, de la Notaria Única de Circasia. Predio donde funcionaba el Campo de Golf del HOTEL.

EL HOTEL se encuentra sujeto a un proceso de extinción de dominio de conformidad con la Resolución del 22 de octubre de 2004, Radicado 2466 E.D., proferida por la Fiscalía Veintisiete (27) de la Unidad Nacional de Fiscalías Para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos, sobre la sociedad comercial HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LIMITADA con NIT. 801-003-935-0 y matrícula mercantil No.00119878 de la Cámara de Comercio de Armenia, propietaria del Establecimiento de Comercio denominado HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, ubicado en Quimbaya Quindío, y los inmuebles donde desarrolla su actividad comercial. Medida cautelar que se materializó mediante diligencia de incautación del 26 de octubre de 2004, fecha en la que el mencionado establecimiento de comercio fue dejado a disposición de la DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES.

El artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 dispuso que: “Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado”.

En cumplimiento de lo anterior, la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación mediante la Resolución No. Treinta y Seis (36) del veintiuno (21) de enero de 2013, modificada mediante la Resolución No. Ochenta y siete (87) del veintiuno (21) de febrero ambas de 2013, entregó al FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR por intermedio de su Administrador, el establecimiento de comercio denominado HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, con matrícula mercantil No. 00119879 de la Cámara de Comercio de Armenia junto con los inmuebles y bienes asociados a éste distinguidos como: i) Los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 280-89118. 280-53509 y 280 -160396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, los cuales se encuentran ubicados en kilómetro 2 vía a Panaca en la jurisdicción del municipio de Quimbaya en el Departamento de Quindío.

FONTUR, en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 recibió el HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS mediante resolución No 036 de 15 de julio de 2015 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, la cual fue revisada en sus aspectos técnicos, jurídicos y financieros, concluyendo la viabilidad del proyecto el día 27 de Octubre de 2015.

2.2.6. 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 CAMPESTRE LAS HELICONIAS, 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 los 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 TURISTICA 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 - 086 - DE 2015

OBJETO: ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL

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 seleccionados 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 de los 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.

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 4:00 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 Y PRIMERA COPIA, respectivamente y además lo siguiente: "Entregar en concesión el Hotel Campestre Las Heliconias, ubicado en Quimbaya, Departamento de Quindío, para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial".

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 Campestre Las Heliconias, 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 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. Visita al Hotel Campestre Las Heliconias. (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 HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS 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 17 de Noviembre de 2015, en los siguientes horarios de 10:00 a.m – 12:00 m. y de 2:30 p.m – 4:30 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 desierta de la presente invitación procederá cuando: a) Cuando en la fecha y hora señalada para el cierre de propuestas no se presente ninguna propuesta. b) Ninguno de los proponentes 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 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, para aquellos casos se emite el Acta de Terminación respectiva.

CAPITULO 4 REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

4.1 Requisitos y documentos de habilitación de las propuestas

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

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

(b) Conjuntamente, es decir, mediante Consorcio o Unión Temporal. Los Proponentes, incluyendo los partícipes de las uniones temporales o consorcios, deben:

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta y para la celebración y ejecución del contrato.
2. 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.
3. No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

4. No estar sancionados disciplinariamente, de acuerdo a lo contemplado en la ley.
5. No tener antecedentes penales.
6. En el caso de las personas jurídicas estos requisitos deben ser también cumplidos por sus representantes legales.

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 estos Términos de Referencia, cuáles propuestas resultan habilitadas.

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. Para el otorgamiento del contrato será suficiente contar con una (1) propuesta hábil que cumpla con los requisitos señalados. En caso de no allegarse dentro del término estipulado, la propuesta será declarada como inhabilitada o No Cumple y será rechazada.

4.2. Propuestas conjuntas. (Consortios y Uniones Temporales)

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

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

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

- A. Indicar el tipo de asociación de que se trate: Consorcio o Unión Temporal.

- B. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar la extensión (actividades y porcentaje 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.

4.3. Contrato de promesa de sociedad futura.

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

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 QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$550.000.000) al momento de su constitución; y tendrán la obligación de capitalizar la sociedad en las sumas y plazos establecidos en el Anexo12 denominado minuta de contrato.

