

INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTAS No. FNTB -013- 2016

ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “**LA CHAVELA**” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

BOGOTÁ D. C., 25 DE FEBRERO DE 2016

TABLA DE CONTENIDO INVITACIÓN ABIERTA A PRESENTAR PROPUESTA No.
FNTB 013 DE 2016

RESUMEN

Objeto de la posible contratación: ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE RURAL **DENOMINADO** ““LA CHAVELA”” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

Fecha de Publicación: 25 de FEBRERO de 2015.

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

Contactos: Fernanda Perdomo López Teléfono: 3275500 extensión 1364, correo electrónico: fperdomo@fontur.com.co.

CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Publicación de la invitación	25 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.
Visita al Bien	8 de marzo de 2016		Bien “La Chavela” (Se accede por la vía que del casco urbano de Chía conecta con la Autopista Norte, tomando está en sentido sur, recorriendo aproximadamente 200 metros hasta encontrar a mano derecha vía carretable, tomando está en un recorrido aproximado de 480 metros) De 10:00 a.m – 12:00 pm
Presentación de observaciones a la invitación	25 de febrero de 2016	11 de Marzo del 2016	Al correo electrónico: fperdomo@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	18 de marzo 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.
Fecha límite para la expedición de adendas	18 de marzo 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.
Presentación de Ofertas	1 de abril de 2016 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.

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	Inicial	Final	
Evaluación de las Ofertas y publicación del informe preliminar de evaluación	1 de abril de 2016	12 de abril 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	13 de abril de 2016	15 de abril 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	20 de abril 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.
Audiencia de Subasta	21 de abril de 2016 a las 10:00 am		FIDUCOLDEX S.A. - Dirección Jurídica P.A. FONTUR Calle 28 No. 13 A – 24 piso 6. Bogotá D.C.
Selección de la Propuesta	A partir del 25 de abril 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.

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

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Para los fines de esta Invitación, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, tendrán el significado asignado a dichos términos en este numeral o en la minuta de Contrato de Venta. 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. **Adenda:** Es el documento expedido por el FONDO NACIONAL DE TURISMO mediante el cual se introducen modificaciones a los términos de referencia de esta Invitación, incluyendo sus Anexos.
2. **Anexos:** Son el conjunto de documentos y formatos los cuales deben ser diligenciados teniendo en cuenta los términos de la presente invitación.
3. **Acta de selección del proponente:** Es el documento por medio del cual el FONDO NACIONAL DE TURISMO comunica su decisión acerca de la Selección de Propuesta objeto de la presente Invitación.
4. **Contrato:** Es documento que se suscribirá entre el FONDO NACIONAL DE TURISMO y el Proponente Seleccionado, por medio del cual se imponen a las partes las obligaciones recíprocas y se le conceden los derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través de la presente Invitación.
5. **Día:** Es cualquier día de la semana de lunes a domingo ambos inclusive.
6. **Día hábil:** Es cualquier día comprendido entre el lunes y el viernes (ambos inclusive), excluyendo de éstos los días feriados determinados por ley en la República de Colombia.
7. **Dólares “USD\$”:** Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en los Estados Unidos de América.
8. **Pesos Colombianos o COP\$ o \$:** Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.
9. **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.
10. **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.

11. FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A.: Sociedad fiduciaria de Economía Mixta vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO.
12. FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR: Patrimonio Autónomo creado por disposición de la Ley 1558 de 2012, cuyo fideicomitente es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de conformidad con el contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013. En adelante FONTUR.
13. 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.
14. Invitación: Es el documento que señala las condiciones, plazos y procedimientos dentro de los cuales los Interesados y Proponentes deben formular sus Ofertas.
15. 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.
16. IPC: Es el índice de precios al consumidor base diciembre 2014, para el total nacional publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.
17. Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes: Documento que contiene el procedimiento pre contractual, contractual y pos contractual de FONTUR, 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.
18. 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.
19. Subasta: Procedimiento mediante el cual los proponentes que han resultado habilitados jurídica y financieramente, presentan oferta uno contra otros para establecer el mayor precio de venta de un bien; y se adjudica al proponente habilitado cuya proposición resulte más ventajosa de acuerdo con las condiciones de la presente invitación.
20. Proponente: Es la persona natural o jurídica o, nacional o extranjero, o la Estructura Plural, que presentan Propuesta en la presente Invitación.

21. Propuesta: Es el documento por medio del cual los interesados presentan sus ofertas jurídicas y financieras junto con la documentación exigida en la Invitación.
22. 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.
23. SMMLV: Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.
24. TRM: Es la tasa representativa del mercado certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que la reemplace o asuma la función de certificar esta tasa.

CAPITULO 2 INFORMACIÓN GENERAL

2.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.

