

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

EL FONDO NACIONAL DEL TURISMO, se permite informar a los interesados en el Proceso de Invitación Abierta a Presentar Propuestas FNTBB-086 de 2015, cuyo objeto es: **"ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA DEPARTAMENTO DE QUINDIO PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL"**, que como consecuencia de las observaciones presentadas a los términos de la mencionada invitación y sus correspondientes respuestas, se procede a realizar modificaciones al contenido de la invitación en los siguientes términos:

PRIMERA. Se modifica la consideración No 7. En la minuta del contrato de la invitación FNTBB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado:

Considerando 7.

Que El establecimiento de comercio HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS se encuentra descrito en el Numeral 2.2 del presente Contrato.

SEGUNDA. Se modifica el numeral 2.2. En la minuta del contrato de la invitación FNTBB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado:

2.1. Ubicación e identificación de los bienes entregados en concesión

El establecimiento de comercio HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA. Comprende, se delimita y describe de la siguiente manera:

- (i) Lote de terreno denominado "LOS TOTUMOS" con un área superficial de 207.360 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.
- (ii) Dentro de este lote se encuentra construida una edificación de dos (2) plantas distinguida como "EL CHALET" cuya destinación podrá ser para vivienda de los empleados del HOTEL u hospedaje según lo determine EL ADMINISTRADOR, en consecuencia, estará bajo el cuidado, custodia y uso de éste.
- (iii) En todo caso, **EL CONCESIONARIO** deberá informar a FONTUR el uso que le dará a la edificación acá señalada dentro de los diez (10) días calendario siguiente a la entrega del HOTEL.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) Los bienes muebles que por su destinación o adhesión sirvan para la operación del HOTEL, señalados en el inventario.
- (vii) Los signos distintivos (marcas, lemas y enseñas) y nombre comercial que identifican al HOTEL.

TERCERA. Se modifica el numeral 2.9. En la minuta del contrato de la invitación FNTBB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado:

2.9 Perfeccionamiento del contrato

El contrato se perfecciona con la firma de Las Partes dentro de los **treinta (30) días** siguientes a la selección de la propuesta. En el caso en que el originador de la concesión por iniciativa privada no sea el adjudicatario del proceso de selección, el perfeccionamiento del contrato se condiciona al 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 **CIENTO DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$118.430.000) MÁS IVA.**

CUARTA. Se modifica el numeral 4.2. en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

El concesionario se compromete a pagar de contraprestación inicial la suma de DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.500.000.000) **+ IVA** de la siguiente forma:

- (i) Una suma equivalente a QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) **+ IVA**, dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del Contrato.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

(ii) Una suma equivalente a SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$750.000.000) **+ IVA** 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) **+ IVA**, los cuales serán pagados por parte del Concesionario al tercero que FONTUR indique, con el fin de atender las soluciones a las contingencias que se puedan presentar en la ejecución del contrato, 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.
- (d) **La suma mencionada en el numeral (iii) equivalente a MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS \$(1.250.000.000) + IVA para atender las contingencias laborales a cargo de la Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias LTDA propietario del establecimiento de comercio concesionado, los cuales serán pagados por parte del concesionario a la personas que FONTUR, previa instrucción de la SAE, como administradora de la Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias le indique, de conformidad con lo previsto en la cláusula 17.11 del presente contrato.**

QUINTA. Se modifica el numeral 4.3. Parágrafo único en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

De conformidad con lo establecido en el Numeral 4.1. anterior del presente Contrato, el Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación equivalente a:

- (i) La Contraprestación Inicial.
- (ii) Una suma de dinero trimestral fija equivalente a SESENTA MILLONES (COP\$60.000.000) DE PESOS MÁS IVA del año de la firma del contrato, que se indexará en el primer trimestre de cada año utilizando la inflación del año inmediatamente anterior, certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-, o la entidad que lo sustituya.
- (iii) Una suma de dinero trimestral variable equivalente al DOS PORCIENTO (2.0%) MÁS IVA de las Ventas Netas de cada trimestre, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique.

Parágrafo único: Concesionario deberá remitir a FONTUR en físico y al correo electrónico del Supervisor, la certificación de las Ventas Netas del Proyecto de que trata este numeral, a más tardar el día **quince(15) del mes** siguiente al vencimiento de cada trimestre.

