

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

I. LAS PARTES

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificada con cédula de ciudadanía n°. XXXXXXXX expedida en Bogotá D.C. actuando en calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. –FIDUCOLDEX** para los asuntos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO –FONTUR**, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de Contrato de Fiducia Mercantil N°. 137 del veintiocho (28) de agosto de 2013 y, por tanto, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **FONTUR** y/o **EL CONCEDENTE**, y por la otra parte, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con cedula de ciudadanía N°. **XXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXX**, actuado en calidad de Representante Legal de **XXXXXXXXXXXXX**, identificado con NIT **XXXXXXXXXXXXX**, quien, para todos los efectos legales y contractuales, se denominará **EL CONCESIONARIO**, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE CONCESIÓN** en atención a las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

1. Que el Artículo 42 de la Ley 300 de 1996, el cual fue modificado por el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, creó el Fondo de Promoción Turística, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal a que se refiere el artículo 40 de dicha ley, el cual se ceñirá a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, siendo preciso establecer que los procesos de contratación que adelante la entidad administradora del Fondo Nacional de Turismo se someten a la legislación privada.
2. Que el artículo 21 de la Ley 1558 de 2012 dispuso que el Fondo de Promoción Turística, en adelante llevará el nombre de FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR, y dispuso su constitución como Patrimonio Autónomo.
3. Que el artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 ordenó que: *“Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado”*,

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

esta función fue reglamentada por el Decreto 2503 de 2012. *(Subrayado Fuera del Texto)*

4. Que surtido el proceso de Licitación Pública N°. 03 de 2013, y cumplidos los requisitos de orden legal por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo fue seleccionada la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. – FIDUCOLDEX**, como entidad administradora del Patrimonio Autónomo **FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR**, con quien suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil N°. 137 del 28 de agosto de 2013.
5. Que la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos dentro del radicado XXXXXXXX E.D. mediante resolución del XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXX del XXXXXXXX, ordenó iniciar de manera oficiosa el trámite de extinción del derecho de dominio sobre la totalidad de las acciones de la sociedad **Inverexito S.A.S.**, identificada con NIT **805.027.937-3** ubicada en la **ciudad de Cali, Valle del Cauca**, decretando medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre una serie de bienes entre los que se encuentra el establecimiento de comercio denominado **Hotel Plaza de las Américas**.
6. Que **FONTUR** de acuerdo con las facultades legales y reglamentarias y especialmente de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22° de la Ley 1558 de 2012, detenta actualmente la administración del establecimiento de comercio denominado **Hotel Plaza de las Américas**, cuya propiedad es de la sociedad **Inverexito S.A.S.**, identificada con NIT **805.027.937-3**, la cual a su vez es administrada por la Sociedad de Activos Especiales SAE de conformidad con lo previsto por la Ley 1708 de 2014.
7. Que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE S.A.S, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y del artículo 4 del Decreto 2503 de 2012, mediante Resolución No. **983** del **17 de agosto** de 2017, ordenó la entrega del Establecimiento de Comercio denominado **Hotel Plaza de las Américas**, ubicado en la Ciudad de **Cali, Valle del Cauca**, allí mismo, se ordenó la entrega del inmueble en donde funciona el mencionado establecimiento de comercio, predio que se identifica con el folio matrícula inmobiliaria N° **370-761255** de la Oficina de Instrumentos Públicos de **Cali**, así como del inventario de los bienes muebles, enseres, maquinaria, equipo y en general todos los activos dispuestos en las instalaciones del hotel y que sean afectos a la explotación económica del establecimiento, al FONDO NACIONAL DE TURISMO para su administración.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

8. Que el artículo 7° del Decreto 2503 de 2012, facultó a **FONTUR** a suscribir cualquier tipo de negocio jurídico sobre los bienes incautados con vocación turística objeto de administración, siempre y cuando tenga el carácter de oneroso y en favor de la productividad del bien.
9. Que **FONTUR** en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10° y subsiguientes del Manual de Contratación para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de **FONTUR**, mediante aviso de prensa publicado el **XXX (XX)** de **XXXX** de 2021, el **P.A FONTUR** invitó a los interesados en Concesionar el Hotel **Plaza de las Américas** para que presentaran propuesta hasta el día **XXXX (XX)** de **XXXXX** de 2021, fecha en la que se recibieron propuestas por parte de las sociedades _____.
10. Que una vez surtido el proceso de revisión y selección establecido en el artículo 9° y subsiguientes del Manual de Contratación para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de **FONTUR**, se seleccionó la propuesta presentada por la sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, para la entrega en Concesión del Hotel **Plaza de las Américas**; lo cual fue publicado en la página web del fondo y del SECOP II, mediante Acta de Selección de fecha **XXX (XX)** de **XXXXXX** de 2021.
11. Que mediante comunicación del **XXXXXXX**, FONTUR, le informó a la Sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, que fue seleccionado como CONCESIONARIO del Hotel **Plaza de las Américas**.
12. Que la presente entrega **NO** implica la entrega en administración o alguna otra forma de mandato o representación legal de la Sociedad **Inverexito S.A.S.** con Nit. **805.027.937-3**, que si en cambio, actualmente es administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE S.A.S y a su vez es propietaria de los bienes objeto de concesión del presente Contrato.
13. Que el presente contrato de Concesión de uso especial de bien público se ejecutará y liquidará de acuerdo con las normas del derecho privado de conformidad con lo señalado por la Ley 1558 de 2012 y sus decretos reglamentarios, en concordancia al Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de FONTUR.

En consideración de lo anterior, el presente Contrato de Concesión se registrará por las siguientes cláusulas:

Pbx: (1) 327 55 00

Página 3 de 89
Calle 28 N° 13a -24 Edificio Museo del Parque Piso 6 Bogotá
D.C. – Colombia

Fax:

(1) 327 55 00

www.fontur.com.co

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CAPÍTULO I. PARTE GENERAL.

CLÁUSULA PRIMERA – DEFINICIONES. Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera o se definan de manera particular en un anexo aparte a este Contrato, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan en forma singular o plural, tendrán el significado asignado a dichos términos según se indican a continuación:

1.1. “Acta de Entrega”

Es el documento formal y escrito, que suscribirá FONTUR en su calidad de CONCEDENTE con el Represente Legal del CONCESIONARIO en el cual se dejará constancia de todos los pormenores y detalles que surjan con ocasión a la diligencia de entrega del establecimiento de comercio, junto con los bienes inmuebles, muebles, enseres, maquinaria y equipo que hacen parte de esta unidad económica al **Concesionario**, que se relacionan en la (cláusula N°) del presente Contrato y el Inventario de Activos del Hotel.

1.2. “Acta de Inicio”

Es el documento formal y escrito, que suscribirá FONTUR en su calidad de CONCEDENTE con el Represente Legal del **CONCESIONARIO**, en el cual se dejará constancia que se han cumplido con todos los requisitos de ejecución del Contrato previstos en la (cláusula N°), allí mismo, se consignará la fecha de iniciación del contrato, de las actividades contractuales, como de la vigilancia y control que se le realizará a las mismas.

En consecuencia, en la presente acta se determinará la fecha de inicio del Contrato, así como el punto de partida para iniciar el cálculo del plazo de duración del Contrato y/o de las Etapas previstas para la ejecución del Contrato de Concesión.

1.3. “Acta de Inicio de la Etapa de Inversión”

Corresponde al acta suscrita entre el CONCESIONARIO, la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX en calidad de contratante quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, mediante la cual las partes dan inicio a las actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.4. “Acta de Finalización de la Etapa de Inversión”

Es el documento formal y escrito, mediante el cual las partes del presente Contrato declaran que las inversiones previstas y aprobadas para ejecutar en la Etapa de Inversión fueron culminadas a plena satisfacción de FONTUR, de conformidad con lo propuesto por el CONCESIONARIO y lo acordado en el presente Contrato y sus anexos.

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

1.5. “Acta de inicio de Inicio de la Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento”

Es el documento formal y escrito, mediante el cual las partes del presente Contrato declaran la finalización de la Etapa de Inversión y, en consecuencia, el **CONCESIONARIO**, durante esta etapa, deberá ejecutar todas las actividades de **Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento** que le sean aplicables y/o que se le sean solicitadas por **FONTUR** y/o **Supervisor**.

1.6. “Acta de Reversión”

Es el documento formal y escrito, mediante el cual las partes del presente Contrato, una vez terminado el plazo contractual, relacionaran aquellos elementos y bienes directamente afectados a la ejecución del Contrato de Concesión, éstos se transfieren a la sociedad propietaria del establecimiento de comercio y/o a su administrador sin lugar a compensación en favor del **CONCESIONARIO**.

1.7. “Activos Fijos”

Entiéndase como el conjunto de activos de reposición periódica, como, por ejemplo: camas, colchones, televisores, sillas, mesas, lavadoras, arte decorativa, poltronas, sofás, mesas de centro y decorativas, nocheros, entre otros, sobre los cuales el CONCESIONARIO se hace responsable de mantener, inventariar y custodiar, y sobre los cuales podrán realizarse reparaciones, reposiciones y/o adiciones con cargo a la Fondo de Mantenimiento. Este grupo de bienes comprende todos los activos que harán parte de la “reversión” al final del proyecto. Es obligación del CONCESIONARIO mantener estos activos en óptimo estado, y garantizar que su eventual reposición se realice por un activo de similar o mejor calidad.

1.8. “Activos de Operación”

Entiéndase como el conjunto de activos utilizados para la operación rutinaria del **Hotel**, como, por ejemplo: lencería, mantelería, cubertería, platería, loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, canastas y uniformes, entre otros, los cuáles

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

serán reemplazados y asumidos por el CONCESIONARIO a su discreción, con cargo a los recursos del **CONCESIONARIO**.

De acuerdo con lo previsto en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 (Primera Actualización), se trata de aquellos activos que se adquieren para ser utilizado como soporte en las operaciones normales de alojamiento, alimentos y bebidas; se identifican como parte integral del servicio, lo que es diferente a que se adquieran con la intención de ser vendidos o que hagan parte de un proceso de producción. Es propenso al deterioro y su vida útil es corta, esto obliga a considerarlo de naturaleza agotable.

1.9. “Accesibilidad”

La Ley 361 de 1997, modificada parcialmente por la Ley 1316 de 2009, adicionada por la Ley 1287 de 2009 ha establecido mecanismos de integración social de las personas en situación de discapacidad, así mismo, el artículo 2° del Decreto 1538 de 2005 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, establece que se trata de la condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.

1.10. “Administración de los Bienes de la Concesión”

Son aquellos actos que realiza el CONCESIONARIO para administrar, ordenar, disponer y organizar los todos los bienes y servicios de la Concesión en los términos previstos en el presente Contrato, se encuentran aquellos que se listan a continuación, sin que este tenga que ser taxativos, pues a esta categoría pertenecerán aquellas actuaciones que, por su naturaleza, son dirigidas a la administración y disposición de los bienes afectos a la Concesión.

- a. Selección y contratación de personal idóneo y competente para realizar todas aquellas gestiones necesarias para cumplir con el Contrato de Concesión.
- b. Selección de proveedores de bienes, servicios, equipos y en general los insumos necesarios para cumplir con el presente Contrato de Concesión.
- c. La determinación de las condiciones financieras, técnicas, administrativas, operativas y jurídicas necesarias para el cumplimiento del objeto del Contrato de Concesión.
- d. El control y actualización del inventario de bienes muebles, en los términos previstos en la **[cláusula N°]** del presente Contrato de Concesión.

1.11. “Anexos”

Son los documentos adjuntos al Contrato de carácter técnico, financiero, administrativo, jurídico y/o de contenido específico, que contienen obligaciones o prestaciones a cargo del

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CONCESIONARIO y que deberán ser ejecutados a lo largo de la duración del presente Contrato.

1.12. “Anexo de Calidad”

Es el documento adjunto al Contrato de Concesión que contiene los acuerdos de las partes en relación con las condiciones en que se cumplirán los parámetros de calidad; relacionadas con las labores de administración, inversión, operación, explotación y mantenimiento del **Hotel**, así como la metodología, identificación de los parámetros y la medición del indicador de desempeño.

1.13. “Anexo Técnico de Inversiones”

Documento adjunto al Contrato de carácter técnico y financiero, que contienen obligaciones a cargo del **CONCESIONARIO**. En este documento constan las inversiones relacionadas con: dotación, adquisición, REPOTENCIACIÓN, REPARACIONES, REPOSICIONES Y DEMÁS MEJORAS Y/O ADECUACIONES QUE DEBE EJECUTAR EL CONCESIONARIO durante la Etapa de Inversión.

1.14. “Aporte Inicial o Contraprestación Inicial”

Es la suma de dinero que el **CONCESIONARIO** se obliga a pagar al **CONCEDENTE** de acuerdo con lo establecido en la [cláusula N°] del presente Contrato.

La suma de dinero proveniente de recursos propios o de deuda aportados por el **CONCESIONARIO**, los cuales deberán ser pagados a **FONTUR** con el fin de atender compromisos económicos de la sociedad propietaria del Establecimiento de Comercio objeto del presente Contrato de Concesión, los cuales fueron definidos de manera previa, la destinación de los recursos dispuestos en el Aporte Inicial se hará de acuerdo con lo establecido en la [cláusula N°] del presente Contrato

1.15. “Área Concesionada”

Se trata de la totalidad del establecimiento de comercio denominado “**XXXXXXX**”, con la única excepción del Área no Concesionada, dentro del “**Área Concesionada**” se incluye, entre otros, **XXXXXXX (bienes ubicados en el inmueble o área de terreno donde funciona el establecimiento de comercio objeto de concesión, pero que no componen la unidad económica, no fueron declarados con vocación turística, no fueron entregados a FONTUR entre otros).**

1.16. “Área no Concesionada”

Se trata del área o zona de terreno previamente delimitada por **FONTUR** como no concesionada, la cual se excluye del “Área Concesionada” la cual se localiza en el lote

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

donde funciona el establecimiento de comercio objeto del Contrato de Concesión, se trata de los servicios, áreas, zonas a las cuales no le fue declarada con "Vocación Turística" y/o no fueron entregador a **FONTUR** para su entrega en administración.

En consecuencia, las áreas que se listan a continuación no hacen parte del objeto del presente Contrato de Concesión, por lo tanto, el CONCESIONARIO no tiene ningún derecho sobre éstas.

Conforman las "**Áreas no Concesionada**", las siguientes:

- a. Aquellas zonas que, al momento de la suscripción del presente Contrato, se encuentra bajo actividades de administración directa de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio, el Depositario Provisional en calidad de Representante Legal, Sociedad de Activos Especiales-SAE S.A.S en calidad de administrador del FRISCO o quien haga sus veces.

1.17. "Bienes de la Concesión"

Se trata de aquellos bienes que son entregados al CONCESIONARIO para su Operación, Explotación Comercial, Mantenimiento, Administración, Modernización, Mejoramiento y Expansión del **Área Concesionada**. Por lo tanto, y sin perjuicio de la enunciación que se haga de los bienes de la Concesión, serán parte de ésta todos aquellos bienes afectos al **Área Concesionada** que no se encuentren expresamente excluidos del presente Contrato, y, por lo tanto, con la suscripción del presente Contrato de Concesión y del **Acta de Entrega**, todos los bienes que no se encuentren expresamente excluidos, pasaran al CONCESIONARIO a título de tenencia.

1.18. "Bienes con Vocación Turística"

El artículo 1 del Decreto 2503 de 2012, establece que para efectos de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, son bienes inmuebles con vocación turística, incautados o con extinción de dominio, aquellos susceptibles de ser utilizados por los turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, con fines de ocio, cultura, salud, eventos, recreación, descanso, peregrinación, ocupación de tiempo libre, convenciones o negocios u otra actividad diferente en el lugar de destino.

Adicionalmente, son aquellos que por su infraestructura poseen potencialidad turística, sirven para desarrollar proyectos o prestar servicios que puedan satisfacer la demanda y el desarrollo turístico dentro de una región, ya sea porque están ubicados en áreas con vocación turística que así lo definan las normas de ordenamiento territorial respectivas, o porque en ese inmueble funcionaba o puede funcionar un establecimiento para fines

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

turísticos. Todo lo anterior de conformidad con las normas de ordenamiento territorial, donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles con vocación turística.

1.19. “Capital de Trabajo”

Corresponde al concepto contable de activo corriente menos pasivo corriente y para los efectos del presente Contrato de Concesión se entenderá por tal el soporte de caja necesario para atender las obligaciones derivadas de la explotación económica del bien objeto de **Concesión**. El **Capital de Trabajo** será suministrado por el **CONCESIONARIO**.

1.20. “Cargos Fijos”

Corresponde a todos los valores causados por conceptos tales como impuestos de industria y comercio, Contraprestación a favor del **CONCEDENTE**, contribución parafiscal al turismo y en general cualquier otro impuesto que grave la operación hotelera, licencias, franquicias, IVA no descontable, seguros de la operación, el costo de auditoria externa e interna, gastos bancarios, no financieros y demás costos asociados a la operación.

1.21. “Causa Extraña”

Tendrá el significado establecido en la [cláusula N°] del presente Contrato.