2.1.1. NATURALEZA JURÍDICA DE FONTUR.

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

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

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

El artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, modificó la denominación de Fondo de Promoción Turística a FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR y ordenó su constitución como un Patrimonio Autónomo; adicionalmente el artículo 22 le asignó la función de venta y **administración de bienes, así: “Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de**

narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado. Los recursos de su explotación estarán destinados a la administración, mantenimiento y mejoramiento de estos bienes y el remanente a lo que dispongan las leyes vigentes”.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 2 del Decreto 2251 de 2012, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, adelantó proceso de licitación pública No. 03 de 2013, para seleccionar la entidad fiduciaria que administre el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo -FONTUR. Cumplidos los requisitos legales, fue seleccionada la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y en consecuencia suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 137 el 28 de agosto de 2013.

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

El artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 ordenó: *“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”. Dicho artículo se encuentra reglamentado en lo referente a los bienes de la CNT por el Decreto 2125 de 2012 y el Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en cumplimiento a la citada Ley, expidió la Resolución 2663 de 28 de julio de 2015, por medio de la cual dispone la entrega a FONTUR del inmueble denominado **“LA CHAVELA”**, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-825022, facultándolo para realizar la venta o enajenación del bien inmueble y por ende todos los actos jurídicos y administrativos que conlleve dicha venta o enajenación.

Dado lo anterior, se requiere dar inicio al proceso enajenación del inmueble en mención, de conformidad al proceso establecido en el Título IV - Reglas especiales del Proceso de Venta del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

2.2.4. OBJETO DE LA INVITACIÓN

ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE RURAL **DENOMINADO “LA CHAVELA”** IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA IMOBILIARIA No 50N-825022, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

2.2.5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

2.2.5.1. Generalidades:

- I. Nombre del predio: Parte del lote de terreno denominado “La Chavela”
- II. Ubicación: Vereda de Fusca. Chía- Cundinamarca
- III. Departamento: Cundinamarca
- IV. Tipo de inmueble: Lote Rural
- V. Localización: El predio se localiza en el área rural del municipio de Chía, específicamente en la vereda FUSCA; se accede por la vía que del casco urbano de Chía conecta con la autopista norte en dirección a Bogotá o en sentido Sur, de ahí recorriendo aproximadamente 200 metros, hasta encontrar a mano derecha un carretable por el cual se debe circular aproximadamente 480 metros, hasta encontrar la portada del predio “La Chavela”

2.2.5.2. Área de Terreno:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA DE TERRENO MTS 2	AREA SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA	AREA SEGÚN INFORMACIÓN CATASTRAL
50N-825022	35.200	35.200	32.999 ¹

De conformidad con lo anterior, en el evento de presentarse nota devolutiva de la escritura de compraventa por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por diferencia de áreas, FONTUR asumirá los gastos para el trámite de corrección de área ante la autoridad competente; en caso que no sea posible el ajuste en un periodo de seis (06) meses contados a partir de la notificación de la nota devolutiva, prorrogables por una sola vez por el mismo periodo de tiempo, se podrá proceder a la Resciliación. Con lo anterior se establece que no habrá lugar a indemnizaciones por la devolución de por la no inscripción de la escritura de compraventa por diferencia de áreas, circunstancia que conoce y acepta el oferente con la sola presentación de su oferta, renunciando a iniciar cualquier acción judicial y extrajudicial por dicho motivo en contra de FONTUR.

Nota: no obstante la descripción de cabidas y linderos, la compraventa se realiza como cuerpo cierto.

2.2.5.3. Linderos:

Con base en el plano Aero fotogramétrico de Bogotá, D.E., del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Plancha C14, y a partir del punto T 4748, se localizaron los mojones de alinderamientos del lote, cuyas coordenadas y longitudes son las siguientes: Mojón 1 Coordenada Norte 128.524.83 – Coordenada Este 104.782.27 del Mojón 1 al 2 en una longitud de 120 metros. Mojón 2. Coordenada Norte 128.408.40. – Coordenada Este 104.811.30 del Mojón 2 al 3 en una longitud de 302.327 metros. Mojón 3. Coordenada Norte 128.432.12. – Coordenada Este 104.509.91 del Mojón 3 al 4 en una longitud de 120 metros. Mojón 4. Coordenada Norte 128.550.47. – Coordenada Este 104.490.10 del Mojón 4 al 1 en una longitud de 302.327 metros”.

Nota: no obstante la descripción de cabidas y linderos, la compraventa se realiza como cuerpo cierto.

¹ Se aclara que el área de 35.200 metros, corresponde a la información reportada en el folio de matrícula inmobiliaria y a la escritura de venta No 2838 del 1 de agosto de 1984, por medio de la cual el señor Luis Aconcha vendió a la Corporación Nacional de Turismo dicho predio, sin embargo de deja la observación de que una vez solicitado el avalúo, el IGAC, indica que este predio tiene diferencia de áreas con respecto a la información catastral que es de 32.999 metros, el IGAC, toma como base el área de la matrícula inmobiliaria para el avalúo.

2.2.5.4. Características generales de la construcción

Sobre el lote de terreno están levantadas dos construcciones, una casa de habitación y un quiosco; destinadas al uso recreacional, así:

- I. La casa: Cuenta con salón usado para reuniones, además cuenta con batería de baños para hombres y mujeres, cocina, dos alcobas, y dos depósitos.
- II. El quiosco: Cuenta con un único espacio.
- III. Canchas: adicionalmente, el lote cuenta con dos canchas múltiples, las cuales por el tiempo que llevan desocupadas están en mal estado de conservación.