SIXTA. Se modifica el numeral 4.4. Literal (ii) en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

4.4 *Forma de pago de la Contraprestación de FONTUR*

- (i) El pago de la Contraprestación de FONTUR será consignada en la cuenta bancaria que éste indique.
- (ii) El pago del que trata los Literales (ii) y (ii) del Numeral 4.3 anterior se causará cuatro (4) veces en cada año calendario. Dicho pago se realizará trimestre vencido, dentro de los veinte (20) Días del mes siguiente del trimestre causado, así:

Trimestre causado	Oportunidad de pago
Enero – Marzo	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Abril.
Abril – Junio	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Julio
Julio – Septiembre	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Octubre.
Octubre – Diciembre	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Enero.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

Parágrafo Primero: La modificación de la cuenta destino para el pago de la Contraprestación de FONTUR, solo podrá ser realizada mediante comunicación formal del Supervisor del Contrato, y con los respectivos soportes de la entidad bancaria, con una anticipación mínima de quince (15) Días Hábiles a la oportunidad del pago respectivo.

Parágrafo Segundo. En caso de no pago de la contraprestación dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en el numeral 17.2. del presente Contrato.

SÉPTIMA. Se adiciona al numeral 7.1 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

7.1. Materialización de Riesgos previsibles

Los Riesgos Previsibles se encuentran tipificados y asignados en la Matriz de Riesgos.

La materialización de riesgos previsibles previamente identificados y asignados a las partes, no dará lugar al restablecimiento de la ecuación contractual.

En el evento que un riesgo previsible identificado se materialice, sus consecuencias económicas serán asumidas por la parte a la que haya sido asignado ese riesgo contractual en concreto.

Ahora bien, dado que el Concesionario cuenta y contará con autonomía técnica, jurídica y administrativa para ejecutar el presente Contrato, los riesgos que éste asume, los asume por la posibilidad que tiene de administrarlos, manejarlos, mitigarlos o incluso evitarlos. Por lo anterior, si FONTUR llegara a limitar dicha autonomía, el Concesionario no podría seguir asumiendo dichos riesgos.

OCTAVA. Se modifica el numeral 9.2 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado.

9.2 Eventos Indemnizatorios

Para efectos del presente contrato, las partes entienden por Eventos Indemnizatorios para el Concesionario:

- Actos, hechos u omisiones de FONTUR que conlleven incumplimiento de las obligaciones a cargo.
- Modificaciones del contrato solicitadas por FONTUR.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

En los eventos arriba mencionados, el Concesionario tendrá derecho a una indemnización de perjuicios integral la cual podrá consistir en una prórroga del presente Contrato, atendiendo lo establecido en el 2.7 del presente Contrato.

Constituyen eventos indemnizatorios para FONTUR:

- Actos, hecho u omisiones del Concesionario que conlleven incumplimiento de sus obligaciones a cargo. Las Partes entienden que los incumplimientos en el Anexo de Calidad no constituirá un Evento Indemnizatorio, dado que los mismos tienen un tratamiento y regulación diferente a lo aquí establecido.
- Daño, pérdida o deterioro de los bienes entregados en Concesión por eventos imputables al Concesionario, salvo los deterioros que se causaren por el uso normal y paso del tiempo en los bienes objeto de la presente concesión.

En los eventos arriba mencionados, FONTUR tendrá derecho a una indemnización de perjuicios que abarque el daño emergente y el lucro cesante.

NOVENA. Se modifica el numeral 9.3 Literal (ii) en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado.

9.3 Eventos Compensatorios

Ante la ocurrencia de hechos o Riesgos Imprevisibles que afecten la economía del contrato, sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 9.4 siguiente, el Concesionario tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones u optar por la terminación anticipada del Contrato, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 2.7 y el Numeral 17.1 del presente Contrato.

DÉCIMA. Se modifica el numeral 10.1 Literal (f) y Literal (i) en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo modificado en negrita y subrayado.

10.1. Principales Obligaciones del Concesionario durante la Etapa de Inversión

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, el Concesionario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones durante la Etapa de Inversión:

- Operar y mantener el Hotel.
- Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

- (c) Adelantar las reparaciones y adecuaciones de conformidad con lo previsto en el Capítulo III del presente Contrato, el Anexo Técnico de Inversiones y Cronograma de Inversiones, para lo cual deberá cumplir con los tiempos de ejecución, calidades de las inversiones, y en general todos los aspectos técnicos, según lo dispuesto en los documentos citados.
- (d) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo XIV de este Contrato.
- (e) Asegurarse que el (los) Contratista(s) y Subcontratista(s): (i) obtengan y mantengan vigentes las garantías que le sean exigidas en el presente Contrato; (ii) cumplan con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigentes; (iii) cumplan con los plazos para la ejecución de las inversiones correspondientes y (iv) cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el Concesionario para la adecuada ejecución de las actividades contratadas.
- (f) Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las autoridades gubernamentales y de FONTUR, **siempre y cuando se enmarquen dentro de lo acordado en el presente contrato.**
- (g) Suscribir las diversas actas previstas en el Contrato y sus Apéndices, con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo previsto en el Contrato y sus Anexos.
- (h) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- (i) Presentar a FONTUR los estados financieros auditados **de la Concesión a 31** de diciembre de cada año durante el término de duración de la concesión y los no auditados en forma trimestral, el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando durante el término de duración de la concesión. Adicionalmente, deberá mantener en su contabilidad claramente identificados los ingresos y egresos.
- (j) Entregar a satisfacción de FONTUR las inversiones ejecutadas, dentro de los plazos previstos en el Cronograma de inversiones y responder por su calidad en los términos previstos en el Contrato y sus Apéndices y Anexos.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