1.22. “Cierre Financiero”

Momento en el cual se da el perfeccionamiento y/o culminación de todas las operaciones destinadas a la financiación del **CONCESIONARIO**, el cual deberá acreditarse de conformidad con la [cláusula N°] del presente Contrato.

1.23. “Concedente”

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.- FIDUCOLDEX es la entidad contratante actuando como vocera del Patrimonio Autónomo - FONTUR y, en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso. Se entenderá el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – P.A. FONTUR, identificado plenamente en el presente Contrato, o quien lo reemplace en su ejecución de acuerdo con las disposiciones del mismo.

1.24. “Concesión”

Se entenderá como la situación jurídica que surge como consecuencia de la suscripción del presente Contrato de Concesión.

1.25. “Concesionario”

Se entenderá como el proponente, interesado y/o originador seleccionado por formular la mejor oferta dentro de una invitación, el cual es parte en el presente Contrato, o quien lo

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

reemplace en su ejecución de acuerdo con las disposiciones del mismo. Para el efecto el CONCESIONARIO es **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Identificado plenamente en el presente Contrato.

1.26. “Contraprestación”

Se trata del monto de dinero que debe pagar el CONCESIONARIO al **CONCEDENTE** en virtud de los derechos que adquiere como consecuencia de la suscripción del Contrato de Concesión en los términos establecidos en la [cláusula N°].

1.27. “Contrato de Concesión”

Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente Contrato, incluyendo sus apéndices anexos y modificaciones.

1.28. “Contratistas”

Son las personas jurídicas o estructuras plurales integradas por personas jurídicas y/o naturales, con quienes el CONCESIONARIO suscribe los diferentes contratos requeridos para la ejecución del presente negocio jurídico, incluyendo los Subcontratistas.

1.29. “Contrato Cedidos”

Se entenderán como los contratos celebrados por el Representante Legal de la **Sociedad Propietaria del Establecimiento de Comercio** y/o su **administrador**, que hayan sido cedidos al **Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo-FONTUR** con ocasión a la entrega del establecimiento, y que al momento de la suscripción del presente contrato, se encuentran vigentes, respecto de los cuales cede su posición contractual al **CONCESIONARIO**, en los términos previstos en la [cláusula N°] del Contrato de Concesión.

1.30. “Cronograma de Inversiones”

Es el documento anexo al presente Contrato de Concesión, en la cual se relaciona de manera detallada todas las actividades y tiempos en los cuales el CONCESIONARIO deberá ejecutar el Plan de Inversión de acuerdo con lo establecido en la [cláusula N°] del presente contrato.

El documento será definido por el CONCESIONARIO y presentado como diseños finales a FONTUR para su aprobación durante la Etapa de Pre-inversión establecida en el presente contrato.

1.31. “Día”

Es cualquier día calendario que comprende veinticuatro (24) horas. Cuando este contrato prevea un plazo en días para el cumplimiento de una obligación y este plazo no venza en un día hábil, el vencimiento ocurrirá el día hábil inmediatamente siguiente.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.32. “Día Hábil”

Es cualquier **Día** en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los días feriados en la República de Colombia.

1.33. “Especificaciones Técnicas de Mantenimiento”

Son las especificaciones contenidas en el Manual de Mantenimiento que será desarrollado por CONCESIONARIO y aprobado por FONTUR antes de finalizar la Etapa de Inversión, y será incorporado al Contrato de Concesión. Las Especificaciones Técnicas de Mantenimiento contienen los procedimientos mínimos que deberá desarrollar el CONCESIONARIO para efectuar el mantenimiento del Área Concesionada y de los Bienes de la Concesión.

1.34. “Especificaciones Técnicas para la Operación, Explotación Comercial y Administración o Manual de Operación, Explotación Comercial y Administración”

Son las especificaciones contenidas en el Manual de Operación que será desarrollado por CONCESIONARIO y aprobado por **FONTUR** antes de finalizar la Etapa de Inversión, y será incorporado al del Contrato de Concesión. Las Especificaciones Técnicas de Operación, Explotación Comercial y Administración, constituyen el conjunto de condiciones mínimas dentro de las cuales el CONCESIONARIO habrá de prestar durante el desarrollo de la Operación, Explotación Comercial y Administración del Área Concesionada y de los Bienes de la Concesión, sin perjuicio de las obligaciones asumidas como consecuencia de la suscripción del presente Contrato.

1.35. “Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión”

Se entenderán por tales las normas, parámetros y especificaciones contenidas en el [Anexo Técnico de Inversiones] del Contrato de Concesión. Las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, contienen los procedimientos, parámetros y resultados mínimos exigibles al CONCESIONARIO al momento de efectuar las obras Modernización, Mejoramiento y Expansión del Área Concesionada y de los Bienes de la Concesión.

1.36. “Establecimiento de Comercio”

De acuerdo con lo previsto en el artículo 515 del Código de Comercio, el establecimiento de comercio es el conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.37. “Etapa de Pre-inversión”

Será la etapa comprendida entre la fecha de suscripción del Acta de Inicio de la Etapa de Inversión y la fecha de suscripción del Acta de inicio de la Etapa de Inversión. En esta etapa se ejecutarán las actividades previstas en el [CAPITULO XXX] del presente Contrato.

1.38. “Etapa de Inversión”

Será la etapa comprendida entre la fecha de suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Inversión** y la fecha de suscripción del Acta de Finalización de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión. En esta etapa se ejecutarán las inversiones en el Hotel previstas en el [CAPITULO XXX] del presente Contrato.

1.39. “Etapa de la Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento”

Es la etapa en la que se llevará a cabo la Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento y reposición, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el [CAPITULO XXX] del presente Contrato.

Entre actos de Operación, Explotación Comercial, Administración ejercidos por el **CONCESIONARIO**, se encuentran aquellos que se listan a continuación, sin que estos constituyan un listado taxativo, pues a esta categoría pertenecen todas aquellas actuaciones que, por su naturaleza, se encuentran destinados a la generación de recursos a partir de la venta de servicios producto de la explotación del Área Concesionada.

- a. La generación y cobro de los Ingresos por explotación del establecimiento de comercio.
- b. La celebración y ejecución de los contratos (Incluidos los Contratos Cedidos) para la explotación comercial de las áreas comerciales del hotel, o de aquellos bienes que componen la unidad económica.
- c. La Operación, Explotación Comercial y Administración de las áreas comerciales del hotel, o de aquellos bienes que componen la unidad económica, por parte del CONCESIONARIO de manera directa, o a través de cualquier persona natural o jurídica que genere recursos a partir de la venta de bienes y servicios.
- d. La prestación de Servicios Asociados a los Ingresos del Hotel y de Servicios no Asociados a los Ingresos del Hotel a título oneroso a usuarios en general del hotel.
- e. En general, cualquier actividad que suponga la venta de bienes o la prestación de servicios y genere algún tipo de ingreso a favor del CONCESIONARIO de manera directa, o a través de cualquier persona natural o jurídica.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.40. “Etapa de Liquidación”

es la etapa que se surte una vez finalizado el plazo de ejecución del contrato y tendrá como finalidad determinar el estado final de ejecución del contrato, la determinación de las obligaciones a cargo de las partes que quedaron pendientes para concluir y finalmente establecer si existen saldos pendientes de pago.

1.41. “Etapa de Reversión”

Etapa en la cual se realizarán todas las labores y actividades necesarias para que el CONCESIONARIO restituya el Área Concesionada y los bienes de la Concesión al **CONCEDENTE**, previo a la terminación del plazo de ejecución del Contrato.

En esta Etapa se adelantarán todas las actividades necesarias para la reversión de los bienes de la Concesión, en las condiciones previstas en este Contrato. Esta etapa iniciará en i) la Fecha de Terminación de la Etapa de Operación y Mantenimiento o ii) cuando se declare la Terminación Anticipada del Contrato en cualquiera de sus etapas y culminará cuando i) se suscriba el Acta de Reversión o ii) se venza el Plazo Máximo de la Etapa de Reversión, lo que ocurra primero.

Durante la Etapa de Reversión el CONCESIONARIO deberá continuar con las actividades de Operación y Mantenimiento del Proyecto, el acta a que se hace referencia la suscribirán las partes para hacer constar la reversión del Hotel y la consecuente terminación del plazo de ejecución del presente Contrato.

1.42. “Evento Compensatorio”

Son los eventos que pueden ocurrir, de conformidad con lo establecido en la [cláusula N°] del presente Contrato.

1.43. “Evento Indemnizatorio”

Son los eventos que pueden ocurrir, de conformidad con lo establecido en la [cláusula N°] del presente Contrato.

1.44. “Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX”

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX es una sociedad de servicios financieros de economía mixta indirecta, filial del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. BANCOLDEX; constituida mediante escritura pública número 1.497 de octubre 31 de 1.992, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena, (Bolívar), autorizada para funcionar mediante Resolución N° 4.535 de noviembre 3 de 1.992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia; la cual fue

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

Así mismo la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, es la entidad contratante quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio.

1.45. “Fondo de Mantenimiento”

Es la cuenta que debe constituir el **CONCESIONARIO**, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleve la reposición de los activos, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del Hotel, necesidades apremiantes y aquellos gastos que surjan con ocasión al desarrollo del Contrato de Concesión y que no sean imputables al Concesionario, para su ejecución debe contar con la aprobación previa del Supervisor.

1.46. “Fondo Nacional del Turismo - FONTUR”

El Fondo Nacional de Turismo, es un Patrimonio Autónomo cuyo fideicomitente es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creado como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo y la administración de otros bienes públicos, dentro de los cuales se encuentra el Hotel XXXXXX y que en el contexto contractual se le denominara “EL CONCEDENTE”.

1.47. “Garantía Única de Cumplimiento”

Se refiere a la garantía que deberá constituir el CONCESIONARIO en los términos y condiciones del [CAPÍTULO XXX] de este Contrato.

1.48. “Hotel”

De acuerdo con lo previsto en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 (Primera Actualización), es un establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en habitaciones y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, privadas, en un edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo y con entrada de uso exclusivo. Además, dispone como mínimo de servicio de recepción, servicio de desayuno y salón de estar para la permanencia de los huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

1.49. “Huésped”

La Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 (Primera Actualización), lo ha definido como la persona que se aloja en un establecimiento de alojamiento y hospedaje, mediante contrato de hospedaje.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.50. “Índice de Precios al Consumidor o IPC”

Es el índice publicado mensualmente por el **DANE** que representa la variación de precios al consumidor colombiano.

1.51. “Ingreso o Ventas Brutas”

Son aquellos ingresos en dinero o en especie susceptible de ser valorada en dinero, que son percibidos por el **CONCESIONARIO** como contraprestación de los Servicios Asociados a los Ingresos del Hotel y de Servicios no Asociados a los Ingresos del Hotel.

Según concepto CCTCP 134 de octubre de 1.997 emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – CCTCP, se trata de la totalidad de los ingresos obtenidos por la actividad principal, sin la extracción de las devoluciones, rebajas y descuentos.

1.52. “Ingreso o Ventas Netas”

Son aquellos ingresos en dinero o en especie susceptible de ser valorada en dinero, que son percibidos por el **CONCESIONARIO** como contraprestación de los Servicios Asociados a los Ingresos del Hotel y de Servicios no Asociados a los Ingresos del Hotel.

Según concepto CCTCP 134 de octubre de 1.997 emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – CCTCP, se trata de la totalidad de los ingresos obtenidos por la actividad principal, descontados las devoluciones, rebajas y descuentos.

1.53. “Interventor o Interventoría”

Se trata de la persona jurídica o natural, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la Ley Aplicable, escogida por el Concedente para la ejecución de las obras. La interventoría de las diferentes etapas del proyecto, podrá ejecutarse directamente por **FONTUR** o a través de un tercero.

En todos los casos, los recursos necesarios para la contratación y financiación de este mecanismo saldrán del proyecto y, de ser necesario, a partir de los manuales contemplados por **FONTUR**, se concertará entre el **CONCESIONARIO** y **FONTUR** durante la Etapa de Pre-inversión.

1.54. “Inventario de Bienes de la Concesión”

Listado de bienes que será elaborado por el **CONCESIONARIO** y el **CONCEDENTE**, de acuerdo con los términos y procedimientos que para ello se establece en la [cláusula N°] de este Contrato. El Inventario de Bienes de la Concesión será objeto de actualización trienal, por parte del **CONCESIONARIO**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.55. “Ley Aplicable”

Se refiere a la ley, reglamentos, actos administrativos y demás normas vigentes en la República de Colombia.

1.56. “Licencias y Permisos”

Son los permisos, concesiones autorizaciones y/o licencias que deban ser otorgados por una Autoridad Gubernamental, necesarios para la ejecución del Proyecto por parte del **CONCESIONARIO**, su respectivo trámite y costo estará a cargo del **CONCESIONARIO**, motivo por el cual su obtención y/o demora en el mismo corre por su cuenta y riesgo.

1.57. “Mantenimiento o Mantenimiento del Área Concesionada”

Se entenderán que son todas y cada una de aquellas actividades ejecutadas por el CONCESIONARIO para mantener la calidad del servicio en el Área Concesionada, en los términos previstos en la [cláusula N°] del Contrato de Concesión y en el Manual de Especificaciones Técnicas de Mantenimiento que sea definido antes de finalizar la Etapa de Inversión.

1.58. “Mantenimiento Preventivo Periódico”

Actividades destinadas a la conservación de equipos o instalaciones mediante la realización de revisión y limpieza que garanticen su buen funcionamiento y fiabilidad. El objetivo de estas actividades es evitar o mitigar las consecuencias de los fallos del equipo, logrando prevenir las incidencias antes de que estas ocurran. Las acciones aquí previstas deben programarse según el uso de la maquinaria y equipo o las instalaciones y debe ser asumido en su totalidad por el CONCESIONARIO a partir de los recursos de la explotación económica.

1.59. “Mantenimiento Correctivo”

Aquellas actividades orientadas a corregir los defectos observados en los equipamientos o instalaciones, y consiste en localizar averías o defectos para corregirlos o repararlos. Por su naturaleza no pueden planificarse en el tiempo, presenta costos por reparación y repuestos no presupuestadas. Los mantenimientos correctivos serán ejecutados con los recursos disponibles en el Fondo de Mantenimiento.

1.60. “Matriz de Riesgo”

Es el documento anexo al presente Contrato, el cual contiene la identificación y asignación de los Riesgo Previsibles asociados al presente Contrato y que hace parte integral del mismo al tenor de las obligaciones a cargo del Concesionario, especialmente en las referentes a la constitución de garantías que mitiguen los riesgos del proyecto.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.61. “Memoria Técnica”

Es el documento que elaborará el CONCESIONARIO para las Obras de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, el cual contendrá como mínimo la información requerida en la [cláusula N°] del Contrato.

1.62. “Mes”

Cualquiera de los doce meses del año calendario.

1.63. “Modelo de Reporte de Información”

Es el documento que contiene la manera en que el CONCESIONARIO debe entregar los informes mensuales a **FONTUR**.

1.64. “Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH”

Es la norma técnica que establece las características de calidad de infraestructura y servicios ofrecidos, que deben cumplir los hoteles para obtener su certificación de calidad turística, así mismo, define la clasificación de los establecimientos de alojamiento y hospedaje, mediante la categorización por estrellas.

1.65. “Obras Complementarias”

Son todas y cada una de aquellas obras que no están contempladas en el Plan de Inversión a ser ejecutado por el **Concesionario**, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión y en las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, Especificaciones Técnicas para la Operación, Explotación Comercial y Administración y en las Especificaciones Técnicas de Mantenimiento, o aquellas que por Fuerza Mayor o Caso Fortuito, por la ocurrencia de los eventos previstos en la [cláusula N°], durante la ejecución del Contrato

1.66. “Obras Voluntarias”

Son todas y cada una de aquellas obras ejecutadas bajo la cuenta y riesgo del CONCESIONARIO y que son avaladas y aprobadas por **FONTUR**, sin que su aprobación o ejecución modifiquen las condiciones iniciales del Contrato de Concesión, tampoco implica una variación o modificación en los ingresos. Los costos de estas obras serán asumidos en su totalidad del por el **CONCESIONARIO**, salvo disposición expresa en contrario, en tal caso, se deberá dejar constancia escrita, debidamente motivada. Las Obras Voluntarias se encuentran consignadas en la [cláusula N°].

1.67. “Operación Hotelera”

Es la actividad de prestación de servicios directos de hotelería, alojamiento, reuniones, recepciones, convenciones y de gastronomía, incluyendo la prestación de servicios de

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

alimentos y bebidas, y otros de naturaleza análoga o semejante, la cual es desplegada por cuenta y riesgo del CONCESIONARIO para mantener en funcionamiento el **Hotel**.

1.68. “Pesos”

Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.

1.69. “Plan de inversión”

Son aquellas obras de reparación, construcción, remodelación, rehabilitación o de cualquier otra especie, que se encuentran descritas en el [cláusula N°] del presente Contrato de Concesión. Las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión deberán ser ejecutadas por el CONCESIONARIO en los plazos previstos en el Cronograma de Inversión del presente Contrato de Concesión, y de acuerdo con las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión señaladas en el [Anexo XX]. Las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión incluyen la disposición de los sistemas informáticos, mecánicos y/o domóticas que se describen en las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.