4.4. Conflicto de intereses.

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

4.5. Inhabilidades e Incompatibilidades.

Antes de presentar su propuesta, el interesado deberá verificar que no se encuentre incurso en las causales de inhabilidad previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y cualquier otra disposición que la modifique, adicione, derogue y/o complemente, respecto de los representantes legales, miembros de la Junta Directiva de Fiducoldex y Miembros del Comité Directivo de FONTUR, las cuales pueden consultarse en la página web www.fiducoldex.com.co y no estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

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

Los proponentes, entendidos como las personas jurídicas y las personas naturales que la integran, serán objeto de verificación en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con la Circular Básica Jurídica No. 007 de 1996

expedida por la Superintendencia Financiera y el Manual SARLAFT de FIDUCOLDEX, vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, el cual puede ser consultado en la página web www.fiducoldex.com.co.

4.7. Lucha Contra la Corrupción.

En el evento de conocerse casos de corrupción, se debe reportar el hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República a través de alguno de los siguientes medios: a los números telefónicos, (1) 5629300; a la línea gratuita del programa 01 8000 913666; en la página web www.secretariatransparencia.gov.co; y/o mediante correspondencia o personalmente en la dirección calle 7 No. 6-54 de la ciudad de Bogotá, D.C.

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

4.8. Apostille

Cuando se trate de documentos de carácter público o privado otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del trámite de consularización señalado en el literal (a) anterior, siempre que provenga de uno de los países signatarios del Tratado de La Haya del 5 de Octubre de 1996, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, aprobada por la Ley 455 de 1998. En este caso sólo será exigible la copia del Apostilla, trámite que consiste en el certificado original en el cual avala la autenticidad de la firma y el título en que ha actuado la persona firmante del documento y que se surte ante la autoridad competente en el país de origen. Si la Apostilla está dada en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

4.9. 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 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.

4.9.1. 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.

4.9.1.1. 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.

4.9.1.2. 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).

4.9.1.3. 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.

4.9.1.4. 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.

4.9.1.5. 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.

4.9.1.6. 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.

4.9.1.7. Garantía de seriedad de la propuesta

Para garantizar los términos de la Propuesta y para que pueda ser considerada, el Proponente debe allegar con su Propuesta el original de la garantía de seriedad de la Propuesta acompañada de sus condiciones generales y recibo de pago, cuyo valor asegurado sea de MIL TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/L (\$1.039.339.789). 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.

Adicionalmente a los cubrimientos de la garantía de seriedad de la propuesta, debe ampararse dentro de la garantía de seriedad de la propuesta “el cumplimiento del 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 de bienes, en el evento que el adjudicatario del contrato no resulte ser el originador del proyecto presentado originalmente a FONTUR

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 Anexo 12 denominado Minuta del Contrato.

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

mediante documento escrito. A los demás Proponentes, se les devolverá, acompañada de la copia de la propuesta, dentro de los quince (15) Días siguientes a la Selección de la Propuesta, si así lo solicitan mediante documento escrito.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

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

4.14. Formato Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado. (Anexo No. 4)

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

4.15. Formato de autorización consulta centrales de riesgo. (Anexo No. 5)

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.

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

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

4.18. 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.

4.2. REQUISITOS FINANCIEROS 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 el año 2014 los siguientes indicadores financieros:

- Un Patrimonio Total mínimo de \$1.350.000.000. 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

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 la vigencia fiscal del año 2014.

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.

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

4.3. REQUISITOS TECNICOS HABILITANTES:

4.3.1. EXPERIENCIA EN OPERACIÓN HOTELERA:

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.
- b) Por un integrante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, quien será el encargado de realizar la operación del Hotel.
- 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 ante notario público.

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

4.3.2. OPERAR AL MENOS 150 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 dos (2) hoteles, para lo cual deberá indicarse el nombre, ubicación y número de habitación de cada hotel.

4.3.3. Operar al menos un hotel con tarifa promedio superior a CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$150.000) 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\$ 75 (impuestos incluidos) dólares estadounidenses o su equivalente en moneda extranjera con la tasa vigente al momento de la presentación de la oferta.