- (k) Presentar Informes mensuales a FONTUR sobre el avance en las inversiones del Hotel, en el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando, hasta la finalización de la totalidad de las inversiones previstas en el Anexo Técnico de Inversiones.
- (l) Permitir la divulgación de la información del proyecto que FONTUR considere conveniente, la información podrá contener:
- Objetivos, misión y visión.
 - Descripción del proyecto que se está desarrollando.
 - Políticas de Gobierno Corporativo.
 - Informe trimestral sobre la ejecución del proyecto.
- (m) Realizar las adecuaciones en el Hotel de las oficinas en las cuales funciona la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., de acuerdo con lo previsto en el Anexo Técnico de Inversiones y Cronograma de Inversiones.

DÉCIMA PRIMERA. Se modifica el numeral 11.2 literal (b) y el literal (h) en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado.

11.2 Obligaciones principales del Concesionario durante la Etapa de Operación y Mantenimiento

El Concesionario se obliga en la Etapa de Operación y Mantenimiento a:

- (a) Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono o anexos.
- (b) Operar, mantener y prestar los servicios de conformidad con el Acuerdo de Calidad previstos en el Contrato y en general, administrar, operar y mantener el **Hotel.**
- (c) Sin perjuicio de lo dispuesto respecto de las Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos, asumir los costos de mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y en general cualquier inversión requerida, para preservar el estándar de operación exigido.
- (d) Pagar las mayores contraprestaciones que se generen a favor de FONTUR, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en el Capítulo V del presente Contrato.
- (e) Realizar la Reposición de Activos y ejecutar las Reparaciones estructurales con cargo la Cuenta de inversión, de acuerdo con lo previsto en el presente

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

Contrato.

- (f) Suscribir de común acuerdo con FONTUR las diversas actas e informes previstos en el Contrato junto con FONTUR, de acuerdo con lo previsto en el Contrato.
- (g) Presentar trimestralmente a FONTUR la certificación de las Ventas Netas prevista en el numeral 4.2. de éste Contrato.
- (h) Presentar a FONTUR los estados financieros auditados **de la Concesión** a 31 de diciembre y no auditados en forma trimestral, el día quince (15) del mes siguiente al periodo que se esté reportando. Adicionalmente, deberá mantener en su contabilidad claramente identificados los ingresos y egresos.
- (i) Actualizar y valorizar cada dos (2) años el inventario de activos fijos del Hotel entregados en concesión, identificando claramente aquellos que son objeto de reversión, y enviar tal actualización a FONTUR dentro de los primeros tres (3) Meses de cada quinto (5) año. El Concesionario podrá reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los activos fijos del Hotel, cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, debiendo reponer, reemplazar y actualizar aquellos que sean necesarios para la correcta ejecución del presente Contrato, con cargo a la Cuenta de inversión. En el evento de dar de baja los activos fijos del Hotel, el Concesionario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: i) bien objeto de baja, ii) justificación para dar de baja y iii) uso previsto para el bien al momento de la baja.
- (j) Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de FONTUR a las instalaciones del Hotel para auditar ventas y verificar el cumplimiento de las obligaciones y del objeto del Contrato; ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el Concesionario.
- (k) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo XV de este Contrato.
- (l) Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas el registro nacional de Turismo RNT.
- (m) En el evento en que se deban realizar descuentos a la Contraprestación de FONTUR, el Concesionario deberá certificar a FONTUR los descuentos que se hayan realizado con cargo a la misma, dentro de los plazos previstos para el envío de la certificación de las Ventas Netas de que trata el numeral 4.2. del presente Contrato.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

DÉCIMA SEGUNDA. Se modifica CAPITULO XI ETAPA DE INVERSIÓN en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

Tendrá un término de duración estimado de **hasta treinta y seis (36) meses**, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio. Durante esta etapa, el Concesionario hará las inversiones previstas en el Capítulo III de este Contrato y de conformidad con el Anexo Técnico de Inversiones y el Cronograma de Inversiones.