La ejecución del Plan de Inversión por parte del CONCESIONARIO estará sujeto únicamente al Cronograma **de Inversión** previsto para su ejecución y en ningún caso se encuentran condicionadas al comportamiento de la demanda de huéspedes o de cualquiera de los servicios ofrecidos por el CONCESIONARIO en el establecimiento de comercio, como tampoco se encuentra sujeto a ninguna otra condición o modalidad.

1.70. “Plan Operativo”

Se trata del plan formulado y presentado por el **CONCESIONARIO**, en el cual establece los mecanismos y procedimientos detallados por medio de los cuales dará cumplimiento a las exigencias contenidas en las Especificaciones Técnicas para la Operación, Explotación Comercial y Administración.

1.71. “Plazo Estimado de la Concesión”

Se trata del término proyectado de ejecución del presente contrato, el cual se encuentra fijado en la [cláusula N°].

1.72. “Proyecto”

Son todas y cada una de aquellas actividades, servicios, bienes, obligaciones y derechos que surgen con el fin de lograr la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, la Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento del Área

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Concesionada y en general, todas aquellas derivadas de la ejecución y cumplimiento del Contrato de Concesión.

1.73. “Reparaciones estructurales”

Son todas y cada una de aquellas actividades tendientes a devolver el monolitismo original de las estructuras y eventualmente producir un refuerzo que mejore su comportamiento sísmico, con el propósito de garantizar el cumplimiento de la función para la cual fue diseñada dentro de los márgenes de confiabilidad y seguridad.

1.74. “Reparaciones locativas”

Son aquellas actividades que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de mantenimiento sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

1.75. “Reposición de activos fijos”

Es la actividad de reemplazar bienes muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil. En caso de tratarse de activos innecesario para la continuidad de la Operación Hotelera, el CONCESIONARIO podrá darlos de baja y no proceder con su reposición, para ello, deberá contar con autorización expresa del **CONCEDENTE**.

1.76. “Reversión”

Corresponde al procedimiento señalado en la [cláusula N°] de este Contrato, mediante el cual el CONCESIONARIO entrega los bienes asociados al Proyecto a FONTUR para dar por terminado el Contrato. En todo caso, no hacen parte de la reversión ninguno de los contratos que haya celebrado el CONCESIONARIO para la ejecución del Contrato.

1.77. “Riesgo Imprevisible”

Son los que se definen en la [cláusula N°] del presente Contrato.

1.78. “Riesgo Previsible”

Son aquellos hechos futuros e inciertos, que deben ser identificables en condiciones normales y que pueden presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato y que se encuentran incluidos en la Matriz de Riesgos.

1.79. “Sociedad de Activos Especiales - SAE”

Sociedad de Activos Especiales SAE - S.A.S., de economía mixta, autorizada por la Ley, de naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les haya decretado

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

extinción de dominio, y que, de acuerdo con el Código de Extinción de Dominio, Ley 1708 de 2014, la faculta como administradora del FRISCO.

1.80. “Servicios Asociados a los Ingresos del Hotel”

Son todos y cada uno de los servicios que, por la naturaleza del bien concesionado, son susceptibles de ser ofrecidos y prestados por un establecimiento hotelero, como son servicios de alojamiento en habitaciones, restaurante, bar, Spa, Gimnasio, eventos y/o convenciones, parqueadero, en general, todos aquellos servicios directamente relacionados con el objeto del presente contrato.

1.81. “Servicios no Asociados a los Ingresos del Hotel”

Se trata de aquellos servicios que por su naturaleza no son susceptibles de ser ofrecidos y prestados por un establecimiento hotelero, por tal motivo, la prestación de este tipo de servicios deberá ser concertado previamente con el **CONCEDENTE**, quien validará su pertinencia y condiciones de prestación.

La celebración de este tipo de actividades podrá generar un costo adicional en la liquidación de la **Contraprestación** a favor del **CONCEDENTE**, por tal razón deberá contar con aceptación expresa del **CONCEDENTE**, allí se dejará constancia del término de duración de la prestación del servicio, el valor o porcentaje adicional en la **Contraprestación** a favor del **CONCEDENTE**, las garantías a exigir, entre otras disposiciones y particularidades de la prestación.

1.82. “Sistema Uniforme de Cuentas”

Es la identificación de conceptos contables, planes de cuentas y terminología que condicionan los criterios para la presentación de los Estados Financieros de los establecimientos Hoteleros

1.83. “Supervisión” o “Supervisor”

Es la persona designada por **FONTUR** y/o el **CONCEDENTE** para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato, prevista en la Ley Aplicable.

1.84. “Valor Estimado del Contrato”

Se entenderá de conformidad con lo establecido en la [cláusula N°] del presente Contrato.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

1.85. “Vocación Turística”

En los términos del Decreto 2503 de 2012, el artículo 1° establece que para efectos de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, son bienes inmuebles con vocación turística, incautados o con extinción de dominio, aquellos susceptibles de ser utilizados por los turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, con fines de ocio, cultura, salud, eventos, recreación, descanso, peregrinación, ocupación de tiempo libre, convenciones o negocios u otra actividad diferente en el lugar de destino. Adicionalmente, son aquellos que por su infraestructura poseen potencialidad turística, sirven para desarrollar proyectos o prestar servicios que puedan satisfacer la demanda y el desarrollo turístico dentro de una región, ya sea porque están ubicados en áreas con vocación turística que así lo definan las normas de ordenamiento territorial respectivas, o porque en ese inmueble funcionaba o puede funcionar un establecimiento para fines turísticos. Todo lo anterior de conformidad con las normas de ordenamiento territorial, donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles con vocación turística.

CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO.

CLÁUSULA 2.1 – OBJETO DEL CONTRATO: El objeto del presente Contrato, es el otorgamiento en concesión para que de conformidad con lo previsto en el artículos 34, 35, 36 del Manual de Contratación y Procedimiento para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de FONTUR, la Ley 1558 de 2012, el Decreto 2503 de 2012 y el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, realice por su cuenta y riesgo, la reparación, modernización, mejoramiento, adecuación, expansión, operación, explotación comercial y mantenimiento el Área Concesionada del **Hotel Plaza de las Américas** ubicado en la ciudad de **Cali**, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos, bajo el control y vigilancia del Fondo Nacional de Turismo-**FONTUR**.

CLÁUSULA 2.2 – ALCANCE DEL CONTRATO: **FONTUR** por medio de este Contrato concede al **CONCESIONARIO** la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del Área Concesionada, por el tiempo de ejecución del Contrato.

En virtud del contrato a suscribir, se entregará el **Hotel Plaza de las Américas** para su Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión, Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento, el cual consta de los inmuebles identificados con **Matrícula Inmobiliaria No. 370-761255** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de **Cali**, junto con la maquinaria y equipos que actualmente tiene el Hotel.

El **CONCESIONARIO**, por otra parte, se obliga a llevar a cabo todas las obligaciones

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

previstas en este Contrato, entre otras, la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación, Expansión (incluida la elaboración de los estudios y diseños), Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del bien Concesionado y el recaudo de los Ingresos, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el presente Contrato.

La remuneración del CONCESIONARIO será aquella que éste perciba como consecuencia de la Operación, Explotación Comercial y Mantenimiento del **Área Concesionada**, en los términos previstos en el presente Contrato. Por lo tanto, no habrá lugar a reconocimientos o pagos no definidos de manera expresa en el Contrato de Concesión por parte de **FONTUR** y/o **CONCEDENTE** y a favor del **CONCESIONARIO**.

CLÁUSULA 2.3 – UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA CONCESIONADA: Los bienes entregados en concesión se identifican como inmuebles urbanos, ubicados en la ciudad de **Cali**, identificados de la siguiente manera:

Hotel Plaza de las Américas identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-761255 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de **Cali**.

CLÁUSULA 2.4 – FORMA DE ENTREGA: Los bienes objeto de concesión serán entregados materialmente en bloque o como unidad económica por parte de **FONTUR** al **CONCESIONARIO**, a la firma de la respectiva Acta de Inicio. Al momento de suscribir el Acta de Inicio, **FONTUR** hará entrega al **CONCESIONARIO** de una relación de Activos de la concesión.

De la anterior entrega se exceptúan los eventuales contratos comerciales o relaciones laborales que hagan parte del bloque o unidad económica del establecimiento de comercio que integra el Hotel, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

A partir de la Suscripción del Acta de inicio, el **CONCESIONARIO** asumirá las obligaciones relacionadas con la tenencia, reparación, modernización, mejoramiento, adecuación, expansión, operación, explotación comercial y mantenimiento del bien objeto de concesión. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en concesión.

CLAUSULA 2.5 – DESTINACIÓN: El **CONCESIONARIO** no podrá modificar en ningún sentido y proporción el objeto o destinación comercial del **HOTEL**, el cual es la prestación, promoción y venta de servicios Hoteleros o de hospedaje, permanentes o transitorios con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la terminación anticipada del presente contrato.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 2.6 – PLAZO ESTIMADO DE LA CONCESIÓN: El plazo de ejecución contractual será de veinte (20) años, contados a partir del momento en que se suscriba el Acta de Inicio.

Dentro del plazo del Contrato, el CONCESIONARIO desarrollará las actividades correspondientes a las Etapas de **i)** Pre-Inversión, **ii)** Inversión **iii)** Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento, **iv)** Etapa de Reversión y **v)** Etapa de Liquidación.

CLÁUSULA 2.7 – SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: El término de ejecución de las obligaciones adquiridas por las partes al momento de suscribir el presente **Contrato**, el de duración de cada una de las etapas previstas para su ejecución y el plazo estimado de la **Concesión**, podrán suspenderse por la ocurrencia de circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o por la materialización de alguno de los riesgos imprevisibles, de acuerdo con lo que se dispone en el presente Contrato, que impidan el cumplimiento de las obligaciones, en tal caso se procederá de la siguiente manera:

- i. Mientras subsistan las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o se configure alguno de los riesgos imprevisibles, el plazo pactado para la ejecución y cumplimiento de la obligación u obligaciones afectadas se moverá en un término semejante o igual al que duren las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o el riesgo imprevisible.
- ii. Si las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o se configure alguno de los riesgos imprevisibles de manera tal que impida la ejecución del objeto contratado, el plazo de ejecución de la respectiva etapa y/o el Plazo Estimado de la Concesión, se moverá en un término semejante o igual al que duren las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o riesgo imprevisible.
- iii. En caso que las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o riesgo imprevisible afecten de manera parcial la ejecución del cien por ciento (100%) del objeto contractual, es decir, solo afecta alguna o algunas de las obligaciones adquiridas con ocasión a celebración del Contrato de Concesión, las partes de común acuerdo podrán determinar la suspensión del plazo de cumplimiento de tales obligaciones, en tal caso, el plazo de ejecución se moverá en un término semejante o igual al que duren las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o riesgo imprevisible, este ajuste aplica de manera exclusiva

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

para la prestación o prestaciones afectadas, respecto a las demás obligaciones se deberán cumplir en el tiempo y condiciones inicialmente pactadas, salvo estipulación expresa en contrario.

Para todos los efectos la suspensión total o parcial del Contrato o de cualquiera de sus obligaciones de que trata la presente Cláusula, cualquiera fuera su causa u origen, deberá constar en un acta suscrita por las partes, allí se deberá consignar los hechos que la motivan. Una vez superada las circunstancias constitutivas de Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Causa Extraña o riesgo imprevisible, quienes intervinieron en la suspensión del contrato, deberán suscribir la respectiva acta de reinicio de la ejecución.

En cualquiera de los casos previstos en la presente Cláusula, el CONCESIONARIO deberá a su costo, tomar todas las medidas necesarias y que sean exigidas por el **Concedente**, para mantener vigentes las Garantías exigidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 2.8 – VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Para efectos fiscales el valor de este **Contrato de Concesión** es indeterminado, pero determinable una vez concluidas las etapas del mismo, no obstante, se estima en la **suma de CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHO PESOS M/L (\$4.870.781.108), pesos constantes de julio de 2021.**

CLÁUSULA 2.9 – PRORROGAS AL CONTRATO: El plazo de ejecución contractual podrá ser adicionado ante la ocurrencia de:

- i. Eventos Indemnizatorios.
- ii. Eventos Compensatorios y en general por razones de buen servicio.
- iii. de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas o adiciones en tiempo deberán ser cuantificadas económicamente, tomando en consideración las condiciones y precios de mercado vigentes al momento de la negociación de la prórroga. Siguiendo las anteriores reglas, el Contrato podrá ser prorrogado hasta en un plazo igual al originalmente estipulado.

CLÁUSULA 2.10 – PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: El contrato se perfecciona con el acuerdo de voluntades al que hubieren llegado las partes, en un término que se contabilizara dentro de los treinta (30) días siguientes a la selección de la propuesta.

CLÁUSULA 2.11 – ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato se ejecutará en cuatro (4) Etapas identificadas a continuación:

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- i. Etapa de Pre-Inversión:** Tendrá un término de duración de hasta de **XXXX (XX) meses** contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de ejecución del contrato.
- ii. Etapa de Inversión:** Tendrá una duración estimada de **XXXX (XX) meses**, término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del Acta de Inicio de la Etapa de Inversión.
- iii. Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento:** Tendrá una duración estimada de **XXXX (XX) meses**, una vez finalice la Etapa de Inversión y se suscriba el acta de inicio de operación y mantenimiento, y durará hasta tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución contractual.
- iv. Etapa de Reversión:** Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual.
- v. Etapa de Liquidación:** El Contrato se liquidará en un término máximo de ciento ochenta (180) **Días** contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Reversión.

CLÁUSULA 2.12 – INICIO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Para la ejecución del presente Contrato se requiere suscribir el Acta de Inicio, la cual deberá suscribirse dentro de los **TREINTA (30) días** siguientes a la fecha de suscripción del Contrato. Para efectos de que el Acta de Inicio pueda ser suscrita dentro del plazo previsto, se deberá contar con lo siguiente:

- i.** Presentación por parte del CONCESIONARIO y aprobación por parte de FONTUR de la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y de los demás instrumentos de cobertura señalados en el presente **Contrato de Concesión**, constituida por el CONCESIONARIO de conformidad con el **CAPITULO XXX** del presente Contrato.
- ii.** La entrega por parte del CONCESIONARIO de una certificación expedida por su Representante Legal, y el Revisor Fiscal o contador público independiente, en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- iii. Acreditación del pago del **Aporte Inicial**, que el CONCESIONARIO debe cancelar a **FONTUR**, de acuerdo con lo previsto en la [cláusula N°] del presente Contrato.
- iv. Haberse efectuado la transferencia o entrega de los Contratos Cedidos que, al momento de la suscripción del presente Contrato, se encuentran vigentes, respecto de los cuales FONTUR cede su posición contractual al **CONCESIONARIO**, en los términos previstos en la [cláusula N°] del **Contrato de Concesión**.
- v. Haberse aprobado por parte de la supervisión, el cronograma de cada una de las etapas contractuales acordadas en el presente instrumento.

Con el Acta de Inicio **FONTUR** entregará al CONCESIONARIO el Inventario de Bienes de la Concesión afectos a la actividad económica del Hotel.

El alcance y contenido del Inventario de Bienes de la concesión será objeto de revisión por parte del concesionario en un término de **noventa (90) días**. Finalizado dicho plazo, el CONCESIONARIO deberá elaborar y entregar a FONTUR un **Inventario de Activos de la Concesión** debidamente actualizado y valorizado comercialmente, para ello deberá el CONCESIONARIO con cargo a recursos propios contratar la práctica y/o actualización del inventario con una persona natural o jurídica que cuente con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores – RAA vigente al momento de su práctica, allí se indicará el estado de los bienes entregados en concesión.

CLÁUSULA 2.13 – DECLARACIONES DEL CONCESIONARIO: Con la firma del presente Contrato, el CONCESIONARIO de manera libre y espontáneamente manifiesta que conoce y entiende el estado físico, operativo, administrativo, legal, laboral, arquitectónico, económico y financiero del **Hotel Plaza de las Américas**, entendido como establecimiento de comercio.

Adicionalmente, el CONCESIONARIO declara que:

- i. El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente acuerdo de voluntades es viable técnica, financiera, administrativa y legalmente, en las condiciones señaladas en el presente contrato y la propuesta seleccionada.
- ii. El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente contrato es posible ejecutarlo, bajo los lineamientos que imparta el **FONTUR**, en los tiempos estipulados, con las inversiones privadas especificadas en este documento y sus anexos.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- iii. Conoce que el bien objeto de concesión para la fecha de apertura de la invitación a presentar propuestas, se encuentra **incautado**, como consecuencia de un proceso de extinción de dominio que adelanta la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 2.14 - DERECHOS DERIVADOS DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES DE LA CONCESIÓN: Durante el desarrollo del Contrato, el CONCESIONARIO tendrá derechos a explotar económicamente los bienes entregados en concesión, a través del desarrollo de actividades económicas que sean lícitas, que no contraríen la moral y las buenas costumbres y que sean compatibles con las normas de conservación de los bienes muebles e inmuebles que integran la **Concesión**.

CAPÍTULO III. INVERSIONES Y ALCANCE.