I. Edificación principal (Casa)

DESCRIPCIÓN	MATERIALES
Cimentación	Esta se supone en zapatas de concreto
Estructura	Láminas prefabricadas de asbesto cemento con dilataciones en madera
Fachada	Rustica
Cubierta	Cubierta en teja rústica decorativa, sobre entramado de madera
Pisos	Tableta gris
Baños	Batería de baños con 3 servicios para hombres y 3 para mujeres, pisos en baldosa de gres y enchapes en baldosín a $\frac{3}{4}$ de muro
Cocina	Mesón en acero inoxidable, pisos en baldosa de gres y enchapes en baldosín a $\frac{3}{4}$ de muro
Vetustez	39 años
Estado de conservación	Regular
Uso	Casa para reuniones
Área construida	95 m ²
Fuente	Avalúo IGAC

II. Edificación anexa (quiosco)

DESCRIPCIÓN	MATERIALES
Cimentación	Esta se supone en zapatas de concreto reforzado
Estructura	Columnas en concreto
Fachada	Estructura a la vista

Cubierta	Cubierta en teja rustica decorativa, sobre entramado de madera
Pisos	En gravilla y listón de gres
Vetustez	39 años
Estado de conservación	Regular
Uso	Kiosco
Área construida	95 m2
Fuente	Avalúo del IGAC

III. Canchas múltiples

	Edad aproximada en años	Dimensión
Canchas múltiples	39	1.249.73 m2

2.2.5.5. Descripción del Sector.

- Delimitación del sector y urbanizaciones adyacentes: El sector de la vereda de Fusca, donde se ubica el predio La Chávela, se encuentra al sur del perímetro urbano y se encuentra delimitada de la siguiente manera:
 - Norte: Con las veredas Bojacá y Yerbabuena.
 - Oriente: Con la vereda Yerbabuena.
 - Sur: Con el Distrito Capital de Bogotá.
 - Occidente: Con la vereda la Balsa.
- Estratificación socioeconómica: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos y grandes latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto.
- Actividad predominante: El sector de localización se caracteriza por ser una zona de transición, donde confluyen los municipios de Chía y Bogotá. Allí se observa una gran variedad de usos que van desde los dotacionales y recreativos, hasta los comerciales, en lotes generalmente de grandes extensiones.
- Vías de acceso al sector: Al predio se accede por la autopista Norte, a la altura del puente del común, luego se toma una vía en recebo y afirmado en extensión aproximada de 480 metros. La autopista norte corresponde a una vía arterial principal de integración regional, que posee dos calzadas con cuatro carriles por calzada, posee un buen estado de mantenimiento y conservación.
- Servicios públicos: La zona cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal y municipal, tanto para el consumo humano como para los semovientes, las

aguas negras domésticas son dispuestas mediante pozo séptico, el transporte público es prestado por buses intermunicipales y vehículos de tipo expreso, la frecuencia del servicio es constante.

- Servicios comunales: Debido a que el sector de localización se encuentra muy cercano a Bogotá, todos los servicios de educación, salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la ciudad Capital, de igual manera, el predio se encuentra muy cerca del municipio de Chía, donde se pueden obtener dichos servicios.
- Reglamentación urbanística: De conformidad con el acuerdo No 17 de junio 14 de 2.000, por el cual se adopta el plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chia, y según certificado de norma urbanística D.O.T 1037-15 de fecha 23 de octubre de 2015 de la dirección de ordenamiento territorial de Chía, el predio “La Chavela”, se ubica en ZONA JARDÍN DE USOS MULTIPLE (ZJM)

Esta zona es la localizada en el plano oficial No 2 del POT, entre la cota 2.600 y la ronda oriental del rio Bogotá. Esta zona requiere de un tratamiento especial de parque-jardín al localizarse en los costados de la autopista del Norte.

- Uso principal: Agropecuarios y forestales
- Usos compatibles: Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.
- Usos prohibidos: Industria de tipo III. Planta para fábricas de asfalto, actividades extractivas, fábrica de ladrillos, vivienda.

2.2.5.6. Información Catastral:

- Matricula Inmobiliaria No: 50N-825022
- COD CATASTRAL: 00-00-006-0267-000

Dicho lote de terreno tiene una extensión superficiaria de 35.200 metros, o 5 y 1/2 fanegadas, el cual forma parte del globo de terreno denominado “La Chavela”, el cual a su vez hace parte de una finca conocida con el nombre de “El Condito” y “Pantano” ubicado en jurisdicción del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, cuyos linderos obran en la escritura 2838 del 1 de agosto de 1984. en la notaria 18 de Bogotá, según Decreto 1711 del 6 de julio de 1984.

2.2.5.7. Avalúo del Inmueble Objeto de Subasta: Anexo No 14

Elaborado por la Subdirección de Catastro GIT de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Bogotá D.C. fechado Noviembre de 2015.