4.4.4. 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.

4.5.5. 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.

4.5.6. REQUISITOS ADICIONALES PARA PROPONENTES EXTRANJEROS:

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

Todos los documentos que se otorguen en el exterior deberán cumplir todos y cada uno de los requisitos legales relacionados con la legalización, consularización y

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

4.6. 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

Para que la propuesta pueda ser objeto de verificación jurídica, financiera y técnica, el proponente ya sea persona natural o jurídica, nacional o extranjera, o los miembros de un proponente plural, no deben encontrarse reportados 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 de FIDUCOLDEX. Cumplido este requisito, se verificará que el proponente haya presentado todos y cada uno de los documentos habilitantes, con el lleno de todos y cada uno de los requisitos exigidos en los términos de esta Invitación. Las propuestas que resulten hábiles para la adjudicación, serán comparadas objetivamente mediante la asignación de puntajes, de acuerdo con los factores de ponderación previstos en los mismos.

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 FTCT 03 (Anexos 7 y 8)

El formulario FTCT 03 deberá ser diligenciado por cada uno de los proponentes, ya sean personas naturales o jurídicas, individuales o bajo alguna forma de asociación; los consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura, deberán diligenciar y presentar un formulario por la forma asociativa propuesta con su anexos y un formulario adicional junto con sus anexos por cada uno de sus integrantes.

5.1.1. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Persona Natural:

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de producto fiduciario, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) Diligenciar los espacios de datos generales marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

- d) Diligenciar los espacios de datos cónyuge marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- e) Diligenciar los espacios de información actividad económica marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que ningún espacio quede en blanco.
- f) Si el proponente o posible parte contractual, tiene la calidad de independiente o empleado socio, deberá diligenciar las casillas de este recuadro, en caso de no tener dicha calidad, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- g) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en la declaración de renta o información financiera entregados como soportes.
- h) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar completamente los recuadros de referencia personal, la cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- i) El proponente o posible parte contractual, deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- j) El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro declaración de origen y destino de fondos con el fin de dar respuesta al numeral 1) del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- k) El proponente o posible parte contractual, deberá leer cuidadosamente el recuadro autorización, reporte y consulta a las centrales de riesgo. autorización expresa para reportar, consultar y compartir información contenida en las bases de datos financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otro país. En caso de no entender completamente la información aquí contenida, debe pedir asesoría con el Abogado encargado del correspondiente proceso en el Patrimonio Autónomo FONTUR.
- l) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de manifestación de información tributaria en otros países, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.

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

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

5.1.2. ANEXOS AL FORMULARIO FTCR03 Persona natural

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

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

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

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

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

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

- a) Constancia de honorarios
- b) Certificado de contratos(no mayor a 30 días calendario, indicando vigencia y tipo de servicio)
- c) Constancia de comisiones
- d) Rendimientos de inversiones (copia del título valor)

- e) Contratos de arrendamiento o extractos bancarios de los últimos tres meses
- f) En caso de no contar con los documentos anteriores de ser propietario de empresa anexar estados financieros junto con certificación firmada por contador público y fotocopia de la tarjeta profesional del mismo
- g) Copia declaración de renta del último periodo gravable

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

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

5.1.3. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Persona Jurídica:

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de producto fiduciario, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) Diligenciar los espacios de información básica marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- d) Diligenciar los espacios de tipo de entidad y naturaleza jurídica marcando cada uno de los espacios de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación legal y el RUT del proponente, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco; el proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de manifestación de información tributaria en otros países, motivo por el cual, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- e) 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.

- f) 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.
- g) Diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente en su totalidad, con excepción de las columnas denominadas TIN y GIIN. En caso de no ser suficientes las casillas del formulario el proponente podrá en documento anexo indicar lo señalado en este literal, el cual deberá ser suscrito por el representante legal o Revisor Fiscal del proponente.
- h) NOTA: Si dentro de la composición accionaria del proponente se encuentran personas jurídicas, el representante legal o Revisor Fiscal de ésta deberá suscribir una certificación en la cual indique la composición accionaria de la misma, con los mismos campos de información requeridos en el formulario. Esta información es de obligatorio diligenciamiento.
- i) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- j) 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.
- k) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- l) 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.
- m) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- n) 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.