DÉCIMA TERCERA. Se modifica el numeral 2.8 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

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 de 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.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

DÉCIMA CUARTA. Se modifica el numeral 11.4 Parágrafo en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

11.4 *Informes durante la Etapa de Operación y Mantenimiento*

Durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, El Concesionario remitirá mensualmente, a la dirección de correo electrónico que FONTUR indique, dentro de los primeros quince (15) Días del siguiente mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante Legal y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al Modelo de Reporte de Información.

Parágrafo: En el evento que FONTUR requiera que el Concesionario use alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: i) la liquidación y el pago de la Contraprestación de FONTUR, ii) la remisión de información relacionada con la ejecución del Contrato, o iii) la remisión de información requerida por FONTUR en desarrollo de la supervisión del Contrato, el Concesionario deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo **siempre y cuando la información requerida obedezca a los términos previstos en el contrato.**

DÉCIMA QUINTA. Se modifica el numeral 13.1 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

13.1. Cumplimiento tardío o defectuoso

Si durante la ejecución del contrato se produce un cumplimiento tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Concesionario, la entidad podrá cobrar un valor equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes, por cada día transcurrido desde la fecha en que se debió ejecutar dicha prestación contractual.

Parágrafo Primero. El valor total del cobro por cumplimiento tardío o defectuoso al Concesionario en ningún caso podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del contrato. El pago o compensación de los reconocimientos pactados en la presente cláusula no exonerará al Concesionario de la obligación de cumplir con el objeto contratado.

Parágrafo Segundo. Para hacer exigible los valores de este numeral el Supervisor deberá haber conminado al Concesionario al cumplimiento de las obligaciones, mediante comunicación escrita.

Parágrafo Tercero. En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar un mayor valor de contraprestación, FONTUR comunicará dicha situación al concesionario quien deberá dar las explicaciones respectivas y solucionar la situación que ha generado el cumplimiento tardío o defectuoso dentro de los quince (15) días comunes

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso que FONTUR no encuentre razonable las explicaciones del concesionario y este no haya subsanado el incumplimiento presentado, FONTUR podrá cobrar las sumas de dinero mencionadas en esta cláusula.

Parágrafo Cuarto. Para hacer exigible los valores de este numeral el Supervisor deberá haber conminado al Concesionario al cumplimiento de las obligaciones, mediante comunicación escrita.

DÉCIMA SEXTA. Se modifica el numeral 13.2 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado.

13.2 Cláusula Penal Pecuniaria

En caso de incumplimiento total, esencial y grave del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto del cinco por ciento (5%) del Valor Estimado del Contrato.

Parágrafo Primero: En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Concesionario quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del Concesionario, le otorgará un plazo de quince (15) días comunes contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Concesionario para que el Concesionario subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR

DÉCIMA SÉPTIMA. Se modifica el numeral 16.2 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado.

16.2 Tribunal de arbitramento

Las diferencias que surjan entre el FONTUR **que tenga relación con el presente contrato, incluyendo sin limitarse,** a la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, cumplimiento, terminación y liquidación del presente acuerdo de voluntades, se resolverán a través de un tribunal de arbitramento institucional en el **Centro de arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá,** con base en el procedimiento establecido en la Ley 1563 de 2012, o en las leyes que la modifiquen, adicione o complementen.

DÉCIMA OCTAVA. Se modifica el numeral 17.11 en la minuta del contrato de la invitación FNTB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

Dado que para la fecha de suscripción del presente Contrato existen diferentes contingencias para la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., las cuales son de orden laboral y de seguridad social, derivadas de la vinculación de los trabajadores del Hotel y que son contratados por la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., sociedad que actualmente es administrada por la SAE, FONTUR realizará una gestión de medio de carácter interinstitucional con la SAE, para efectos de contribuir a la resolución dichas contingencias, de tal manera que en el evento de llegar a un acuerdo, el Concesionario podrá contratar directamente el personal que requiera para la ejecución del presente Contrato

De acuerdo con todo lo anterior, FONTUR mantendrá indemne al Concesionario de cualquier reclamación que pueda elevar cualquier trabajador vinculado con la Sociedad

Campestre Las Heliconias LTDA, que en la actualidad es administrado por la SAE, por la terminación y liquidación de su respectivo contrato de trabajo en el término de ejecución del presente contrato.

El Concesionario podrá optar por contratar a los antiguos empleados que trabajaron con la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., una vez los contratos laborales se encuentren terminados y pagadas las liquidaciones derivadas de los mismos.