2.2.5.8. INFORMACIÓN JURÍDICA:

Propietario: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Título de Adquisición: Venta: Escritura Pública No 2838 del 1 de agosto de 1984 De: Aconcha Khon Luis Guillermo A: Corporación Nacional de Turismo. Transferencia por Liquidación: De: Corporación Nacional de Turismo A: Ministerio de Desarrollo Económico, fusionado con el Ministerio de Comercio Exterior para conformar el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2.2.6. Matricula Inmobiliaria: 50N-825022 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

2.3. PRECIO MÍNIMO DE VENTA: El precio mínimo de venta corresponde al valor del avalúo comercial realizado por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC de fecha 10 de diciembre de 2015, cuyo valor asciende a la suma de CINCO MIL CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS PESOS, (\$5.110.517.300).

2.4. Forma de Pago: el pago debe realizarse de la siguiente forma:

Evento A: (Pago directo con recursos propios)

- Un primer pago equivalente al 20% del valor del precio de venta del inmueble, correspondiente a las arras de retracto, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, estas arras harán parte del pago del precio del inmueble.
- Un segundo y último pago correspondiente al 80 % del valor del precio de venta del inmueble, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa.

EVENTO B: (Pago con crédito o leasing)

- Un primer pago equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del precio de venta del inmueble, correspondiente a las arras de retracto, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, estas arras harán parte del pago del precio del inmueble.
- Acreditar la carta de aprobación del crédito o leasing, el segundo y último pago correspondiente al ochenta por ciento (80%) del valor del precio de venta del inmueble, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la promesa

de compraventa, requisito con el cual se llevará a cabo el proceso de escrituración y registro

- Protocolizada la escritura la Entidad Financiera deberá desembolsar el ochenta por ciento (80%) del precio de venta del bien inmueble a FONTUR dentro de los quince (15) días siguientes.

2.5. DEBER DE INFORMACIÓN SOBRE EL BIEN ““LA CHAVELA”“

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 Bien Inmueble, entendida esta como la visita que haga para conocer el estado de la estructura del bien, 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 bien inmueble 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 la suscripción 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.

FONTUR 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 venta.

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, operativa y en general cualquier información que tenga directa o indirectamente relación con el bien objeto de venta. 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 o como persona jurídica.

FONTUR se reserva el derecho de verificar la información suministrada por cada proponente, por lo que se podrán realizar visitas de inspección al bien y solicitar información adicional en cualquier momento de la etapa de evaluación.

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

Si existen discrepancias entre la información contenida en el original y la consignada en las copias físicas, prevalecerá la contenida en el original.

NOTA: Los PROPONENTES que hayan contratado anteriormente con el CONSORCIO ALIANZA TURÍSTICA como administrador del FONDO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA y se les haya declarado el incumplimiento de sus contratos, así como aquellos que hayan sido inhabilitados o su propuesta haya sido rechazada como consecuencia de la presentación de documentación falsa o por intentar influenciar indebidamente alguno de los procesos de contratación adelantados por esta entidad, no podrán participar en el presente proceso de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables y especialmente en EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE FONTUR, que hace parte integral del presente documento.

3.5.2. Quienes Pueden Participar.

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

En el caso de personas jurídicas extranjeras, deberá contar con Sucursal en Colombia al momento de suscribir la promesa del contrato de compra venta.

Si participa proponente extranjero, el apoderado deberá residir en Colombia durante la etapa de suscripción del contrato de compraventa, protocolización de escrituras públicas e inscripción de la compra venta del bien en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente.

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, de lunes a viernes en el horario de 08:30 a 04:00 p.m.

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 - 013 - DE 2016

OBJETO: **“ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL BIEN INMUEBLE RURAL DENOMINADO “LA CHAVELA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA”.**

IMPORTANTE: LA OFERTA ECONOMICA DEBERÁ PRESENTARSE EL DIA DEL CIERRE EN ORIGINAL EN SOBRE SEPARADO Y SELLADO DE LOS DOCUMENTOS HABILITANTES, ROTULADO OFERTA ECONOMICA. EN EL EVENTO DE NO PRESENTARSE EN LA FORMA REQUERIDA LA PROPUESTA SERÁ RECHAZADA.

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 venta.

3.5.10. Impuestos y Deducciones.

Todos los gastos por concepto de derechos notariales y registro que se causen para la suscripción y perfeccionamiento del contrato de compra venta, incluyendo fotocopias, autenticaciones, derechos notariales e impuestos estarán a cargo única y exclusivamente del promitente comprador.

Se aplicaran las excepciones dispuestas en el Estatuto de Notariado y Registro para la venta de bienes de propiedad de entidades públicas.

El bien denominado “La Chavela” se entregará al comprador a paz y salvo por concepto de impuestos, deudas de consumo, reinstalación de servicios públicos. El monto de estas deudas se asumirá con cargo a la venta del bien.

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 o persona jurídica.

La propuesta deberá estar firmada por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, 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 oferta 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 oferta y la copia, prevalecerá el texto del original.

Los rótulos deberán señalar, ORIGINAL Y PRIMERA COPIA, respectivamente y además lo siguiente: OBJETO: “ENAJENAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) EL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LA CHAVELA” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA”.