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

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

5.1.4. ANEXOS AL FORMULARIO FTCR03 Persona jurídica

- a) Formato FTCR03 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTCR03
- c) Fotocopia del documento de identificación ampliado al 150%
- d) 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) Fotocopia del documento de identidad del representante legal legible al 150%
- h) Fotocopia declaración de renta último periodo gravable
- i) Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años
- j) Fotocopia de la tarjeta profesional del contador público legible, quien firma los estados financieros.
- k) Certificación composición accionaria de primer nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.
- l) Certificación composición accionaria de segundo nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.

5.1.5. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCT 03 Entidades Estatales:

- a) Diligenciar la fecha, señalando la casilla vinculación.
- b) El proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de producto fiduciario, motivo por el cual se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- c) Diligenciar los espacios de información básica marcando cada uno de los espacios, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- d) Diligenciar los espacios de tipo de entidad y naturaleza jurídica marcando cada uno de los espacios de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación legal y el RUT del proponente, en caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco; el proponente o posible parte contractual, no debe diligenciar los recuadros de manifestación de información tributaria en otros países, motivo por el cual, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- e) 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.

- f) 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.
- g) NO diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- i) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- j) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- k) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- l) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- m) NOTA: En caso que el proponente sea un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá diligenciar la información con la que se cuente al momento de la presentación de la propuesta. En caso de no poseer la información solicitada, se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- n) El proponente deberá leer cuidadosamente el recuadro declaración de origen y destino de fondos con el fin de dar respuesta al numeral 1) del mismo recuadro, el cual deberá ser de obligatorio diligenciamiento.
- o) 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.

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

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

5.1.6. ANEXOS AL FORMULARIO FTCR03 Entidades Estatales:

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

5.1.7. Proceso de conocimiento de persona natural y jurídica **“PROPONENTES Y/O PROVEEDORES”**

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

5.2 FORMULARIO FTJA 11 (Anexo 6)

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

5.2.1. 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

Los documentos aportados para acreditar la información necesaria para asignación de puntaje no serán subsanables.

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 TRIMESTRAL SOBRE VENTAS NETAS	450 PUNTOS
MAYOR VALOR CONTRAPRESTACIÓN INICIAL	450 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 de 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 se otorgará con base en la siguiente tabla:

PERSONAS CON CONDICIONES ESPECIALES A EMPLEAR	PUNTOS
Más de 5	100
Hasta 5	70
Hasta 3	40

6.2 MAYOR VALOR CONTRAPRESTACIÓN INICIAL 450 PUNTOS:

El Concesionario se compromete a pagar por concepto de Contraprestación Inicial la suma de DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$2.500.000.000), de la siguiente forma:

- (i) Una suma equivalente a QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del Contrato.
- (ii) Una suma equivalente a SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$750.000.000) así:
 - (a) De acuerdo con las instrucciones que FONTUR dé al Concesionario. Dichas instrucciones para que puedan ser atendidas por el Concesionario deberán contener un comunicado escrito suscrito por el Supervisor del Contrato, en el cual se indique el monto a girar y la cuenta bancaria.
 - (b) Una vez recibida la instrucción por parte del Concesionario, el dinero deberá ser pagado dentro de los quince (15) Días siguientes.
 - (c) Una vez se cumpla el mes doce (12) de haberse suscrito el Acta de Inicio y en caso de no haberse ejecutado la totalidad de los recursos mencionados en el presente literal, el Concesionario deberá haber pagado a FONTUR el saldo que reste del monto de dinero en mención.

- (iii) Una suma equivalente a MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.250.000.000), los cuales serán pagados por parte del Concesionario al tercero que FONTUR indique, con el fin de atender las soluciones a las contingencias del bien, teniendo en cuenta lo siguiente:
- (a) FONTUR indicará al Concesionario en comunicado escrito suscrito por el Supervisor del Contrato, el monto a girar y la cuenta bancaria.
 - (b) Una vez recibida la instrucción por parte del Concesionario, el dinero deberá ser pagado dentro de los quince (15) Días siguientes.
 - (c) Una vez se cumpla el mes doce (12) de haberse suscrito el Acta de Inicio y en caso de no haberse ejecutado la totalidad de los recursos mencionados en el presente literal, el Concesionario deberá constituir y consignar en una cuenta bancaria el saldo que reste del monto de dinero en mención.