CLÁUSULA 3.1 – ALCANCE DE LAS INVERSIONES: Para el desarrollo del Proyecto el CONCESIONARIO se compromete a realizar inversiones de capital, con el objeto de reparar, modernizar, mejorar, adecuar, expandir, intervenir, rehabilitar, renovar, remodelar, dotar, operar, realizar mantenimiento físico, arquitectónico y civil del Hotel.

En este sentido, el **CONCESIONARIO**, durante la **Etapas de Pre-inversión**, deberá presentar para la aprobación de **FONTUR**, un plan de inversión detallando el alcance y los costos de las actividades a realizar para atender el alcance del proyecto.

CLÁUSULA 3.2 - PLAN DE INVERSIONES: El valor de las inversiones correspondientes al alcance establecido en la CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA equivale a **MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$1.046.884.000) pesos constantes de julio de 2021**, monto declarado por el CONCESIONARIO como mínimo para ejecutar las obras de reparación, modernización, mejoramiento, adecuación, expansión, intervención, rehabilitación, renovación, remodelación, dotación, operación, mantenimiento físico, arquitectónico y civil del Hotel.

Estas inversiones se llevarán a cabo hasta la fecha de terminación de la Etapa de Inversión, siguiendo un Plan de Inversión que será formulado por el CONCESIONARIO y aprobado por **FONTUR** en su calidad **CONCEDENTE**.

La ejecución de las inversiones será verificada por **FONTUR**, mediante la revisión de documentos soporte como los son, sin limitarse, facturas de compra, contratos, comprobante de pago, transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo comprobante de egreso.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

El CONCESIONARIO deberá mantener al alcance de **FONTUR** y remitir mensualmente en medio magnético al **Supervisor**, todos éstos documentos soportes relacionados con el Plan de Inversión y el avance de ejecución del mismo, los cuales serán auditados por **FONTUR** a la finalización de actividades y quedarán como documentos anexos al **Acta de Finalización de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.**

En ningún caso la totalidad de inversiones ejecutadas por el CONCESIONARIO podrá ser inferior a **MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$1.046.884.000) pesos constantes de julio de 2021.**

A fin de verificar el monto de inversiones se utilizará la siguiente fórmula:

$$Inv = \sum_{i=1}^n Eg_i \times \left(\frac{IPC_0}{IPC_{i-1}} \right)$$

Donde:

Inv. = Valor de la inversión ejecutada expresado en pesos constantes **de julio de 2021**

Eg_i = Valor de los egresos correspondientes al plan de inversión aprobado por FONTUR, efectuados durante el mes *i*

IPC_{i-1} = IPC del mes inmediatamente anterior al del egreso

IPC₀ = IPC del mes **de julio de 2021**

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que una vez ejecutada la totalidad del alcance el monto final de la inversión sea inferior al monto mínimo aquí estipulado, deberá consignarse el saldo no invertido en el Fondo de Mantenimiento, durante los siguientes treinta (30) días a la finalización de la Etapa de Inversión, el cual podrá ser invertido en nuevo alcance dentro del proyecto, que deberá ser propuesto por el CONCESIONARIO y aprobado por **FONTUR.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el caso de que el valor de las inversiones ejecutadas supere el valor mínimo aquí establecido la diferencia no será reconocida por **FONTUR** y se considerará ejecutada por cuenta y riesgo del **CONCESIONARIO.**

PARÁGRAFO TERCERO: Estas inversiones se llevarán a cabo durante la **Etapa de Inversión**, siguiendo lo establecido en el **Anexo Técnico de Inversiones** y el **Cronograma de Inversiones.**

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

PARÁGRAFO CUARTO: Una vez finalizada la **Etapa de Inversión** las partes suscribirán el Acta de Finalización de la Ejecución de las obras propuestas dentro del **Plan de Inversión**

CLÁUSULA 3.3 - INVERSIONES ADICIONALES: En caso en que el CONCESIONARIO requiera o vea viable realizar inversiones adicionales en el Hotel, después de finalizada la **Etapa de Inversión**, podrá proponerlo a **FONTUR**.

Para el anterior efecto deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- (i) El CONCESIONARIO radicará ante el **FONTUR** la propuesta de inversión, que incluirá el alcance físico de la misma. La inversión será realizada a cuenta y riesgo del **Concesionario**, pudiendo, en todo caso, contemplar metodologías para la remuneración y financiación de la misma.
- (ii) Si la propuesta contempla metodologías para la financiación o remuneración de la misma, las partes deberán negociar y llegar a un acuerdo respecto de la propuesta, la cual deberá legalizarse mediante la suscripción del respectivo Otrosí al Contrato de Concesión.
- (iii) En caso en que la propuesta no contenga metodologías para la financiación o remuneración de la misma, siendo asumidas las inversiones totalmente por cuenta y riesgo del **CONCESIONARIO**, el **FONTUR** deberá pronunciarse dentro de los **treinta (30) días** siguientes a la radicación de la propuesta, respecto de la misma. En todo caso, el CONCESIONARIO no podrá iniciar la ejecución de las inversiones sin autorización expresa y previa de **FONTUR**.
- (iv) En caso que el **FONTUR** tenga observaciones respecto de la propuesta, el CONCESIONARIO deberá pronunciarse dentro de los **quince (15) días** siguientes al envío de las observaciones.
- (v) Una vez atendidas las observaciones del **FONTUR** por parte del **CONCESIONARIO**, el **CONCEDENTE** deberá pronunciarse dentro de los **quince (15) días** siguientes a la radicación de la respuesta a las observaciones, respecto de la misma.
- (vi) En caso en que el **FONTUR** vuelva a manifestar observaciones se seguirá el procedimiento previsto en los numerales (iv) y (v) de la presente cláusula, hasta que se logre la aprobación.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N° _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- (vii) La ejecución de las nuevas inversiones salvo por el plazo de ejecución de las mismas, se sujetará a las reglas previstas en este Contrato para la Etapa de Inversión.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las inversiones adicionales que proponga el CONCESIONARIO en virtud de lo descrito en la presente sección, tendrán un **Cronograma de Ejecución** adicional siguiendo lo descrito en el numeral (i) de ésta Cláusula. Las Partes deberán, en virtud de la aprobación de inversiones adicionales, estipular, según se requiera, nuevas condiciones financieras, técnicas y jurídicas sobre la explotación económica de dicha inversión adicional.

CLÁUSULA 3.4 – EJECUCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN: Las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, corresponde aquellas obras civiles de construcción, rehabilitación o remodelación que se describen de manera expresa en el **Anexo Técnico de Inversiones** del presente Contrato, las cuales deberán ser ejecutadas por el CONCESIONARIO con la calidad acordada en las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** y demás estipulaciones definidas en el presente **Contrato de Concesión**.

El plazo estimado para la ejecución de éstas obras será de **treinta y seis (36)** meses, contados a partir de la fecha de suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Inversión**, cada una de las actividades tendrá una duración particular, lo anterior, de acuerdo al **Cronograma de Ejecución**. El incumplimiento global o individual de los términos de ejecución de cualquiera de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias**, dará lugar a la imposición de multas en los términos señalados en la **[cláusula N°]** del presente **Contrato de Concesión**.

CLÁUSULA 3.5 – VERIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS: Para el recibo de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias**, el CONCESIONARIO deberá entregar a **FONTUR** y/o **Supervisor**, antes del vencimiento del término de ejecución de las obras, la descripción técnica de la actividad a entregar con la información actualizada contenida dentro de los **INFORMES MENSUALES DE INVERSIÓN Y MEMORIA TÉCNICA**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Recibida la Memoria Técnica, **FONTUR** y/o **Supervisor** tendrá un plazo de **diez (10) días hábiles** para aprobar las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias** y/o para formular observaciones respecto a si cumple o no con las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** de las obras a entregar, en caso de manifestar conformidad respecto de las obras ejecutadas por el **CONCESIONARIO**, se procederá con la suscripción de la respectiva **Acta**.

En caso que **FONTUR** y/o **Supervisor**, encuentren observaciones respecto de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias**, se le comunicarán al **CONCESIONARIO** para que estas sean subsanadas dentro de un término razonable que será definido de común acuerdo entre el **CONCESIONARIO, FONTUR** y/o **Supervisor**, una vez sean acatadas todas las observaciones formuladas se procederá con la suscripción de la respectiva Acta.

CLÁUSULA 3.6 – PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS FINALIZADAS Y ENTREGADAS A FONTUR: Las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, que sean finalizadas por el **CONCESIONARIO** y aceptadas por **FONTUR** y/o **Supervisor** del **Contrato de Concesión**, podrán ser puesta al servicio de los huéspedes y demás usuarios del hotel, a partir de la fecha de recibo de cualquier de las obras por parte de **FONTUR** y/o **Supervisor**, a partir de ese momento el **CONCESIONARIO** estará en la obligación de iniciar las actividades previstas en las **Especificaciones Técnicas de Mantenimiento** y que se encuentran descritas en el Manual de Mantenimiento del **Contrato de Concesión**.

CLÁUSULA 3.7 – AFECTACIONES POSTERIORES A LA ENTREGA Y SUSCRIPCIÓN DE LAS ACTAS DE ENTREGA: Suscrita el **Acta XXX** por **FONTUR** y/o **Supervisor**, el **CONCESIONARIO** tendrá la obligación de reparar bajo su cuenta y riesgo cualquier afectación, vicio o desperfecto que surja con posterioridad a la entrega de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias**, independientemente cual sea su causa u origen. Tratándose de afectaciones surgidas como consecuencia a la ejecución de las obras, **FONTUR** y/o **Supervisor** ordenará al **CONCESIONARIO** las reparaciones y ajustes que fueren del caso, para ello fijara un plazo razonable para su subsanación, si vencido este término no se ha dado cabal cumplimiento a la directriz impartida por el

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ **DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX**

FONTUR y/o **Supervisor**, se causarán las multas consagradas en la [cláusula N°] del presente **Contrato de Concesión**.

CLÁUSULA 3.8 – RECTIFICACIÓN DE FALLAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS: El CONCESIONARIO por su cuenta y riesgo, deberá rectificar a satisfacción de **FONTUR** y/o **Supervisor** los errores de construcción y de acabados que se hubieran generado en cumplimiento de las actividades previstas en el **Plan de Inversión** o de aquellas cuya ejecución no se ajuste **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**. El CONCESIONARIO deberá corregir, revisar y arreglar cualquier afectación, vicio o desperfecto que se presenten durante la **Etapa de Inversión**.

CLÁUSULA 3.9 – INFORMES MENSUALES DE INVERSIÓN Y MEMORIA TÉCNICA: El avance en la ejecución de **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y **Obras Voluntarias** si las hubiere, y características finales de éstas, serán consignadas en los informes mensuales presentado por el CONCESIONARIO al Supervisor del Contrato y en la memoria técnica.

Dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento de cada periodo mensual de la **Etapa de Inversión** deberá entregar a **FONTUR** y/o **Supervisor** un informe donde conste el estado de avances de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y de las **Obras Voluntarias**, se incluirá como mínimo la siguiente información de todas las obras ejecutadas desde la fecha de suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Inversión** y hasta el último día del periodo mensual que se informe.

Para el anterior efecto el CONCESIONARIO deberá suministrar entre otros la siguiente información consignada en el formato que para tal fin indique **FONTUR** y/o **Supervisor**:

- i) **Cuadro de relación de obras**, el cual incluirá las obras de construcción, rehabilitación, o remodelación que se hubieren ejecutado desde el inicio de la **Etapa de Inversión** y hasta el último día comprendido por el informe. La relación deberá identificarse de acuerdo con el tipo de obra que corresponda según las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- ii) **Estudios realizados durante la ejecución**, se consignarán aquellos estudios adicionales realizados por el CONCESIONARIO para adelantar las obras correspondientes, así como los ajustes que se hagan sobre los estudios y diseños, incorporando (diseños finales para la construcción, método de cálculo empleado, modificaciones de los estudios y diseños de detalle, diseños complementarios, justificación de las modificaciones y complementarios, dificultades evidenciadas durante la ejecución, cantidades de obra, materiales, equipo, personal, entre otros.)
- iii) **Permisos, Licencias y Autorizaciones Ambientales**, el CONCESIONARIO deberá aportar el registro, constancia o certificación de cumplimiento de las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales competentes.
- iv) **Seguimiento al ejecución de las obras**, en caso de que el Supervisor del Contrato detecten incumplimiento, cumplimiento parcial, tardío o contradicciones de las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y de las **Obras Voluntarias**, que se relacionen en el informe mensual, podrá el **Supervisor** causar activar cualquiera de los mecanismos sancionatorios que para el efecto se determinen en el presente contrato, con el fin de lograr el cumplimiento de la obligación de resultado prevista.
- v) **Memoria técnica**, terminada la las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y de las **Obras Voluntarias**, el CONCESIONARIO se procederá con la elaboración de la presente memoria, en la cual se deberá incluir los siguientes elementos:
- a. La información contenida en los informes mensuales de inversión, para las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y de las **Obras Voluntarias**.
- b. Descripción de los mantenimientos efectuados sobre todas las obras ejecutadas desde el momento de verificación y recepción de las mismas por parte del **P.A FONTUR**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- c. Informar el estado de ejecución en que se encuentran las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias** y de las **Obras Voluntarias**, relacionadas en el informe de mensual.
- d. Descripción de los mantenimientos efectuados sobre las áreas, maquinaria, equipo y demás bienes que componen los **Bienes de la Concesión**, indicando el estado de conservación de las mismas.

CLÁUSULA 3.10 – ADQUISICIONES PREVISTAS DENTRO DEL PLAN DE INVERSIÓN: Se trata de aquellas adquisiciones que deberá hacer el **Concesionario**, tendientes a obtener bienes muebles que permitan el mejoramiento del funcionamiento y operación del establecimiento de comercio, dentro de las cuales se encuentran maquinaria, equipos especiales, dotación y todas aquellas que se describen de manera expresa en el **Anexo Técnico de Inversiones** del presente Contrato, las cuales deberán ser ejecutadas por el **CONCESIONARIO** con la calidad acordada en las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** y demás estipulaciones definidas en el presente **Contrato de Concesión**.

El plazo estimado para la ejecución de éstas adquisiciones será de **treinta y seis (36)** meses, contados a partir de la fecha de suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Inversión**, cada una de las actividades tendrá una duración particular, lo anterior, de acuerdo al **Cronograma de Ejecución**; su incumplimiento dará lugar a la imposición de multas en los términos señalados en la **[cláusula]** del presente Contrato de Concesión.

CLÁUSULA 3.11 – VERIFICACIÓN DE LAS ADQUISICIONES: Para el recibo de las adquisiciones previstas dentro del **Plan de Inversión**, el **CONCESIONARIO** deberá entregar a **FONTUR** y/o **Supervisor**, antes del vencimiento del término de ejecución, la descripción técnica de la actividad o bien a entregar con la información actualizada contenida dentro de los **INFORMES MENSUALES DE INVERSIÓN Y MEMORIA TÉCNICA**.

Recibida la descripción técnica, **FONTUR** y/o **Supervisor** tendrá un plazo de **diez (10)** hábiles para aprobar la adquisición informada y/o para formular observaciones respecto a si cumple o no con las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, en caso de manifestar

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

conformidad respecto de las obras ejecutadas por el **Concesionario**, se procederá con la suscripción del Acta respectiva.

En caso que **FONTUR** y/o **Supervisor**, encuentren observaciones respecto de los bienes adquiridos con ocasión al **Plan de Inversión**, se le comunicarán al CONCESIONARIO para que estas sean subsanadas dentro de un término razonable que será definido de común acuerdo entre el CONCESIONARIO, **FONTUR** y/o **Supervisor**, una vez sean acatadas todas las observaciones formuladas se procederá con la suscripción del Acta respectiva.

CLÁUSULA 3.12 – PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LAS ADQUISICIONES: Los bienes adquiridos con ocasión al **Plan de Inversión**, que sean finalizadas por el CONCESIONARIO y aceptadas por **FONTUR** y/o **Supervisor** del **Contrato de Concesión**, podrán ser puesta al servicio de los huéspedes y demás usuarios del hotel, a partir de la fecha de recibo. A partir de ese momento el CONCESIONARIO estará en la obligación de iniciar las actividades previstas en las **Especificaciones Técnicas de Mantenimiento** y que se encuentran descritas en el Manual de Mantenimiento del **Contrato de Concesión**.

CLÁUSULA 3.13 – AFECTACIONES POSTERIORES A LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LAS ADQUISICIONES: Suscrita el Acta de recibo por **FONTUR** y/o **Supervisor**, el CONCESIONARIO tendrá la obligación de reparar bajo su cuenta y riesgo cualquier afectación, vicio o desperfecto que surja con posterioridad a la entrega de los bienes adquiridos con ocasión al desarrollo del **Plan de Inversión**, independientemente cual sea su causa u origen. En consecuencia, **FONTUR** y/o **Supervisor** ordenará al CONCESIONARIO las reparaciones y ajustes que fueren del caso, para ello fijara un plazo razonable para su subsanación, si vencido este término no se ha dado cabal cumplimiento a la directriz impartida por **FONTUR** y/o **Supervisor**, se causarán las multas consagradas en la [cláusula] del presente **Contrato de Concesión**.

CAPÍTULO IV. DESARROLLO DEL ÁREA CONCESIONADA, RETRIBUCIÓN DEL CONCESIONARIO Y CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR.