LA OFERTA ECONOMICA DEBERÁ PRESENTARSE EN ORIGINAL EN SOBRE SEPARADO Y SELLADO DE LA PROPUESTA ORIGINAL, ROTULADO OFERTA ECONOMICA. EN EL EVENTO DE NO PRESENTARSE EN LA FORMA REQUERIDA LA PROPUESTA SERÁ RECHAZADA.

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, de acuerdo con los documentos que reposen en FONTUR, allegados 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. Visitas al bien La Chávela (No obligatoria)

Teniendo en cuenta que para la presentación de las Ofertas, FONTUR considera necesario que los interesados conozcan y evalúen el estado físico actual del Bien - “La Chavela”, los interesados podrán realizar la visita de inspección al bien dentro del día fijado para tal efecto en el cronograma de la invitación, no obstante, se podrán realizar visitas adicionales, para lo cual deberá informar previamente a FONTUR en aras de realizar la programación necesaria.

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 ponga a su disposición.

Por la sola presentación de la Propuesta se entiende que los Proponentes conocen el estado del bien y han considerado la viabilidad financiera del Contrato de compraventa 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 bien inmueble “La Chávela”**, evaluar el estado físico actual del mismo y determinar la utilidad para la fines previsto con su compra.

La no consecución, ni **evaluación de la información del bien inmueble denominado “La Chávela”**, 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.

3.5.17. 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 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 proponente o abstenerse de suscribir el contrato de compraventa, cuando después de realizar el análisis 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.

3.5.18. Adjudicación del contrato.

FONTUR, previos los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, basado en los aspectos legales Y financieros, adjudicará la venta del bien inmueble, derivada de esta invitación, al proponente cuya propuesta se ajuste a esta invitación y haya ofertado el mayor valor en la subasta.

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 de la venta 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 el contrato de promesa de compraventa en la fecha que le sea requerida por FONTUR.

Nota: El contrato se entenderá perfeccionado con la firma y otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

3.5.19. 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.

3.5.20. 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 y financiero 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 jurídico y financiero de las propuestas presentadas o una vez seleccionado el proponente, determine que ninguno de los proponentes cumple con las necesidades que se pretenden satisfacer, o se presenten circunstancias que modifiquen la necesidad o impidan, a juicio de FONTUR, la adecuada ejecución del contrato o del proyecto aprobado por el Comité Directivo de FONTUR, sin que ello traiga como consecuencia el pago de indemnizaciones u obligaciones pecuniarias de algún tipo a favor de los proponentes. La declaratoria de desierto se comunicará a través de la página web de FONTUR, www.fontur.com.co con lo cual se entenderán notificados todos los interesados en la presente Invitación Abierta, para aquellos casos se emite el Acta de Terminación respectiva.

CAPITULO 4 REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

FONTUR realizará el análisis jurídico y financiero de las propuestas con el fin de determinar, de acuerdo con la ley y las exigencias de esta invitación, cuáles propuestas resultan habilitadas. Las propuestas se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades:

- 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, al momento de suscribir de la promesa de compraventa.

Los Proponentes deben:

- a) Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta y para la celebración del Contrato de Compraventa.
- b) No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las leyes de Colombia, en especial las señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen y en las previstas en el Código de Buen Gobierno de Fiducoldex.
- c) No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
- d) No estar sancionados disciplinariamente, de acuerdo a lo contemplado en la ley.
- e) No tener antecedentes penales.
- f) En el caso de las personas jurídicas estos requisitos deben ser también cumplidos por sus representantes legales.
- g) Haber obtenido resultado satisfactorio en la verificación de la Oficina de Cumplimiento FIDUCOLDEX.

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4 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.

4.5. 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 y financiera de la propuesta. En ejercicio de esta facultad, el (los) Proponente(s) no podrá(n) 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, O FINANCIERO) solicitados en el presente numeral la propuesta será INHABILITADA Y RECHAZADA.

4.5.1. 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.

4.5.1.1. 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. La suscripción de la carta de presentación de la propuesta hará presumir la aprobación, aceptación, y conocimiento de todos los documentos de la Invitación.

4.5.1.2. 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. 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).

4.5.1.3. Certificado de Existencia y Representación Legal

Las personas jurídicas, nacionales extranjeras, deberán comprobar su existencia y representación legal mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio principal o del domicilio de la sucursal de la sociedad extranjera, si cuenta con ella.

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.

La duración de la sociedad, contada a partir de la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación, no podrá ser inferior a dieciocho (18) meses.

4.5.1.4. 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.

4.5.1.5. 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; 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.

4.5.1.6. 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.

4.5.1.7. 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 equivalente al diez 10% por ciento del valor del avalúo del bien. 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 VIGILADAS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, Y QUE CUENTEN CON CALIFICACIÓN DE RIESGO. EL NO CUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO DARÁ LUGAR AL RECHAZO DE LA PROPUESTA.

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.

Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tiene el Proponente de proponer otros mecanismos de cobertura de riesgos de conformidad con lo señalado en el Manual de Contratación para la Venta y Administración de Bienes a Cargo de FONTUR.

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 sin sucursal en Colombia, 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 de la Promesa de Compra Venta, sin justa causa por parte del Proponente seleccionado.