DÉCIMA NOVENA. Se modifica el numeral 14.1. En la minuta del contrato de la invitación FNTBB 086-2015 lo resaltado en negrita y subrayado:

14.1. Garantía Única de Cumplimiento

14.1.1. Amparo de Cumplimiento del Contrato

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, 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.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

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% x (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:

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

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

Donde:

Pco: Porcentaje de la contraprestación trimestral variable ofertado.

14.1.2. Amparo de Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones al Personal, Originados Durante la Ejecución del ContratoA. En la Etapa 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.

Nota: Aceptación de las garantías por vigencias. Se aceptaran que las garantías sean otorgadas por vigencias de cinco (5) años cada una. En tal evento, antes del vencimiento de cada vigencia, el beneficiario de la concesión está obligado a aportar para aprobación, la prórroga de dichas garantías o unas garantías nuevas, que amparen el cumplimiento de las obligaciones en la vigencia subsiguiente. Si el garante de una de las vigencias decide no continuar garantizando la siguiente vigencia, deberá informarlo por escrito al beneficiario de la concesión y a la entidad otorgante de la misma, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de vencimiento de la garantía correspondiente y en caso de no dar aviso quedará obligado a garantizar la siguiente vigencia. Lo anterior, sin perjuicio que los beneficiarios de la concesión deba garantizar el plazo total de la misma, para lo cual deberán mantener vigente durante toda la ejecución y liquidación de la concesión las garantías que amparen las obligaciones.

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

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB – 086- 2015

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 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.

Nota: Aceptación de las garantías por vigencias. Se aceptaran que las garantías sean otorgadas por vigencias de cinco (5) años cada una. En tal evento, antes del vencimiento de cada vigencia, el beneficiario de la concesión está obligado a aportar para aprobación, la prórroga de dichas garantías o unas garantías nuevas, que amparen el cumplimiento de las obligaciones en la vigencia subsiguiente. Si el garante de una de las vigencias decide no continuar garantizando la siguiente vigencia, deberá informarlo por escrito al beneficiario de la concesión y a la entidad otorgante de la misma, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de vencimiento de la garantía correspondiente y en caso de no dar aviso quedará obligado a garantizar la siguiente vigencia. Lo anterior, sin perjuicio que los beneficiarios de la concesión deba garantizar el plazo total de la misma, para lo cual deberán mantener vigente durante toda la ejecución y liquidación de la concesión las garantías que amparen las obligaciones.

14.1.3. 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

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

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

14.1.4. 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.

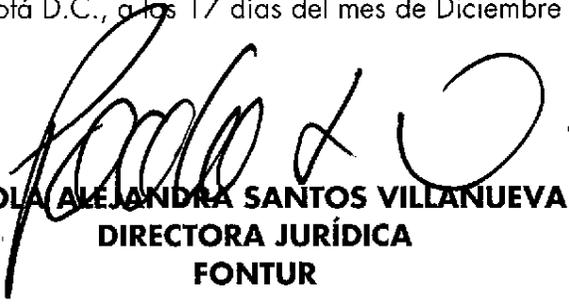
Nota: Aceptación de las garantías por vigencias. Se aceptaran que las garantías sean otorgadas por vigencias de cinco (5) años cada una. En tal evento, antes del vencimiento de cada vigencia, el beneficiario de la concesión está obligado a aportar para aprobación, la prórroga de dichas garantías o unas garantías nuevas, que amparen el cumplimiento de las obligaciones en la vigencia subsiguiente. Si el garante de una de las vigencias decide no continuar garantizando la siguiente vigencia, deberá informarlo por escrito al beneficiario de la concesión y a la entidad otorgante de la misma, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de vencimiento de la garantía correspondiente y en caso de no dar aviso quedará obligado a garantizar la siguiente vigencia. Lo anterior, sin perjuicio que los beneficiarios de la concesión deba garantizar el plazo total de la misma, para lo cual deberán mantener vigente durante toda la ejecución y liquidación de la concesión las garantías que amparen las obligaciones.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB - 086- 2015

VIGÉSIMA. Se adiciona el **ANEXO 16.** ANEXOS A LA MINUTA DEL CONTRATO.

VIGÉSIMA PRIMERA. Los demás términos y condiciones que no se hayan modificado en la presente adenda, se ratifican como aparecen en los términos de referencia de la Invitación Abierta a presentar propuestas FNTB-086-2015.

Dado en Bogotá D.C., a los 17 días del mes de Diciembre de 2015



PAOLA ALEJANDRA SANTOS VILLANUEVA
DIRECTORA JURÍDICA
FONTUR

Proyectó: Fabio Velasquez Jiménez
Revisó: Andrea Morales Sánchez