CLÁUSULA 4.1 - DESARROLLO ÁREA CONCESIONADA: El CONCESIONARIO explotará y desarrollará las áreas, zonas y bienes que componen el **Área Concesionada** en los términos y condiciones señalados en el presente **Contrato de Concesión**, con especial observancia de las **Especificaciones Técnicas de Mantenimiento, Especificaciones Técnicas para la Operación, Explotación Comercial y**

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Administración y las Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión.

CLÁUSULA 4.2 - RETRIBUCIÓN DEL CONCESIONARIO: La retribución del CONCESIONARIO provendrá de la totalidad de los ingresos de la Operación, Explotación Comercial y Administración de los **Bienes de la Concesión** entregados y de los nuevos desarrollos que sobre estos se construyan.

CLÁUSULA 4.3 - CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR: El CONCESIONARIO reconocerá a **FONTUR** una contraprestación equivalente a **DIEZ PUNTO CINCO POR CIENTO (10,5%) MÁS IVA DE INGRESOS BRUTOS DE CADA TRIMESTRE**, certificados por contador público o revisor fiscal

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

El trimestre se refiere a los periodos del año compuestos por tres meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones, los periodos indicados como trimestres siempre finalizarán en el término calendario aquí expuesto, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.

En el evento en que al vencimiento de un trimestre se haya causado un periodo inferior a tres (3) meses, el CONCESIONARIO pagará la Contraprestación proporcional a dicho periodo efectivamente causado.

PARÁGRAFO ÚNICO. El CONCESIONARIO deberá remitir a **FONTUR** en físico y al correo electrónico que el **Supervisor** le informe, junto con los estados financieros del trimestre a reportar y con la certificación del Revisor Fiscal y/o Contador Público titulado de los **Ingresos Brutos** del proyecto de que trata ésta cláusula, a más tardar el día **QUINCE (15)** del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre.

CLÁUSULA 4.4 - FORMA DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN: El CONCESIONARIO efectuará el pago de la Contraprestación al Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – **FONTUR** en la cuenta bancaria que éste indique, dentro de los **VEINTE (20)** días siguientes al vencimiento de cada trimestre por el término de la ejecución del presente contrato.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

PARÁGRAFO PRIMERO. FONTUR podrá modificar la cuenta destino para la contraprestación definida en esta cláusula, mediante comunicación formal suscrita por **FONTUR** y/o **Supervisor** del **Contrato** y con los respectivos soportes de la cuenta donde se deben consignar estos recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de no pago de la contraprestación dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en la **CLÁUSULA XX** del presente Contrato.

CAPÍTULO V. APOORTE INICIAL DEL CONCESIONARIO

CLÁUSULA 5.1 – APOORTE INICIAL: El CONCESIONARIO se compromete a pagar la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$300'000.000) MÁS IVA**, los cuales tendrán como finalidad el pago de las contingencias económicas de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio objeto del presente Contrato de Concesión y se pagará dentro de los primeros TRES (3) MESES siguientes a la suscripción del Acta de Inicio Contrato. El giro de estos recursos se realizará a partir de la instrucción de FONTUR, donde se determine el monto y la cuenta de destino.

CAPÍTULO VI. INDICADOR DE DESEMPEÑO E INCREMENTO EN LA CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR.

CLÁUSULA 6.1 – INDICADOR DE DESEMPEÑO: FONTUR y/o Supervisor podrá verificar el cumplimiento del indicador de desempeño de manera semestral o en cualquier momento que lo considere necesario **FONTUR**, con el fin de promover una ejecución del Contrato que procure obtener la más alta calidad, las partes han acordado que el CONCESIONARIO será evaluado de acuerdo con los índices de calidad y servicio previstos en el **Anexo de Calidad**.

En atención a lo anterior, el CONCESIONARIO es plenamente responsable de mantener el proyecto de manera que se logre una ejecución del Contrato que procure mantener una alta calidad en la prestación del servicio, lo cual se mide a través de lo establecido en el **Anexo de Calidad**.

En consecuencia, y como incentivo para el **Concesionario**, la reducción del indicador de desempeño previsto en el contrato causará un aumento en la Contraprestación de **FONTUR** para el periodo objeto de evaluación, de acuerdo con lo previsto en el **Anexo de Calidad**.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Anexo de Calidad, podrá ser modificado de mutuo acuerdo

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

entre las partes antes de finalizar la **Etapas de Inversión** o durante la **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento**, conforme a las condiciones de servicio requeridas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Durante la **Etapas de Inversión**, los ítems que se relacionen con las inversiones no serán evaluados, de acuerdo con las instrucciones del **Anexo de Calidad**.

CLÁUSULA 6.2 – INCREMENTO EN LA CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR: FONTUR y/o Supervisor podrá verificar el cumplimiento del indicador de desempeño de manera semestral o en cualquier momento que lo considere necesario

En el evento que el CONCESIONARIO obtenga en **la Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento**, un indicador de desempeño inferior o igual a 95% conforme a lo previsto en el **Anexo de Calidad**, se causará una contraprestación adicional a favor de **FONTUR**, de acuerdo a las reglas previstas en la siguiente tabla:

Indicador de Desempeño	Contraprestación adicional a favor de FONTUR
Mayor a 90% y menor o igual a 95%	El CONCESIONARIO pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a un (1) SMMLV.
Mayor a 80% y menor o igual a 90%	El CONCESIONARIO pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a dos (2) SMMLV.
Mayor a 70% y menor o igual a 80%	El CONCESIONARIO pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a tres (3) SMMLV.
Mayor a 60% y menor o igual a 70%	El CONCESIONARIO pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a tres (5) SMMLV.
Menor o igual a 60%	El CONCESIONARIO pagará FONTUR una contraprestación adicional equivalente a diez (10) SMMLV.

La contraprestación adicional se cancelará a **FONTUR** en el siguiente trimestre de liquidación y pago de la contraprestación por parte del Concesionario, y se consignará en la cuenta prevista en el presente Contrato.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

PARÁGRAFO PRIMERO. El resultado de validación del indicador de desempeño quedará consignado en un Acta suscrita por las partes, en la cual adicionalmente se consignará las labores y actividades que el CONCESIONARIO ejecutará para corregir las situaciones que provocaron la causación de la contraprestación adicional, de tal manera que en el siguiente periodo auditado pueda verificarse el cumplimiento.

CAPÍTULO VII. FINANCIACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS Y BIENES DE LA CONCESIÓN.

CLÁUSULA 7.1 – FINANCIACIÓN: Es responsabilidad y riesgo del CONCESIONARIO la consecución de los recursos que se requieran para la ejecución del presente Contrato.

CLÁUSULA 7.2 – RECURSOS DE DEUDA: La obligación de aportar Recursos de Deuda contenida en el presente Contrato podrá cumplirse mediante la obtención de:

- (i) Préstamos bancarios.
- (ii) Emisión de títulos en el mercado de capitales.
- (iii) Recursos de Fondos de Capital Privado.
- (iv) Combinación de las anteriores modalidades.

CLÁUSULA 7.3 – CIERRE FINANCIERO: El CONCESIONARIO adquiere la obligación de gestionar y obtener la financiación y los recursos de patrimonio necesarios para ejecutar la totalidad de las obligaciones que tiene a su cargo en virtud del presente Contrato incluyendo aquellas que, a pesar de no estar estipuladas, sean necesarias para la ejecución del objeto de este Contrato y sus Anexos.

El CONCESIONARIO deberá acreditar el **Cierre Financiero** antes de finalizar la Etapa de Pre-inversión, mediante carta de instrucción o financiación de entidades financieras, si la financiación se realizará vía endeudamiento, o mediante certificación del CONCESIONARIO de la disponibilidad de Equity o patrimonio propio para dar cabal cumplimiento a las obligaciones del presente Contrato.

CLÁUSULA 7.4 – INVENTARIO DE BIENES DE LA CONCESIÓN: El CONCESIONARIO recibirá de parte de **FONTUR** una relación de activos del Hotel, en el cual se describen los muebles, enseres, maquinaria, equipo, dotación y activos de operación que se encuentran en el establecimiento de comercio objeto del presente contrato al momento de la suscripción del Acta de Inicio, el cual deberá ser verificado por las partes en la diligencia de entrega del Hotel, para tal fin, revisaran cada una de las dependencias y servicios que presta el mismo.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

A partir de la fecha de suscripción del **Acta de Inicio de Ejecución del Contrato de Concesión**, el CONCESIONARIO contará con un término no mayor a tres (3) meses para practicar un inventario debidamente valorizado y plaketado con una empresa certificada con RAA o RNA; los costos derivados de la práctica del inventario serán asumidos inicialmente por el **Concesionario**, el cual previa aprobación de **FONTUR y/o Supervisor** podrá descontarlo de apropiaciones futuras del Fondo de Mantenimiento. Finalmente, éste inventario será incorporado al **Acta de Entrega**.

El CONCESIONARIO y **FONTUR y/o Supervisor**, deberá recorrer la totalidad del **Área Concesionada** para verificar la existencia material de los bienes muebles contenidos en el listado de bienes muebles que se relacionan en el **Anexo**. Finalizado el proceso de verificación de activos, el CONCESIONARIO deberá señalar que bienes serán incorporados al **Inventario de Bienes de la Concesión**, o cuales serán excluidos del inventario y por lo tanto no sería recibido por el CONCESIONARIO por considerarlos innecesarios para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el presente contrato.

Los muebles y enseres que no se encuentren incluidos en el inventario deberán anotarse en éste, indicando el lugar o dependencia de su ubicación física o ser retirados en el evento que sean de un tercero.

Se dejará constancia en el inventario del estado de cada uno de los bienes y se hará una nota explicativa en el inventario de los muebles y enseres que no se encuentren en las instalaciones del Hotel.

El CONCESIONARIO deberá actualizar a **FONTUR y/o Supervisor** de los cambios, ajustes y actualizaciones que sufra el inventario, por medio de actas de altas y bajas las cuales harán parte integral del inventario y de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: la exclusión de bienes muebles del **Inventario de Bienes de la Concesión**, en ningún caso exime al CONCESIONARIO de cumplir con las obligaciones contractuales, por lo tanto, la no inclusión de bienes muebles al **Inventario de Bienes de la Concesión** no servirá de excusa o justificación en caso que la **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento** sea ejecutada de conformidad con lo previsto en el **Contrato de Concesión**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en caso que el desarrollo de la **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento** se vea afectado por la exclusión de bienes muebles del **Inventario de Bienes de la Concesión**, el

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CONCESIONARIO deberá disponer por su cuenta, de todos los bienes y equipos que sean necesarios para su adecuada ejecución.

PARÁGRAFO TERCERO: en ningún caso la exclusión de bienes muebles del **Inventario de Bienes de la Concesión** realizada por el **Concesionario**, generará la obligación por parte de **FONTUR** o de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio de reemplazar, adecuar o reparar alguno de los bienes excluidos, como tampoco generará la obligación de adquirir o suministrar bienes muebles adicionales.

PARÁGRAFO CUARTO: El CONCESIONARIO deberá entregar a la terminación del presente contrato un inventario final el cual se comparará con el inventario inicial, y con las altas y bajas debiendo verificarse en éste los activos de operación que hayan sido incluidos por parte del CONCESIONARIO en el inventario y los excluidos por parte de **FONTUR**.

PARÁGRAFO QUINTO: Los faltantes entre el inventario inicial y el inventario final deberán ser reconocidos y pagados por el CONCESIONARIO a **FONTUR** en un término no mayor a treinta (30) días calendario.

CLÁUSULA 7.5 – ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES DE LA CONCESIÓN: el CONCESIONARIO deberá actualizar cada **tres (3) años** el **inventario de Bienes de la Concesión**, el cual deberá ser practicado por una persona natural o jurídica que cuente con Registro Abierto de Avaluadores – RAA vigente, los costos derivados de la práctica o actualización de éste inventario deberán ser asumidos en su totalidad por el **Concesionario**.

CAPÍTULO VIII. IDENTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS.

CLÁUSULA 8.1 – RIESGOS DEL CONCESIONARIO: A partir de la fecha de suscripción del **Contrato**, el CONCESIONARIO asume los efectos derivados de los riesgos que se mencionan en la presente cláusula, además de todos aquellos que se desprendan de las otras estipulaciones establecidas en el presente **Contrato**, sus anexos y demás que documentos que hagan parte integral del **Contrato de Concesión** y de aquellos que son de la naturaleza del mismo.

No procederán las reclamaciones del CONCESIONARIO cuyo origen sea la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por el **Concesionario**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

PARAGRAFO. Para los efectos de la presente cláusula, el Concesionario, además de sus obligaciones naturales, se acogerá a la matriz de riesgos que se tendrá como anexo y que hace parte integral del presente contrato.

CLÁUSULA 8.2 – MATERIALIZACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES: Los riesgos Previsibles se encuentran tipificados y asignados en el Anexo – Matriz de Riesgos.

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

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

CLÁUSULA 8.3 – RIESGOS IMPREVISIBLES: Para efectos del presente **Contrato de Concesión**, se entienden por Riesgos Imprevisibles:¹

- a. Sucesos que se producen después de celebrado el contrato, cuya ocurrencia no era posible identificar en ejercicio del deber normal de diligencia, al momento de la estructuración del negocio jurídico.
- b. Situaciones preexistentes al contrato, pero desconocidas a las partes sin que se pueda imputar culpa o falta diligencia de quien la alega.
- c. La materialización de riesgos previsibles, cuyos efectos económicos afecten de manera grave la ecuación contractual.

Conforme la normatividad legal colombiana y de acuerdo a la Política de Manejo de Riesgo Contractual del Estado para Procesos de Participación Privada en Infraestructura, las partes entienden que los riesgos imprevisibles no son objeto de identificación, cuantificación y asignación. De igual manera, las partes entienden que los riesgos imprevisibles no deben ser tratados como Obligaciones Contingentes.

Lo anterior bajo el entendido que los riesgos imprevisibles se caracterizan por el hecho de ser circunstancias, cuyos factores no pueden ser previamente identificados por las partes, por lo que no es posible incluirlos como obligación contractual.

¹ Colombia – Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto del 13 de agosto de 2009, expediente 1952

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 8.5 – FUERZA MAYOR: Las Partes entienden por Fuerza Mayor una causa extraña que abarca hechos de naturaleza imprevisibles, irresistibles, ajenos e inimputables, cuya ocurrencia determina la inejecución de las obligaciones derivadas del contrato, constituyendo causal eximente de responsabilidad.

Para los efectos señalados en la presente Cláusula, son imprevisibles aquellos sucesos que se producen después de celebrado el contrato, cuya ocurrencia no es posible identificar en ejercicio del deber normal de diligencia, al momento de la estructuración del negocio jurídico.

Para determinar si un hecho es imprevisible se tendrán como criterios: "1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo"²

Por su parte, serán irresistibles aquellas situaciones que impidan la ejecución de las obligaciones derivadas del contrato, bajo el entendido que no sea posible a las partes tomar medidas para evitar que el hecho no se presente. Finalmente, serán ajenos e inimputables aquellos hechos exteriores a la actividad o al servicio que causó el daño y extraños a la voluntad de las partes.

PARÁGRAFO ÚNICO: En el evento que ocurra una causal de Fuerza Mayor, Las Partes procederán a evaluar si los hechos afectan de manera transitoria o definitiva el Proyecto. Si la causal de Fuerza Mayor es transitoria, las partes procederán a tomar las medidas que permitan seguir ejecutando el contrato, una vez se supere la Fuerza Mayor. En el caso que la Fuerza Mayor impida definitivamente la ejecución del contrato, se procederá a la terminación anticipada del Contrato.

CLÁUSULA 8.6 – CASO FORTUITO: El Caso Fortuito será aplicado como una causa que no es extraña a las partes, que proviene de la actividad o del servicio que se presta con el contrato, que puede ser desconocido y permanecer oculto a quien lo alega, sin que dicha circunstancia exima de cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo de voluntades.

En los eventos de Caso Fortuito, el CONCESIONARIO tendrá solo derecho a una prórroga o suspensión del contrato para que pueda reanudar el cumplimiento de sus obligaciones, sin que haya lugar a una indemnización de perjuicios o derecho a una compensación.

² Corte Suprema de Justicia - Sentencia de 23 de junio de 2000; Exp.: 5475

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N° _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CAPÍTULO IX. EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.

CLÁUSULA 9.1 – PRESERVACIÓN DEL DESEQUILIBRIO ECONÓMICO: Las Partes se comprometen a mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y cargas surgidas de la Ecuación Contractual estipulada en el presente negocio jurídico.

Durante la ejecución del contrato, la materialización de riesgos previsibles previamente identificados, y asignados no dará lugar al restablecimiento de la ecuación contractual.

Cuando proceda, el restablecimiento de la ecuación contractual, se hará con base en las reglas señaladas en las siguientes Cláusulas.

CLÁUSULA 9.2 – EVENTOS INDEMNIZATORIOS: Para efectos del presente contrato, Las Partes entienden por Eventos Indemnizatorios para el **Concesionario:**

- Actos, hecho u omisiones de FONTUR que conlleven Incumplimiento de sus obligaciones a cargo.
- Modificaciones del contrato solicitadas por cuenta de FONTUR, después que la entidad concedente haya aprobado el Proyecto de Intervención en los términos del presente contrato.