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 de promesa compraventa 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 perfeccionado el contrato de promesa de compraventa.

A quien quedare en segundo lugar, se le devolverán las garantías de seriedad, luego del perfeccionamiento del Contrato de promesa de compraventa 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.

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

4.5.1.9. Certificado de antecedentes disciplinarios.

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

4.5.1.10. Certificado judicial, expedido por la Policía Nacional.

En la evaluación jurídica y documental se verificarán los antecedentes judiciales de los proponentes y sus representantes legales.

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

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

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

4.5.1.14. 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.

4.5.2. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO HABILITANTES:

El proponente deberá suministrar la siguiente documentación financiera:

(i) Personas Naturales y Jurídicas Nacionales:

Balance General, Estado de Resultados a corte 31 de diciembre de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.

(ii) Personas Jurídicas y Naturales Extranjeras:

Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte, este último de ser aplicable.

Toda la información financiera deberá ser presentada en moneda legal Colombiana, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al idioma español.

(iii) Fondos de Capital:

- Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014 firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.
- Certificación del Revisor Fiscal sobre los compromisos de capital pendientes por suscribir.

(iv) Persona Jurídica de reciente creación:

- En caso que la Sociedad haya sido constituida después de diciembre de 2014: deben aportar los Estados financieros inicial o pre operativo (Balance General y Estado de Resultados), Notas a los Estados financieros y declaración de renta de 2014 de los socios, accionistas y asociados con porcentaje de participación superior al 15%.

En caso de no ser declarantes anexar el soporte de no declarante debidamente firmado por contador público.

(v) Patrimonios Autónomos:

- Balance General y Estado de Resultados a corte 31 de diciembre de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte.
- En caso que haya sido constituido después de diciembre de 2014, deben aportar los Estados financieros inicial o pre operativo (Balance General y Estado de Resultados) y Notas a los Estados Financieros.

(vi) Entidades Públicas

Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

(vii) Sociedades extranjeras con sucursal en Colombia:

- Balance General y Estado de Resultados a corte 31 de diciembre de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal y Notas a los Estados Financieros del mismo corte, tanto de su casa matriz como de la sucursal en Colombia.
- Toda la información financiera de la casa matriz deberá ser presentada en moneda legal colombiana, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español.

En todos los casos, 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.

4.5.3. REQUISITOS FINANCIEROS HABILITANTES:

El oferente deberá cumplir con el siguiente requisito:

Tener un nivel de activos de mínimo el 50% del precio mínimo de venta del inmueble a ofertar. Si el nivel de activos del oferente no es mayor o igual al 50% del precio mínimo de venta del inmueble, el proponente deberá presentar una carta de aprobación de crédito por el 100% del valor del inmueble expedida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Este requisito financiero deberá mantenerse durante todo el proceso de venta.

IMPORTANTE: LA OFERTA ECONOMICA DEBERÁ PRESENTARSE EL DIA DEL CIERRE EN ORIGINAL EN SOBRE SEPARADO Y SELLADO DE LOS

DOCUMENTOS HABILITANTES, ROTULADO OFERTA ECONOMICA. EN EL EVENTO DE NO PRESENTARSE EN LA FORMA REQUERIDA LA PROPUESTA SERÁ RECHAZADA.

4.6. 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.

4.7. 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 CLIENTE

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

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

ESTE SE TENDRÁ COMO UN REQUISITO HABILITANTE DE LA PROPUESTA.

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

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

5.1 FORMULARIO FTCT 03

El formulario FTCT 03 deberá ser diligenciado por cada uno de los proponentes, ya sean personas naturales o jurídicas.

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) Diligenciar el espacio de representante legal con la información del representante legal del proponente que va a suscribir los formularios, la cual es de obligatorio diligenciamiento.
- f) Diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente en su totalidad, 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.
- g) NOTA: Si dentro de la composición accionaria del proponente se encuentran personas jurídicas, el representante legal o Revisor Fiscal de ésta deberá suscribir una certificación en la cual indique la composición accionaria de la misma, con los mismos campos de información requeridos en el formulario. Esta información es de obligatorio diligenciamiento.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia financiera, en caso de no tener operaciones en moneda extranjera se deberá escribir el texto NO APLICA, de forma que no quede ningún espacio en blanco.
- i) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- j) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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) Fotocopia del RUT
- e) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días
- f) Fotocopia del documento de identidad del representante legal legible al 150%
- g) Fotocopia declaración de renta último periodo gravable
- h) Estados financieros certificados por contador público o revisor fiscal de los últimos dos años
- i) Fotocopia de la tarjeta profesional del contador público legible, quien firma los estados financieros.
- j) Certificación composición accionaria de primer nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.
- k) Certificación composición accionaria de segundo nivel firmada por representante legal y/o revisor fiscal.