NOTA 1: El proponente cuya oferta de pago inicial sea inferior a DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.500.000.000), será rechazado.

NOTA 2: Se asignarán cuatrocientos cincuenta (450) puntos al proponente que oferte mayor valor de contraprestación inicial; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres simple.

6.3 MAYOR CONTRAPRESTACIÓN TRIMESTRAL SOBRE VENTAS NETAS 450 PUNTOS:

Como parte de la contraprestación El Concesionario pagará a FONTUR el equivalente a:

Una suma de dinero trimestral variable equivalente al DOS PORCIENTO (2.0%) de las Ventas Netas de cada trimestre, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique.

NOTA 1: El proponente cuya oferta de contraprestación inicial sea inferior al DOS PORCIENTO (2.0%) de las Ventas Netas de cada trimestre, será rechazado.

NOTA 2: Se asignarán cuatrocientos cincuenta (450) puntos al proponente que oferte mayor porcentaje de contraprestación de las Ventas Netas de cada trimestre; a los demás proponentes se les calculará el puntaje mediante el mecanismo de regla de tres simple.

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 CONTRAPRESTACIÓN 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 VALOR CONTRAPRESTACIÓN TRIMESTRAL SOBRE VENTAS NETAS, 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 sea presentada extemporáneamente.
- f. **Cuando no se presente el anexo “Declaración de Proponente” o este suscrito por persona no facultada para ello.**
- g. Cuando la información suministrada por el proponente en alguno de los documentos no sea veraz.
- h. Cuando la propuesta sea presentada de manera parcial o condicionada o cuando se presente la propuesta vía fax o por correo electrónico.
- i. Cuando la propuesta presente tachaduras y enmendaduras.

- j. 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.
- k. En el evento en que en la propuesta económica no se presente en pesos colombianos
- l. 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.
- m. 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.
- n. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación.
- o. Cuando se modifique el texto de algún formato establecido en los anexos de esta invitación a proponer, alterando su sentido.
- p. 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.
- q. Cuando el proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la Nación.
- r. 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 12 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 treinta (30) 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:

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 CIENTO DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L. (\$118.430.000) MÁS IVA.

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.

El plazo de ejecución contractual será de Veinte (20) años, contados a partir del momento en que se suscriba el Acta de Inicio.

El Contrato se ejecutará en cuatro (4) etapas y contendrá una etapa adicional de liquidación que se activa al finalizar el plazo de ejecución del contrato, de acuerdo con lo que a continuación se establece:

(i) Etapa de Inversión

Tendrá una duración máxima de treinta y seis (36) meses. Término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del Acta de Inicio. Las inversiones a realizar en esta Etapa deberán seguir lo establecido en el Cronograma de Inversiones. El Concesionario debe operar y mantener el Hotel durante esta etapa.

(ii) Etapa de Operación y Mantenimiento

La Etapa de Operación y Mantenimiento junto con la Etapa de Inversión comienzan una vez se suscriba el Acta de Inicio y durará hasta tres (3) meses antes de la terminación del plazo de ejecución contractual.

Esta etapa inicia el mismo día que la Etapa de Inversión, por lo que ambas etapas estarán siendo ejecutadas de manera concomitante.

(iii) Etapa de Reversión

Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. El Concesionario debe operar y mantener el Hotel durante esta etapa hasta el último día de ejecución del contrato.

(iv) Etapa de Liquidación

Esta etapa tendrá una duración máxima de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución del presente Contrato, es decir, a partir de la entrega del bien y de la suscripción del Acta de Reversión.

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.

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. Etapa de 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, por un valor asegurado equivalente a mil treinta y nueve millones trescientos treinta y nueve mil setecientos ochenta y nueve pesos (\$1.039.339.789) de 2015, con una vigencia igual al plazo previsto para la etapa de inversión, y sus prórrogas si las hubiere y por veinticuatro (24) meses más.