En los eventos arriba mencionados, el CONCESIONARIO tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones de tal forma que se restablezca equilibrio económico del contrato.

Constituyen eventos indemnizatorios para **FONTUR:**

- Actos, hecho u omisiones del CONCESIONARIO que conlleven incumplimiento de sus obligaciones a cargo
- Daño, pérdida o deterioro de los bienes entregados en **Concesión.**

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

PARÁGRAFO ÚNICO. FONTUR en los eventos que, por sus actos, hecho u omisiones cause un perjuicio al CONCESIONARIO podrá prorrogar la ejecución del presente contrato, la cual se calculará con base en la [cláusula]

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 9.3 – EVENTOS COMPENSATORIOS: Ante la ocurrencia de hechos que constituyan Caso Fortuito, el CONCESIONARIO tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que haya lugar a una indemnización de perjuicios o derecho a una compensación en dinero.

Ante la ocurrencia de hechos imprevisibles que afecten de manera grave la economía del contrato, el CONCESIONARIO tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las prórrogas en tiempo que se lleguen a otorgar en desarrollo de lo estipulado en la presente Cláusula, se calcularán con base en las reglas señaladas en la [cláusula].

CLÁUSULA 9.4 – RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO POR RIESGOS IMPREVISIBLES: En el evento que ocurran situaciones imprevistas que no sean imputables al **Concesionario**, **FONTUR** restablecerá el equilibrio económico a un punto de no pérdida, cuando se materialicen las siguientes condiciones:

- i) Que ocurra un hecho excepcional ajeno a la voluntad de las partes y que altere temporalmente la economía del contrato.
- ii) Que se trate de un acontecimiento que no haya sido posible prever por las partes al momento de la celebración del **Contrato**.
- iii) Que el evento haga especialmente onerosa la ejecución del negocio jurídico.
- iv) Que el CONCESIONARIO no haya suspendido la ejecución del contrato y el cumplimiento de sus obligaciones a cargo.

CLÁUSULA 9.5 – INTERESES DE MORA: La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos ordinarios certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, más la tercera parte de dicha tasa, pero en ningún caso una tasa mayor que la máxima permitida por la Ley Aplicable. Para este efecto, se utilizará la tasa certificada vigente para el día siguiente al día del vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación originalmente pactada. Salvo estipulación en contrario contenida en otras Secciones o documentos de este Contrato, el plazo para el cumplimiento establecido para cualquier obligación dineraria que se genere entre las Partes, será de TREINTA (30) Días Vencido este plazo, se causarán los intereses de mora establecidos en esta Sección.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Bajo ningún caso aplicarán intereses de mora a las compensaciones derivadas de desequilibrios económicos generados en los casos mencionados en el presente capítulo.

CAPÍTULO X. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO Y DEL CONCEDENTE.

CLÁUSULA 10.1 – OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO: Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, o en sus Anexos, el CONCESIONARIO será responsable de la ejecución de la totalidad de los compromisos adquiridos con la suscripción del presente **Contrato**, en las condiciones descritas en sus anexos, actas y demás documentos que hacen parte integral del mismo. Para ello el CONCESIONARIO realizará bajo su cuenta y riesgo todas las acciones tendientes al cabal cumplimiento del presente **Contrato**, y tendrá a su cargo incluyendo, pero sin limitarse las siguientes obligaciones:

- I. Constituir y mantener vigentes las garantías, en los plazos y por los montos indicados en la **[cláusula]** del presente **Contrato**.
- II. Continuar y preservar los compromisos adquiridos por la administración anterior del Hotel, en lo respectivo a las reservas de alojamiento y eventos que pudieren haberse contratado por terceros con anterioridad a la suscripción del presente contrato. EL Concesionario, a partir de la fecha en la que le sea entregado el establecimiento de comercio para su administración y operación, atenderá la prestación de los servicios indicados respetando las fechas y condiciones establecidas para tales efectos.
- III. Asumir todos los costos y gastos que se deriven del **Proyecto**, para ello deberá el CONCESIONARIO obtener y/o aportar la totalidad de los recursos requeridos para la ejecución del **Contrato**.
- IV. Pagar la **Contraprestación** en los montos y plazos establecidos en el presente **Contrato**.
- V. Suscribir el **Acta de Entrega, Acta de Inicio, Acta de Inicio de Inicio de la Etapa de Inversión, Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión, Acta de Reversión** y demás actas y documentos que se generen con ocasión al desarrollo del presente **Contrato de Concesión**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- VI. Realizar, por su cuenta y riesgo, los estudios y diseños que se requieran para la ejecución de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias** de conformidad con las especificaciones técnicas pactadas en el presente **Contrato**.
- VII. Realizar, por su cuenta y riesgo, las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias**, de conformidad con las especificaciones técnicas pactadas en el presente **Contrato**.
- VIII. Realizar, por su cuenta y riesgo, la **Operación, Explotación Comercial, Administración** de los **Bienes de la Concesión** y el **Área Concesionada**, de conformidad con las especificaciones técnicas pactadas en el presente **Contrato**.
- IX. Realizar, por su cuenta y riesgo, el **Mantenimiento** de los bienes afectos a la de conformidad con las especificaciones técnicas pactadas en el presente **Contrato** y/o acorde a las instrucciones impartidas por **FONTUR** y/o **Supervisor**.
- X. Tramitar y obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o concesiones requeridos para la correcta ejecución de las actividades previstas en el **Plan de Inversión** y/o **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, así como de las **Obras Complementarias y Obras Voluntarias** de conformidad con las especificaciones técnicas pactadas en el presente **Contrato**.
- XI. Proveer, operar y mantener a su cuenta y riesgo, todos los equipos, materiales, personal, y en general, todos los bienes y servicios que se requieran durante cada una de las **Etapas de Ejecución del Contrato** para la correcta ejecución de la **Concesión**.
- XII. Estructurar y entregar al **Concedente** la **Memoria Técnica** de todas las obras que se ejecuten con ocasión al desarrollo del presente **Contrato de Concesión**.
- XIII. Atender las instrucciones y requerimientos de **FONTUR** y/o **Supervisor**, así como suministrar toda la información del **Proyecto** que sea requerida, solicitudes que deberán ser atendidas por el CONCESIONARIO dentro del plazo establecido en la respectiva solicitud o requerimiento.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- XIV. Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de **FONTUR** y/o **Supervisor**
- XV. Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine **FONTUR** y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- XVI. Acatar y cumplir con las decisiones tomadas por el **Amigable Compondedor** y/o **Tribunal de Arbitramento** en caso de suscitarse alguna contravención contractual.
- XVII. Pagar las multas, sanciones, intereses, cláusula penal y demás mecanismos de sanción pecuniaria de conformidad con el presente **Contrato**.
- XVIII. Restituir a **FONTUR** en óptimas condiciones los bienes recibidos, el **Área Concesionada**, en general, todos los bienes afectos a la Concesión y que harán parte de la **Etapa de Reversión**.
- XIX. Cumplir con las obligaciones que como comerciante le impone la Ley.
- XX. Conservar el establecimiento de comercio en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal, durante la vigencia del contrato.
- XXI. Responder por las pérdidas y daños que padezcan los bienes que integran el **Hotel** mientras se encuentre bajo su tenencia y le sean imputables.
- XXII. Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de **FONTUR** a las instalaciones del **Hotel** para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato, ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el **CONCESIONARIO**.
- XXIII. Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del establecimiento de comercio, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del **Hotel**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- XXIV. Pagar los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar generados por la operación y funcionamiento del **Hotel** por el tiempo de duración de este contrato, incluidas las prórrogas.
- XXV. Abstenerse de hacer inversiones en los bienes objeto de administración, sin autorización previa y escrita de **FONTUR**. En caso de llevar a cabo inversiones sin autorización de FONTUR, estas serán a cuenta y riesgo del ADMINISTRADOR.
- XXVI. Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.

CLÁUSULA 10.2 - OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE: Son obligaciones de **FONTUR**, las siguientes:

- I. Entregar al **CONCESIONARIO** los inmuebles objeto de este contrato.
- II. Entregar relación de los bienes y enseres, maquinarias y equipos que se indican en los anexos de este contrato que hacen parte del **Hotel**.
- III. Entregar toda la información disponible, de carácter contable, administrativo, laboral y jurídico que tenga injerencia sobre el funcionamiento del **Hotel**.
- IV. Suscribir el acta de entrega del **Hotel** y el inventario, y todas las Actas relacionadas con el inicio o finalización de las Etapas del Contrato.
- V. Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONCESIONARIO** previstas en el presente Contrato.
- VI. Ejercer los controles necesarios para la cabal ejecución del contrato.
- VII. Analizar, evaluar y si es del caso, aprobar las inversiones propuestas por el **Concesionario**
- VIII. Analizar, evaluar y si es del caso, aprobar la suspensión o cancelación de la inversión.
- IX. Analizar, evaluar y si es del caso, aprobar la adición de una inversión.
- X. Hacer el seguimiento a las inversiones efectuadas por el Concesionario.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- XI. Analizar, evaluar y si es del caso, aprobar las bajas del inventario.
- XII. Analizar, evaluar y si es del caso, aprobar la reposición de activos.

CAPÍTULO XI. ETAPA DE PRE-INVERSIÓN.

CLÁUSULA 11.1 – PLAZO ETAPA DE PRE-INVERSIÓN: tendrá un término de duración de hasta de **seis (06) meses** contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de ejecución del contrato.

Durante la **Etapa de Pre-Inversión**, las partes cumplirán las obligaciones que se establezcan de manera especial para esta etapa, sin perjuicio del cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, sin estar expresamente contenidas en la presente **CLÁUSULA** le sean aplicables de acuerdo a los términos del presente **Contrato**.

El CONCESIONARIO durante la **Etapa de Pre-Inversión** deberá ejecutar todas las actividades de **Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento** que le sean aplicables y/o que se le sean solicitadas por **FONTUR y/o Supervisor**

CLÁUSULA 11.2 – PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA ETAPA DE PRE-INVERSIÓN: Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas de este **Contrato**, y sus **Anexos**, el CONCESIONARIO por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de Pre-inversión:

- a. El CONCESIONARIO estará a cargo de todos los costos que se deriven de la operación y tenencia de los bienes entregados en concesión, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono o anexos como televisión por cable, internet, entre otros.
- b. Durante la Etapa de **Pre-inversión**, el CONCESIONARIO deberá acreditar la financiación del Proyecto.
- c. Dentro de la etapa de Pre-Inversión, elaborar y suministrar a **FONTUR y/o Supervisor** los Estudios definitivos que sean necesarios para las Intervenciones que se pretenden adelantar.
- d. Tramitar y obtener ante las Autoridades Gubernamentales todos los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones para iniciar el Proyecto, incluyendo la licencia

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- de construcción u otras requeridas. Así mismo, preparar todos los estudios que le soliciten tales Autoridades.
- e. Permitir que **FONTUR** y/o **Supervisor** revisen las cuentas de la operación. El **CONCESIONARIO** deberá entregar la información completa y veraz que sea solicitada, de manera que se puedan efectuar controles con la periodicidad debida.
 - f. Elaboración y presentación del Plan de inversión, que deberá contener las inversiones ejecutadas durante lo corrido de la Etapa de Pre-inversión y a ejecutarse durante la **Etapa de Inversión**.
 - g. Elaboración y presentación del **Cronograma de Ejecución de inversiones**.
 - h. Adelantar el inventario de activos y el avalúo de la infraestructura entregada en Concesión.

CLÁUSULA 11.3 – OBLIGACIONES, COMPROMISOS Y RESERVAS ADQUIRIDAS PREVIO AL INICIO DEL CONTRATO: Se cederán al **CONCESIONARIO** todos los compromisos, obligaciones o reservas, para el uso de las habitaciones, salones de eventos e instalaciones del **Hotel**, que se hayan adquiridos con clientes hasta la fecha de la suscripción del acta de inicio del Contrato y cuya prestación del servicio por parte del **Hotel** se lleve a cabo como máximo dentro de los SEIS (6) meses siguientes a la fecha de suscripción del acta mencionada.

Si los anticipos entregados al Hotel no están disponibles al momento de la entrega al Concesionario, el costo de la atención de los compromisos, obligaciones o reservas antes señaladas, en los montos que hayan sido cancelados al momento del acta de inicio del Contrato, será descontado de la contraprestación, previa validación de **FONTUR**.

CLÁUSULA 11.4 – CRITERIO URBANÍSTICO DE INTERVENCIÓN: El **CONCESIONARIO** deberá cumplir con la reglamentación urbanística establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a actividades de: tratamiento, altura, frente mínimo, área mínima del lote, retiros e índice de habitabilidad, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

CLÁUSULA 11.5 – APROBACIÓN DEL PROYECTO: Durante la **Etapa de Pre-Inversión** el **CONCESIONARIO** deberá realizar todos los actos, estudios, análisis y trámites tendientes a obtener por parte de **FONTUR**, la aprobación del proyecto de intervención del **Hotel**.

El **CONCESIONARIO** deberá presentar en esta etapa a **FONTUR** un plan de intervención, un plan de inversión y un **Cronograma de Ejecuciones** en el cual se indique que habitaciones, áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias se van a intervenir.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Sí dentro de las intervenciones propuestas por el **Concesionario**, se requiere la autorización o licenciamiento de alguna autoridad, urbanística, ambiental o administrativa, el CONCESIONARIO deberá solicitar los respectivos permisos, licencias o autorizaciones durante el plazo máximo señalado para esta etapa.

La aprobación del Plan de Inversión estará sujeta a las siguientes actividades:

- El Anexo Técnico de Inversiones (Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión) será validado por el CONCESIONARIO y, de ser el caso, redefinir las actividades de acuerdo a las necesidades apremiantes de la edificación y la optimización del servicio a prestar. La propuesta, que puede incluir obra civil, adquisición de maquinaria y equipos especiales, y dotación, debe contener como mínimo lo siguiente: justificación, descripción de actividades con especificaciones técnicas, presupuesto estimado con precios del mercado y cronograma preliminar.
- La Gerencia de Bienes de FONTUR tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario, para pronunciarse acerca de la viabilidad o para solicitar al CONCESIONARIO mayor información o aclaraciones pertinentes para el desarrollo del Plan de Inversión.
- Si hay lugar a observaciones o requerimientos adicionales de información, necesarios para dar viabilidad a la propuesta de inversión, el CONCESIONARIO tendrá un plazo máximo de quince (15) días calendario para aportar la documentación solicitada por FONTUR.
- La Gerencia de Bienes de FONTUR, revisará la información allegada y tendrá un plazo máximo de quince (15) días calendario para conceptuar sobre la viabilidad de la propuesta.
- Si la Gerencia de Bienes de FONTUR declara viable el proyecto, el CONCESIONARIO tendrá sesenta (60) días máximo para la presentación del presupuesto con APUS, especificaciones técnicas y cronograma definitivo.

CLÁUSULA 11.6 – MARCA REGISTRADA: FONTUR y/o **Supervisor**, podrá solicitar al CONCESIONARIO la verificación del estado de la vigencia del registro de la marca del **Hotel**, y de ser el caso, el **FONTUR** podría solicitar al CONCESIONARIO realizar la renovación del registro.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Para los efectos señalados en el párrafo anterior, el CONCESIONARIO adelantará los trámites y pagará la tasa que disponga la superintendencia de industria y comercio, o la entidad que asuma dichas funciones durante la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: la obligación contenida en la presente cláusula iniciará durante la **Etapas de Pre-Inversión** y se extenderá hasta la finalización del **Contrato**.

CLÁUSULA 11.7 – PROTECCIÓN DE LA MARCA REGISTRADA: A partir del inicio de la **Etapas de Pre-Inversión**, **FONTUR** podrá solicitar al CONCESIONARIO adelantar las acciones civiles, administrativas y penales por infracción marcaria, competencia desleal y usurpación de marca, signos distintivos, logos, entre otros, en el evento que terceros lleguen a violar las normas de propiedad intelectual en relación con la Marca Registrada del **Hotel** y del **Establecimiento de Comercio**.

PARÁGRAFO ÚNICO: la obligación contenida en la presente cláusula iniciará durante la **Etapas de Pre-Inversión** y se extenderá hasta la finalización del **Contrato**.

CLÁUSULA 11.8 – NOMINA LABORAL EXISTENTE EN EL HOTEL: Al momento de la firma del presente contrato de Concesión, el HOTEL PLAZA DE LAS AMERICAS cuenta con empleados vinculados a la Sociedad Inverexitto S.A. mediante contrato laboral a término indefinido; el Concesionario, deberá aceptar la sustitución patronal de dichos empleados. No habrá sustitución patronal para el caso de trabajadores vinculados mediante contratos a término fijo o contratos por obra o labor, los cuales podrán o no ser liquidados o renovados a criterio del Concesionario.

CLÁUSULA 11.9 – ASUNTOS LABORALES PREVIOS: Ni el CONCESIONARIO ni el CONCEDENTE asumirán obligaciones laborales de ninguna clase, incluidos parafiscales, anteriores a la firma de este contrato y recibo del **Hotel**, por tanto, sólo a partir del recibo del **Hotel** y durante la vigencia del presente contrato, el CONCESIONARIO asumirá todos los costos laborales que ocasione el cumplimiento del objeto del contrato.