5.1.5. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTCR 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) Diligenciar el espacio de representante legal con la información del representante legal del proponente que va a suscribir los formularios, la cual es de obligatorio diligenciamiento.
- f) NO diligenciar el espacio de socios o asociados con participación igual o superior al 5% del capital social directa o indirectamente.
- g) 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.
- h) El proponente deberá diligenciar la casilla de referencia comercial proveedores o clientes, información que es de obligatorio diligenciamiento.
- i) El proponente deberá diligenciar el recuadro denominado información financiera, la cual debe reflejar la información consignada en los estados financieros.
- j) 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.
- 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 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 FTGR03 Entidades Estatales:

- a) Formato FTGR03 original y completamente diligenciado
- b) Huella legible y firma en original en formato FTGR03
- 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 FTGAD 15

El formulario FTJA 11 deberá ser diligenciado por cada uno de los proponentes, ya sean personas naturales o jurídicas.

5.2.1. Instrucciones de Diligenciamiento Formulario FTGAD 15:

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

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

6.1. SUBASTA.

Culminada la etapa de evaluación y habilitación, FONTUR citará a los proponentes habilitados, y procederá a realizar audiencia de subasta, para lo que se necesitará contar con mínimo dos (2) propuestas hábiles.

En caso de tener lugar la audiencia FONTUR dará inicio a la misma bajo las siguientes reglas:

1. La subasta se realizará de forma presencial.
2. Para la participación en la subasta a cada proponente se le asignará un código de identificación.
3. Llegada la fecha y hora de la audiencia de subasta, FONTUR realizará lo siguiente:
 - A la subasta asistirá el representante legal o apoderado del proponente, para lo anterior se verificará la capacidad legal.
 - Se abrirán las propuestas económicas presentadas por los proponentes habilitados y escogerá la de mayor valor como el precio base inicial de la subasta. En el evento que la diferencia entre la mejor oferta y la segunda mejor oferta sea igual o superior a cien millones de pesos MCTE (\$100.000.000,00), no habrá lugar a la subasta y se adjudicará al proponente con el mayor valor ofertado en la propuesta económica.

- Las propuestas cuyo valor de compra sea inferior al valor del avalúo serán rechazadas y no participaran en la subasta.
4. El Margen mínimo de mejora de precio de compra será el establecido en la presente invitación
 5. Los formularios de propuestas de mejora de precio serán suscritos por el Representante Legal del Proponente o Apoderado del proponente.
 6. La subasta terminará:
 - Cuando los proponentes no presenten propuesta de mejora de precio de compra en un lapso de cinco (5) minutos, caso en el cual se adjudicará al proponente que haya presentado el mayor valor en el último lance de mejora de precio.
 - cuando la totalidad de los proponentes manifiesten su intención de no mejorar el precio, caso en el cual se adjudicará al proponente que haya presentado el mayor valor en el último lance de mejora de precio.
 - Cuando la diferencia entre la mejor oferta y la segunda mejor oferta, recibidas durante los lances de mejora de precio de compra, sea igual o superior a CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000,00).
 7. En caso de no presentarse mejora del mayor valor de compra ofertado, al iniciar la subasta, se adjudicará al proponente que haya presentado el mayor valor en su oferta económica inicial.
 8. La propuesta que presente el valor más alto será la seleccionada para la adjudicación.

NOTA: En el evento que sólo se presente un (1) proponente habilitado, no habrá lugar a subasta y FONTUR seleccionará su propuesta, siempre y cuando su oferta económica sea superior al precio mínimo de venta del bien, es decir, superior al valor del avalúo.

6.2. MARGEN MINIMO DE MEJORA DEL VALOR – LANCES EN LA AUDIENCIA DE SUBASTA.

Iniciada la subasta, los proponentes deberán mejorar el mayor valor de compra ofertado, para lo cual deberán tener en cuenta que sólo se aceptaran los lances de mejora de precio que incrementen en mínimo VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000,00) el mayor valor de compra ofertado en cada ronda de lances. En el evento que un

proponente no mejore el mayor valor de compra ofertado en el monto antes indicado, su propuesta será rechazada.

Nota: En caso de empate la puja continuara hasta conseguir el mayor valor ofertado.

6.3. 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 una sociedad.
- b. Cuando el proponente no presente la garantía de la seriedad de la propuesta.
- c. Cuando la vigencia del proponente sea inferior a dieciocho (18) meses.
- d. Cuando no se presente propuesta económica en la fecha de recibo de propuestas o cuando no se presente en sobre separado.
- e. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente.
- f. Cuando la información suministrada por el proponente en alguno de los documentos no sea veraz.
- g. Cuando la propuesta sea presentada de manera parcial o condicionada o cuando se presente la propuesta vía fax o por correo electrónico.
- h. Cuando la propuesta presente tachaduras y enmendaduras.
- i. Cuando el proponente no aporte los documentos jurídicos y/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.
- j. En el evento en que en la propuesta económica no se presente en pesos colombianos
- k. 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.
- l. Cuando el proponente o alguno de los participantes de la sociedad 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.
- m. Cuando sea detectada cualquier causal de disolución o liquidación.
- n. Cuando se modifique el texto de algún formato establecido en los anexos de esta invitación a proponer, alterando su sentido.
- o. Cuando el representante legal del proponente persona jurídica no se encuentre debidamente autorizado para presentar propuestas de acuerdo con los estatutos sociales.