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.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de inversión y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

Parágrafo Primero: El valor asegurado deberá ajustarse en la minuta del Contrato de acuerdo con el valor de contraprestación inicial presentado por el oferente así:

Valor asegurado = $1.039.339.789 + 20\% \times (VIO - 2.500.000.000)$

Donde:

VIO: Valor de la contraprestación inicial ofertado.

B. En la etapa de operación y Mantenimiento:

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, por un valor asegurado equivalente a mil millones setecientos cincuenta y dos millones setecientos ochenta y cinco mil setecientos diecinueve (\$1.752.785.719) de 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.

Esta garantía deberá permanecer vigente desde la terminación de la Etapa de Inversión y hasta que finalice la Etapa de Operación y Manteamiento.

Para efectos de que la garantía pueda ser contratada, la misma podrá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

La anterior garantía deberá prorrogarse o constituirse una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de duración de la Etapa de Operación y Mantenimiento y hasta la terminación del plazo de ejecución del presente Contrato y veinticuatro (24) meses más.

En todo caso, el Concesionario se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo o a constituir la nueva garantía, 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.

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.

Parágrafo Único: El valor asegurado deberá ajustarse en la Minuta del Contrato de acuerdo con el valor de contraprestación trimestral variable presentado por el oferente así:

$$\text{Valor asegurado} = 960.000.000 + \left(792.785.719 \times \left[\frac{Pco}{2\%} \right] \right)$$

Donde:

Pco: Porcentaje de la contraprestación trimestral variable ofertado.

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 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 QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$519.669.894) DEL AÑO 2015.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de inversión con un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de Operación y Mantenimiento:

Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el Concesionario haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente al

cincuenta por ciento (50%) del valor asegurado en el amparo de cumplimiento de contrato en la etapa de operación.

Esta 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 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.

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.

7.3.3. 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 QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año 2015.

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 a culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

7.3.4. Seguro de daños contra todo riesgo

El Concesionario tendrá la obligación de constituir a su cargo una póliza de daños contra todo riesgo. Este seguro se tomará dentro de los quince (15) días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del Acta de Inicio y cubrirá los daños que pueda llegar a sufrir la infraestructura entregada al Concesionario, independientemente de la causa que genere el daño.

El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes objeto de concesión que FONTUR realizará.

El Concesionario tendrá la obligación de mantenerla vigente durante toda la Etapa de Operación Mantenimiento.

7.3.5. Seguros de operación hotelera

Durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, el Concesionario deberá constituir a su costo, de conformidad con el porcentaje de ocupación, los seguros que se indican a continuación:

1. Responsabilidad civil extracontractual. el Concesionario, incluirá en su póliza de Responsabilidad Extracontractual, la operación del Hotel; esta póliza debe contar con amparo de gastos médicos por eventos que se presenten dentro del establecimiento siempre y cuando no sean por culpa propia de la víctima.
2. Transporte de valores.
3. Manejo. Los cargos del Hotel serán incluidos en la póliza de manejo global del Concesionario.

7.3.6. Normas Comunes a todas las Garantías del Contrato

Las garantías señaladas anteriormente podrán consistir en una póliza de seguros, una fiducia mercantil en garantía, una garantía bancaria a primer requerimiento, el endoso en garantía de títulos valores o un depósito de dinero en garantía. Los

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

7.4. 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.

7.5. 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 adicionen:

- 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 NTS 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 compromiso anticorrupción debidamente diligenciado.
- Anexo 5: Formato de autorización consulta centrales de riesgo.
- Anexo 6: Formato FTGAD15 de inscripción de proveedores ante FONTUR debidamente, diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 7: FTCR03 Formulario conocimiento del cliente persona jurídica debidamente, diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 8: FTCR03 Formulario conocimiento del cliente persona natural diligenciado, adjuntando los documentos exigidos en el mismo.
- Anexo 9: Oferta económica.
- Anexo 10: Formato de Apoyo a Personas con condiciones especiales.
- Anexo 11: Formato capacidad financiera
- Anexo 12: Minuta del Contrato
- Anexo 13: Anexos a la Minuta del contrato