CLÁUSULA 11.10 – OPERACIÓN DEL HOTEL DURANTE LA ETAPA DE PRE – INVERSIÓN: Durante la **Etapas de Pre-Inversión**, el CONCESIONARIO deberá operar el **Hotel** dando cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente acuerdo de voluntades. En caso de considerar conveniente el cierre del **Hotel** durante esta etapa, el CONCESIONARIO deberá solicitar la aprobación de **FONTUR**, para ello, deberá manifestar su intención de cierre junto con las justificaciones correspondientes.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CAPÍTULO XII. ETAPA DE INVERSIÓN.

CLÁUSULA 12.1 – PLAZO ETAPA DE INVERSIÓN: tendrá un término de duración de hasta de **treinta y seis (36) meses**, término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Inversión**.

Durante esta etapa, el **CONCESIONARIO** hará las inversiones previstas en la **CLÁUSULA XXX** de este **Contrato** y de conformidad con el **Anexo Técnico de Inversiones** y el **Cronograma de Inversiones**.

Durante la **Etapa de Inversión**, las partes cumplirán las obligaciones que se establezcan de manera especial para esta etapa, sin perjuicio del cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, sin estar expresamente contenidas en la presente **CLÁUSULA** le sean aplicables de acuerdo a los términos del presente **Contrato**.

El **CONCESIONARIO** durante la **Etapa de Inversión** deberá ejecutar todas las actividades de **Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento** que le sean aplicables y/o que se le sean solicitadas por **FONTUR** y/o **Supervisor**.

CLÁUSULA 12.2 – PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA ETAPA INVERSIÓN: Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas de este **Contrato**, y sus **Anexos**, el **CONCESIONARIO** por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de inversión:

- I. Adelantar las Intervenciones y Adquisiciones de conformidad con lo previsto en el **Contrato** y sus **Anexos** para lo cual deberá regirse en cuanto a tiempos de ejecución, calidades de las obras, y en general todos los aspectos técnicos, dispuestos en el **Contrato**, sus **Anexos** y en el **Cronograma de Ejecución**.
- II. Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata la **[cláusula 17.2 y ss.]** del **Contrato**.
- III. Asegurarse que los Contratistas, Proveedores y Distribuidores: **(i)** obtengan y mantengan vigentes las garantías que le sean exigidas en el presente **Contrato**; **(ii)** mantengan todos los equipos, materiales y el personal que necesiten para la ejecución de las obras, adquisiciones y actividades correspondientes al objeto contratado; **(iii)** cumplan con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigente; **(iv)** cumplan con los cronogramas y plazos para la ejecución de las obras y adquisiciones

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

correspondientes; **(v)** cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el **CONCESIONARIO** para la adecuada ejecución de las actividades contratadas y **(vi)** cumplan con las obligaciones establecidas en las licencias y demás permisos, autorizaciones y compromisos proferidos por las autoridades gubernamentales competentes.

- IV. Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de **FONTUR**.
- V. Suscribir las diversas actas previstas en el **Contrato** y sus Anexos, conjuntamente con el Supervisor de **FONTUR** con de acuerdo con lo previsto en el presente **Contrato**.
- VI. Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine **FONTUR** y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis, seguimiento o inspección de la ejecución del **Contrato** y para las demás funciones que les corresponda para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del **Contrato**.
- VII. Evitar la revocatoria, por causas imputables al **CONCESIONARIO**, de cualquiera de los permisos, licencias o aprobaciones gubernamentales requeridas para la ejecución del **Contrato**.
- VIII. Pagar las obligaciones en dinero y/o la Cláusula Penal pactadas en el **Contrato**, sin perjuicio del ejercicio de su derecho de defensa.
- IX. Entregar a satisfacción de **FONTUR** y/o **Supervisor** las obras y adquisiciones ejecutadas, dentro de los plazos previstos en el **Cronograma de Ejecuciones** y responder por su calidad y estabilidad en los términos previstos en el **Contrato** y sus Anexos.
- X. Presentar Informes mensuales a **FONTUR** sobre el avance de las obras y adquisiciones que se ejecuten durante la **Etapa de Inversión**, dentro de los diez (10) Días siguientes del mes siguiente al reportado.
- XI. Presentar informe mensual sobre la venta de servicios que se lleguen a prestar durante la **Etapa de Inversión**, dentro de los quince (15) Días siguientes del mes siguiente al reportado.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- XII. Presentar al Supervisor los Manuales de Mantenimiento y Operación para ser evaluados y aprobados.
- XIII. Cumplir con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigente.

CLÁUSULA 12.3 – OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE DURANTE LA ETAPA DE INVERSIÓN: Son obligaciones de **FONTUR**, las siguientes:

- I. Suscribir, conjuntamente con **FONTUR** y/o **Supervisor** y el **Concesionario**, las actas e informes previstos en el Contrato que lo requieran.
- II. Controlar, directamente o a través de **FONTUR** y/o **Supervisor** el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONCESIONARIO** previstas en el presente Contrato.
- III. Aprobar el remplazo de los activos que conformen el Inventario de Activos de la Concesión y los Activos de Reversión, cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación.

CLÁUSULA 12.4 – EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE REPARACIÓN, MODERNIZACIÓN, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN Y EXPANSIÓN: Son aquellas obras de reparación, construcción, remodelación, rehabilitación o de cualquier otra especie, que se encuentran descritas en el **Anexo** del presente **Contrato de Concesión**, estas deberán ser ejecutadas por el **CONCESIONARIO** en los plazos previstos en el **Cronograma de Ejecución** del presente **Contrato de Concesión**, y de acuerdo con las **Especificaciones Técnicas para la Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión** señaladas en el **Anexo**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cada una de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, deberá tener un plazo particular de conformidad con los plazos acordados en el **Cronograma de Ejecución**, el incumplimiento de cualquiera de los términos de ejecución, dará a **FONTUR** la facultad de imponer cualquiera de las multas o sanciones pactadas en el presente **Contrato de Concesión**.

CLÁUSULA 12.5 – ENTREGA ANTICIPADA DE LAS ACTIVIDADES DEL PLAN DE INVERSIÓN: Podrá el **CONCESIONARIO** solicitar a **FONTUR** y/o **Supervisor** el recibo de aquellas obras cuya culminación se dé antes del vencimiento del plazo de ejecución

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

previsto en el **Cronograma de Ejecución**, para ello, deberá solicitar mediante comunicación escrita a **FONTUR** y/o **Supervisor** su intención de hacer la entrega de dichas actividades.

Recibida la intención de entrega de obra o actividad por parte del **CONCESIONARIO**, **FONTUR** y/o **Supervisor**, podrá solicitar al **CONCESIONARIO** toda la información que considere necesaria para proceder con el recibo de **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**.

En todo caso, el recibo de las actividades de qué trata la presente cláusula se condiciona a la entrega de la totalidad de la información requerida, a la subsanación de observaciones y a la manifestación expresa de conformidad de **FONTUR** y/o **Supervisor** con las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, en consecuencia, se procederá con la suscripción del **Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**

PARÁGRAFO ÚNICO: El **CONCESIONARIO** por iniciativa propia o a solicitud de **FONTUR** y/o **Supervisor**, deberá por su cuenta y riesgo, corregir, rectificar, revisar y reparar las fallas constructivas y de mantenimiento que se originen con posterioridad a la entrega de cualquiera de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, en cualquier momento en que se identifique su ocurrencia y durante toda la vigencia del presente **Contrato**.

CLÁUSULA 12.6 – FINALIZACIÓN DE LA ETAPA DE INVERSIÓN: Una vez haya sido aportada la **Memoria Técnica** por parte del **CONCESIONARIO**, la información y documentación aportada que haya sido aprobada por **FONTUR** y/o **Supervisor**, se hará parte integral del **Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**.

En ningún caso, se podrá entender que con la suscripción del **Acta de Finalización y/o de Entrega de las Inversiones y de la Ejecución de las Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**, implica la exoneración del **CONCESIONARIO** de su responsabilidad respecto a la calidad de las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CAPÍTULO XIII. ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO.

CLÁUSULA 13.1 – ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO: Tendrá un término de duración de hasta de **XXX (XX) meses**, una vez finalice la **ETAPA DE INVERSIÓN** y se suscriba el acta de inicio de operación y mantenimiento, y durará hasta **tres (3) meses** antes de la terminación del plazo de la ejecución contractual.

Durante la **Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento**, las partes cumplirán las obligaciones que se establezcan de manera especial para esta etapa, sin perjuicio del cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, sin estar expresamente contenidas en la presente **CLÁUSULA** le sean aplicables de acuerdo a los términos del presente **Contrato**.

El **CONCESIONARIO** durante esta etapa deberá ejecutar todas las actividades de **Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento** que le sean aplicables y/o que se le sean solicitadas por **FONTUR** y/o **Supervisor**.

El **CONCESIONARIO** de manera autónoma e independiente, bajo su propia cuenta y riesgo desarrollara la administración del **Hotel**, para ello, el **CONCESIONARIO** contratará el personal que considere necesario, escogerá las herramientas tecnológicas y ofimáticas que considera pertinentes y adecuadas para el cumplimiento del presente **Contrato**, ajustándose a las especificaciones contenidas en el presente acuerdo de voluntades, sus anexos y demás documentos que hace parte integral del **Contrato**.

CLÁUSULA 13.2 – CONDICIONES PRECEDENTES PARA EL INICIO DE LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO:

- a. La **Etapa Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento** iniciará con la suscripción del **Acta de Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento**.
- b. El Proyecto deberá ser Operado, Explotado, Administrado y Mantenido por el **CONCESIONARIO** o sus Contratistas o Subcontratistas.

CLÁUSULA 13.3 – PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL,

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO: Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas de este **Contrato**, y sus **Anexos**, el CONCESIONARIO por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento:

- I. Operar, Explotar, Administrar, Mantener y prestar los servicios con los estándares de calidad previstos en el **Contrato** y en general, operar el **Proyecto** dentro de los parámetros establecidos en el **Manual de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento**.
- II. Ejecutar los gastos asociados al Fondo de Mantenimiento para preservar el estándar de operación exigido.
- III. Asumir los costos de mantenimiento, para preservar el estándar de operación exigido. Dichos costos contemplan lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales, entre otros, los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.
- IV. Mantener en perfecto estado de aseo, desinfección y protección, las áreas y todos los elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración.
- V. Pagar las obligaciones en dinero pactadas en el **Contrato**, una vez agotado el debido proceso y el derecho de defensa.
- VI. Pagar las mayores contraprestaciones por concepto indicador de desempeño, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en el **Contrato**.
- VII. Suscribir las diversas actas e informes previstos en el **Contrato** y sus Anexos, conjuntamente con **FONTUR** y/o **Supervisor** con lo previsto en el **Contrato** y sus Anexos.
- VIII. Presentar a **FONTUR** y/o **Supervisor** los estados financieros auditados del **CONCESIONARIO**, a 31 de diciembre y no auditados en forma trimestral.
- IX. Actualizar cada tres años el Inventario de Activos de la Concesión, identificando claramente aquellos que son objeto de reversión, y enviar tal actualización a FONTUR

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

dentro de los primeros tres (3) meses de cada año. El CONCESIONARIO podrá reemplazar o dar de baja, previa autorización de **FONTUR**, los activos que conformen el Inventario de Activos de la Concesión y los Activos de Reversión cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, pero deberá reponer, reemplazar y actualizar aquellos que sean Activos de Reversión necesarios para la correcta ejecución del Contrato, con cargo a la Cuenta de inversión. En el evento de requerir dar de baja los activos fijos del Hotel, el CONCESIONARIO deberá remitir para aprobación de **FONTUR** un acta de baja que como mínimo deberá contener: **i)** bien objeto de baja, **ii)** justificación para dar de baja y **iii)** uso previsto para el bien al momento de la baja **iv)** registro fotográfico del bien. **FONTUR** contará con un plazo de quince (15) Días Hábiles para aprobar el acta o para hacer las observaciones que considere pertinente. Si vencido este plazo, **FONTUR** no ha comunicado sus observaciones al **CONCESIONARIO**, se entenderá por aceptada el acta de baja y el CONCESIONARIO podrá proceder a dar de baja los activos. En el evento que la entidad tenga observaciones, aplicarán los mismos términos indicados.

- X. Obtener y mantener en vigor las garantías previstas en este Contrato.
- XI. Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas el Registro Nacional de Turismo -RNT.
- XII. En el evento en que se deban realizar descuentos a la Contraprestación de FONTUR, el CONCESIONARIO deberá certificar a FONTUR los descuentos que se hayan realizado con cargo a la misma, dentro de los plazos previstos para el envío de la certificación de Ingresos Brutos.
- XIII. Informar a **FONTUR** sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- XIV. Asumir los costos que se derivan de la administración del **Hotel**, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros servicios conexos.
- XV. Cumplir con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigentes;
- XVI. Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de **FONTUR**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- XVII. Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine **FONTUR** y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información requerida, relativa a la ejecución del **Contrato**.
- XVIII. Pagar y estar al día, durante toda la vigencia del presente contrato y sus prorrogas, la Contribución Parafiscal con Destino al Turismo.
- XIX. Hacer las reparaciones necesarias y conservar el establecimiento de comercio en condiciones seguras y limpias, después de recibir el aviso por escrito de **FONTUR** al respecto.
- XX. Obrar con diligencia en los asuntos a él encomendados.

CLÁUSULA 13.4 – OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO: El **CONCESIONARIO**, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas de este **Contrato**, y sus **Anexos**, el **CONCESIONARIO** por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento:

- I. Prevenir hechos que mortifiquen u ofendan a los huéspedes del **Hotel** y en general la realización de actos o reuniones que afecten el buen nombre del **Hotel**.
- II. Velar por la salubridad e higiene del **Hotel** y del personal que emplearé en el mismo.
- III. Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.
- IV. Adquirir por su cuenta y riesgo todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- V. Garantizar la seguridad de las instalaciones del hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias.
- VI. Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo de excretas, manejo y utilización de plaguicidas.
- VII. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el Título V

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.

- VIII. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1209 de 2008, y sus Decretos Reglamentarios, con el fin de evitar accidentes, problemas de salud, y proteger la vida de los usuarios de las piscinas.
- IX. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 2158 de 2017, y sus Decretos Reglamentarios, *“Por el cual se adiciona el Capítulo 9 al Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Comercio, Industria y Turismo y se reglamentan programas y descuentos para promover el turismo de interés social”*.
- X. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 4000 de 2004, y sus Decretos Reglamentarios, con el fin de llevar el registro, reporte y control diario de extranjeros.
- XI. Cumplir con las disposiciones y señalamiento respecto a la norma técnica de sostenibilidad en establecimientos de alojamiento y hospedaje de conformidad con las Normas Técnicas Sectorial –NTS-TS002.
- XII. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, y sus Decretos Reglamentarios, *“Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas en situación de discapacidad y se dictan otras disposiciones.”*
- XIII. Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997.
- XIV. Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el **Hotel**.
- XV. Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos.
- XVI. Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001, sobre derechos de autor.
- XVII. Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el **Hotel**, de conformidad con lo establecido por la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- XVIII. Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

operación del hotel, el o los códigos de buena conducta que adopte para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual y mantener en lugares visibles del **Hotel** su aplicación.

- XIX. Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este contrato, en caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser realizadas por el **Concesionario**.
- XX. Llevar la contabilidad del establecimiento de comercio bajo un sistema uniforme de cuentas para hoteles.
- XXI. Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de **FONTUR** a las instalaciones del **Hotel** para auditar ventas y verificar el cumplimiento de las obligaciones, para ello, el CONCESIONARIO deberá suministrar la totalidad de la información contable y financiera que los funcionarios y supervisor de **FONTUR** requiera para el desarrollo de la auditoria, visitas que serán previamente coordinadas con el **CONCESIONARIO**.
- XXII. Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de **FONTUR** a las instalaciones del **Hotel** para verificar el correcto cumplimiento del objeto del contrato, visitas que serán previamente coordinadas con el **CONCESIONARIO**.
- XXIII. Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del establecimiento de comercio, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del **Hotel**.
- XXIV. Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prórrogas el Registro Nacional de Turismo RNT.
- XXV. Pagar los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar generados por la operación y funcionamiento del **Hotel** por el tiempo de duración de este contrato, incluidas las prórrogas.
- XXVI. Informar a **FONTUR** sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- XXVII. Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecida en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011. Recibir, atender y dar trámite a las quejas de

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

los huéspedes.

- XXVIII. Rendir los descargos a que haya lugar con ocasión a las quejas que presenten los huéspedes ante la agremiación correspondiente o ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- XXIX. Acudir a las audiencias de conciliación a las que sea convocado con ocasión a las quejas de los huéspedes.
- XXX. Cumplir con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigente.

CLÁUSULA 13.5 – MANTENIMIENTO DEL ÁREA Y BIENES ENTREGADOS EN CONCESIÓN: EL CONCESIONARIO tendrá la obligación de efectuar el **Mantenimiento** de todos los bienes que le fueron entregados en **Concesión**, atendiendo las **Especificaciones Técnicas de Mantenimiento**.