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

CAPÍTULO 7 - CONDICIONES BÁSICAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE

7.1. PROMESA DE COMPRAVENTA:

FONTUR suscribirá el Contrato de Promesa de Compraventa, (Anexo No 10) con el proponente seleccionado, de acuerdo con las condiciones y requisitos fijados en la presente invitación, dentro de los quince (15) días siguientes a la selección de la propuesta. 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 a la promesa de compraventa con posterioridad a esta etapa y por tanto previo a la suscripción del mismo.

El proponente seleccionado que no suscriba la promesa de compraventa dentro del plazo fijado, se entenderá como un proponente que ha desistido de la oferta, se le hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y FONTUR, 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 compra del bien, 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.

En caso de no existir proponente se iniciará nuevamente el proceso de contratación.

7.1.1. ARRAS:

De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo Primero del Artículo 45 del Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a cargo de FONTUR, en la promesa de compraventa se pactarán arras de retracto, reguladas por el Artículo 1859 del Código Civil y Artículo 866 del Código de Comercio. El valor de las arras se consignará en la cuenta que previamente FONTUR indique al proponente seleccionado.

7.1.2. MEDIDAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.

En caso de presentarse incumplimiento en cualquiera de los pagos acordados en la

promesa de compraventa, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida y establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre la cuota en mora.

En todo caso, el incumplimiento del contrato se declarará en el evento de presentarse mora en el pago superior a ocho (8) días calendario o retardo en la firma de la escritura de venta, caso en el cual FONTUR dará por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerá de inmediato las acciones legales que considere pertinentes.

En el evento que el comprador desista de continuar con el negocio, formule condiciones diferentes, no pague el precio señalado dentro del término establecido, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento de la promesa de compraventa, FONTUR retendrá la suma otorgada a título de arras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio.

7.2. CONTRATO DE COMPRAVENTA:

La Minuta del Contrato de Compra venta a suscribir corresponde al Anexo 11 de la presente invitación, con las modificaciones que se incorporen mediante Adenda, 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.

En el evento que el comprador desista de continuar con el negocio, formule condiciones diferentes, no pague el precio señalado dentro del término establecido, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento de la promesa de compraventa, FONTUR retendrá la suma otorgada a título de arras de conformidad con lo dispuesto Artículo 1859 del Código Civil y Artículo 866 del Código de Comercio.

7.2.1. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

La escritura pública de compraventa deberá suscribirse dentro de los quince (15) días siguientes al pago total del precio de venta, recibido a satisfacción por FONTUR, salvo que se cancele mediante crédito o leasing aprobado por una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, caso en el cual la escritura se otorgará dentro de los quince (15) días siguientes, contados a partir del recibo de la carta de aceptación de crédito o leasing.

Si el Seleccionado se negare a cumplir con las obligación de suscribir y perfeccionar el Contrato de compraventa durante el término señalado, FONTUR hará efectiva las arras de retracto establecidas en el numeral 7.1.1 de la presente invitación.

En el evento de presentarse nota devolutiva de la escritura de compraventa por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por diferencia de áreas, FONTUR asumirá los gastos para el trámite de corrección de área ante la autoridad competente; en caso que no sea posible el ajuste en un periodo de seis (06) meses contados a partir de la notificación de la nota devolutiva, prorrogables por una sola vez por el mismo periodo de tiempo, se podrá proceder a la Resciliación. Con lo anterior se establece que no habrá lugar a indemnizaciones por la devolución de por la no inscripción de la escritura de compraventa por diferencia de áreas, circunstancia que conoce y acepta el oferente con la sola presentación de su oferta, renunciando a iniciar cualquier acción judicial y extrajudicial por dicho motivo en contra de FONTUR.

7.2. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO:

Todos los gastos por concepto de derechos notariales y registro que se causen para la suscripción y perfeccionamiento del contrato de compra venta, incluyendo fotocopias, autenticaciones, derechos notariales e impuestos estarán a cargo única y exclusivamente del promitente comprador.

7.3. ENTREGA DEL BIEN:

La entrega del bien objeto de venta se realizará dentro de los quince (15) días siguientes al registro de la escritura de venta en la correspondiente oficina de registro e instrumentos públicos y acreditación del pago total del precio de venta.

7.4. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL

El proponente cuya propuesta sea seleccionada no podrá ceder su posición contractual.

CAPITULO 8 ANEXOS

- Anexo 1: Carta de presentación de la propuesta.
- Anexo 2: Declaraciones del proponente.
- Anexo 3: Certificación de pagos de seguridad social y aportes parafiscales
- Anexo 4: Formato compromiso anticorrupción debidamente diligenciado.
- Anexo 5: Formato de autorización consulta centrales de riesgo.
- Anexo 6: Formato FGAD15 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.

**“ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) EL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “LA CHAVELA”
IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA”**

Pág. 51 de
51

- Anexo 10: Minuta de la Promesa de Compraventa
- Anexo 11: Minuta del contrato de Compraventa
- Anexo 12: Escritura Pública
- Anexo 13: Folio de Matricula Inmobiliaria
- Anexo 14: Avalúo