De igual manera, el CONCESIONARIO será el responsable de efectuar el **Mantenimiento** de todas las **Actividades de Reparación, Modernización, Mejoramiento, Adecuación y Expansión**. Todas las actividades de mantenimiento que ejecute el CONCESIONARIO deberán ser consignadas en una bitácora o minuta, atendiendo las **Especificaciones Técnicas de Mantenimiento**.

El CONCESIONARIO durante la vigencia del presente **Contrato** y sus prórrogas, deberá realizar todas las actividades tendientes a conservar, preservar y/o corregir los bienes inmuebles, enseres, equipos, muebles y en general todos los activos que conforman el **Hotel**. Para este fin, el CONCESIONARIO realizará las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos.

El CONCESIONARIO asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.

Dentro de las actividades de mantenimiento se incluyen, entre otras, pintura, mantenimiento de zonas verdes, mantenimiento de piscina, fumigación contra plagas, las actividades que se incluyan en el Manual de operación y mantenimiento, y cualquier otra que sea necesaria durante la tenencia del bien.

CLÁUSULA 13.6 – INFORMES DURANTE LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO: Durante la **ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y**

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

MANTENIMIENTO, el CONCESIONARIO remitirá mensualmente, a la dirección de correo electrónico de **FONTUR** y/o **Supervisor** y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante Legal y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al Anexo Reporte de Información del Contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO. En el evento que **FONTUR** requiera al CONCESIONARIO el uso de alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: **i)** la liquidación y el pago de la Contraprestación, **ii)** la remisión de información relacionada con la ejecución del proyecto, o **iii)** la remisión de información requerida por **FONTUR** en desarrollo de la supervisión del Contrato, el CONCESIONARIO deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo en los términos que el Supervisor establezca.

CLÁUSULA 13.7 – PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE DURANTE LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO: Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras cláusulas de este **Contrato**, y sus **Anexos**, el **CONCEDENTE** tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Suscribir, las actas e informes previstos en el Contrato.
- II. Controlar, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato.
- III. Participar, a través del Supervisor, en la revisión de cumplimiento de los Niveles de Servicio programados.
- IV. Las demás previstas en el Contrato, y sus Anexos.

CAPÍTULO XIV. ETAPA DE REVERSIÓN.

CLÁUSULA 14.1 – ETAPA DE REVERSIÓN: Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. Finalizada la **Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento**, por vencimiento del plazo o por Terminación Anticipada del Contrato, las Partes procederán a verificar la ejecución del contrato con el fin de llevar a cabo la Reversión.

Para llevar a cabo la reversión, las Partes entienden que la sociedad **XXXXXXXXXX** a través de **FONTUR** se hará propietaria de las obras que conforman el Proyecto, no obstante, el

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CONCESIONARIO conservará la tenencia de dichos bienes hasta que se realice la entrega material de los mismos, garantizando su guarda.

Durante la **Etapa de Reversión**, el CONCESIONARIO deberá continuar con las labores de Operación y Mantenimiento y tendrá derecho a explotar económicamente los bienes objeto de la concesión. La Etapa de Reversión finalizará con la suscripción del Acta de Reversión.

CLÁUSULA 14.2 - CONDICIONES DE LOS BIENES OBJETO DE REVERSIÓN: Los bienes objeto de reversión deberán ser entregados en condiciones que garanticen su adecuado funcionamiento, cumpliendo los estándares de calidad previstos en el presente contrato.

CLÁUSULA 14.3 - ACTUALIZACIÓN FINAL DEL INVENTARIO DE LOS BIENES OBJETO DE LA CONCESIÓN: Tres (3) meses antes del vencimiento del plazo de duración del presente **Contrato de Concesión**, el **Concesionario**, **FONTUR** y/o **Supervisor** efectuarán una revisión conjunta de las obras ejecutadas con ocasión al desarrollo del presente **Contrato de Concesión**.

Así mismo, el CONCESIONARIO deberá efectuar a su cuenta y riesgo la respectiva actualización del inventario de los bienes objeto de reversión, el cual deberá ser practicado por una persona natural o jurídica que cuente con Registro Abierto de Avaluadores – RAA vigente.

CAPÍTULO XV. PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO.

CLÁUSULA 15.1 - CUMPLIMIENTO TARDÍO O DEFECTUOSO: Si durante la ejecución del contrato se produce un cumplimiento tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones asumidas por el **CONCESIONARIO**, la entidad podrá cobrar un valor igual a dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, por cada día transcurrido desde la fecha en que se debió ejecutar dicha prestación contractual.

PARÁGRAFO ÚNICO. El valor total del cobro por cumplimiento tardío o defectuoso al CONCESIONARIO en ningún caso podrá superar el **CINCO POR CIENTO (5%)** del valor del contrato. El pago o compensación de los reconocimientos pactados en la presente cláusula no exonerará al CONCESIONARIO de la obligación de cumplir con el objeto contratado.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 15.2 – CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento total de cualquiera de las obligaciones asumidas por el **CONCESIONARIO, FONTUR** podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto: **i)** del **TREINTA POR CIENTO 30%** del valor del contrato en caso de incumplimiento total, o **ii)** del diez por ciento 10% del valor del contrato en caso de cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

En caso que los perjuicios ocasionados por el **CONCESIONARIO** sean mayores a la pena estipulada en la presente Sección, **FONTUR** podrá iniciar reclamación judicial en ese sentido.

PARÁGRAFO ÚNICO: En caso que **FONTUR** detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la **CLÁUSULA PENAL**, comunicará dicha situación al **CONCESIONARIO** quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) días siguientes a que reciba la comunicación de **FONTUR**. En caso en que **FONTUR** no encuentre razonables las explicaciones del **CONCESIONARIO**, le otorgará un plazo de CINCO (5) días contados a partir de la notificación para que el **CONCESIONARIO** subsane el o los incumplimientos detectados por **FONTUR**; si vencido este término persiste el incumplimiento se dará aplicación a la **CLÁUSULA PENAL**.

CAPÍTULO XVI. MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS.

CLÁUSULA 16.1 – MANTENIMIENTO: El Concesionario durante la vigencia del Contrato y sus prórrogas, si hay lugar a ello, deberá realizar todas las actividades tendientes a conservar, preservar y/o corregir los bienes inmuebles, enseres, equipos, muebles y en general todos los activos que conforman el Hotel. Para este fin, el **CONCESIONARIO** realizará las actividades y cuidados preventivos que sean requeridos.

El **CONCESIONARIO** asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.

CLÁUSULA 16.2 – REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS: Los gastos en relación a las actividades de reparaciones estructurales y reposición de activos fijos serán los destinados a:

- La reposición de muebles, enseres, equipos o activos fijos que hayan agotado su operatividad
- Reparaciones estructurales
- Inversiones necesarias

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Estos gastos serán con cargo a la **Fondo de Mantenimiento** y serán ejecutados por el **Concesionario**, una vez sean aprobados por FONTUR; aprobación que se otorgará con la validación de los siguientes documentos que deberá aportar el **CONCESIONARIO**:

- Si es obra civil deberá presentar: presupuesto detallado, planos arquitectónicos si aplica, y cronograma de ejecución.
- Si la solicitud es por reposición de activos, deberá presentar: cotización no mayor a un mes, tiempo de entrega, precios puestos en sitio, y especificaciones técnicas
- Para efectos de cualquier solicitud, deberá contener la justificación precisa de la actividad junto con archivo fotográfico.
- Tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a realizar. En caso de no contar con las tres (3) cotizaciones, se deberá justificar.

Luego de recibida la solicitud con los documentos requeridos, el procedimiento se adelantará de la siguiente manera:

- FONTUR tendrá quince (15) días hábiles para responder la solicitud, en caso de no atender la solicitud se entenderá por aprobada.
- FONTUR podrá solicitar aclaraciones, para lo cual el CONCESIONARIO dispondrá de cinco (5) días hábiles para dar respuesta a las observaciones. En caso de no recibir respuesta por parte del Concesionario, se entenderá cancelada la solicitud y deberá presentarla nuevamente, iniciando el proceso como una nueva solicitud.
- En casos especiales de *“urgencia manifiesta”*, donde se comprometa la operación del hotel, el CONCESIONARIO informará a FONTUR, y este último tendrá tres (3) días hábiles para atender la solicitud; de no recibir respuesta, podrá adelantar la actividad y presentar los soportes respectivos una vez terminada la actividad.
- FONTUR, realiza el seguimiento posterior a la aprobación para lo cual el CONCESIONARIO envía el acta de inicio (ejecución de obra civil) u orden de compra (adquisición de activo fijo), para validar en el sitio la ejecución de las actividades de acuerdo a las especificaciones técnicas de las obras y/o adquisiciones.
- FONTUR, realizará visita al bien de acuerdo al cronograma presentado y al Acta de inicio u orden de compra para verificar su ejecución, para lo cual se levantará un informe validando las especificaciones técnicas de las obras o adquisiciones, con registro fotográfico para recibo a satisfacción.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

- Al finalizar la inversión el CONCESIONARIO deberá remitir a la Gerencia de Bienes los comprobantes o soportes de la inversión, que certifiquen todos los pagos en que se incurra para dar cumplimiento a la inversión que se aprobó, así mismo FONTUR validará y dará el documento de paz y salvo, amortizando el valor ejecutado al saldo del Fondo de Mantenimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación, los cuales deberán ser asumidos por el CONCESIONARIO con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si durante la ejecución del presente contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de: El **CONCESIONARIO**, los empleados, los dependientes o los huéspedes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, correrán por cuenta del **CONCESIONARIO**. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de igual o mejores características a las del bien dañado.

CLÁUSULA 16.3 – FONDO DE MANTENIMIENTO: El **CONCESIONARIO**, desde el inicio del contrato y mientras el hotel esté operando, y hasta la terminación del Contrato, deberá consignar dentro de los quince (15) días del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre, en una cuenta de ahorro o cartera colectiva, creada por el Concesionario para tal fin, el equivalente al **tres** por ciento (**3%**) del valor de los ingresos brutos trimestrales del Proyecto, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique, cuya única destinación será la establecida en el Contrato acorde al procedimiento descrito en el mismo.

CAPÍTULO XVII. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

CLÁUSULA 17.1 – GARANTIAS COMO REQUISITOS PARA EL INICIO DEL CONTRATO Y DE SUS FASES O ETAPAS: Como requisito indispensable para la ejecución del **Contrato** se requiere la presentación por parte del CONCESIONARIO y aprobación por parte de **FONTUR** de: **i)** la Garantía Única de Cumplimiento, **ii)** la póliza de responsabilidad extracontractual, y **iii)** el seguro de daños contra todo riesgo, previstos en el presente Contrato.

Como requisito para la iniciación de cada una de las Fases y Etapas en las que se divide el Contrato, el CONCESIONARIO deberá renovar y/o constituir los amparos y garantías que

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

sean requeridos para la Fase o Etapa correspondiente, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.

CLÁUSULA 17.2 – DE LAS GARANTÍAS:

- a. Las garantías serán prestadas por el **CONCESIONARIO** a través de un contrato de seguro contenido en una póliza.
- b. La responsabilidad extracontractual de **FONTUR** derivada de las actuaciones, hechos u omisiones del **CONCESIONARIO**, sus Contratistas y/o subcontratistas será también amparada mediante póliza de seguro.

CLÁUSULA 17.3 – REGLAS APLICABLES A LAS GARANTÍAS: El **CONCESIONARIO** se compromete a:

- a. El **CONCESIONARIO** deberá reponer el valor de las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por el valor de las reclamaciones pagadas. Dicha reposición deberá hacerse dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la disminución del valor garantizado o asegurado inicialmente, en virtud de la ocurrencia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías, el valor de la re-expedición (y/o el valor de cualesquiera otros derechos económicos a favor del garante) de las garantías estará a cargo del **CONCESIONARIO**.
- b. El **CONCESIONARIO** deberá mantener las garantías o mecanismos de cobertura, en plena vigencia y validez por los términos expresados en el **Contrato** y deberá pagar los valores o las primas y demás gastos necesarios para constituir las, mantenerlas, prorrogarlas o adicionarlas. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de las sanciones.
- c. La Garantía Única de Cumplimiento no expirará por falta de pago de la prima (o cualquier otro costo que sea necesario pagar para su expedición o mantenimiento, cuando se trate de garantías diferentes a pólizas de seguro) ni por revocatoria unilateral.
- d. El **CONCESIONARIO** deberá acreditar el pago de la prima y demás costos de las garantías o mecanismos de cobertura diferentes a la Garantía Única de Cumplimiento. Si no cumpliera con esta obligación se entenderá que habrá incumplido con la obligación de constituir la póliza o mecanismo de cobertura y

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

por lo tanto **FONTUR** podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.

- e. En cualquier caso, de modificación del Contrato, el CONCESIONARIO se obliga a obtener una certificación de la compañía aseguradora o de la entidad emisora de la garantía, en la que conste que dicha compañía conoce y acepta la modificación y la variación del estado del riesgo que la misma suponga, si ese es el caso.
- f. Las pólizas de seguros deberán haber sido emitidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera, que cuente con un patrimonio técnico superavitario, y seguir con una cifra superavitaria en su patrimonio técnico. Los anteriores valores deben estar certificados por contador y revisor fiscal, según el formato 480, implementado por la Superintendencia Financiera.
- g. En el caso de incorporarse reaseguros los reaseguradores deberán encontrarse inscritos en el Registro de Reaseguradores y Corredores de Reaseguros del Exterior (REACOEX) que administra la Superintendencia Financiera de Colombia y, además, cumplir con las características que a continuación se expresan:
 - (i) Si se trata de reaseguros automáticos, el reasegurador deberá contar con una calificación de riesgo en la escala de largo plazo admisible en el REACOEX.
 - (ii) En el caso de reaseguros facultativos, el reasegurador deberá contar con la siguiente calificación de riesgo mínima en la escala de largo plazo aplicable en el REACOEX:
 - (1) Standard & Poor's: A
 - (2) A. M. Best: a
 - (3) Duff and Phelps / Fitch Ratings: A
 - (4) Moody's: Aa3
- h. De conformidad con lo señalado en el artículo 1095 del Código de Comercio, resulta admisible el coaseguro de los riesgos.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ **DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX**

CLÁUSULA 17.4 – APROBACIÓN DE LAS GARANTÍAS:

- a. Dentro de los **quince (15) días hábiles** contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el CONCESIONARIO deberá entregar a **FONTUR** la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y las demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.
- b. **FONTUR** dispondrá de **diez (10) días hábiles** para objetar o aprobar las garantías presentadas por el **CONCESIONARIO**, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del **CONCESIONARIO**. Si **FONTUR** no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas.
- c. Si las Garantías entregadas por el CONCESIONARIO no cumplen con los requisitos señalados, **FONTUR** solicitará la corrección de las mismas y señalará para ello un plazo prudencial. En caso que dentro de dicho plazo el CONCESIONARIO no entregue las garantías debidamente modificadas a satisfacción de **FONTUR** o si los términos y condiciones de las correcciones y/o modificaciones no satisfacen las observaciones formuladas por **FONTUR** y/o **Supervisor**. **FONTUR** no aprobará las garantías aportadas por el **CONCESIONARIO**, solicitará la imposición de las sanciones correspondientes.

CLÁUSULA 17.5 – GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: El CONCESIONARIO se compromete a constituir la siguiente garantía por los montos, condiciones y durante los plazos establecidos en el presente **Contrato**:

A. EN LA ETAPA DE PRE INVERSIÓN.

Este amparo deberá constituirse a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del **Contrato de Concesión**, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, por un valor asegurado equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS INVERSIONES** declarado por el **CONCESIONARIO**, cuyo valor declarado corresponde a la suma de **XXXXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$XXXXXXXXX) DE XXXXXXXX DE 20XX**

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la **Etapa de Pre Inversión** y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones. Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución de la presente etapa; el ajuste de los aparos, vigencia y valor de una nueva garantía.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

B. EN LA ETAPA DE INVERSIÓN:

Este amparo deberá constituirse a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del **Contrato**, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, por un valor asegurado equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS INVERSIONES** declarado por el **Concesionario**, cuyo valor declarado corresponde a la suma de **XXXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$XXXXXXXXXXXX) DE XXXXXXXX DE 20XX**

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la **Etapa de Inversión** y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

C. EN LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Este amparo deberá constituirse a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del **Contrato**, en razón de su celebración, ejecución o liquidación y las demás sanciones que se impongan al **CONCESIONARIO**, por un valor asegurado equivalente **XXX POR CIENTO (XX%) DEL VALOR DEL CONTRATO**. Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía.

Este garantía deberá permanecer vigente durante la **Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento**, deberá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones, por lo tanto, la garantía de cumplimiento se prorrogará, o se constituirá una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su a culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

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

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

PARÁGRAFO ÚNICO: Aceptación de las garantías por vigencias. Se aceptarán que las

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

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

Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad del CONCESIONARIO 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.

CLÁUSULA 17.6 – AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, ORIGINADOS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El CONCESIONARIO se compromete a constituir la siguiente garantía por los montos, condiciones y durante los plazos establecidos en el presente **Contrato**:

A. EN LA ETAPA DE PRE INVERSIÓN:

Este amparo debe constituirse a favor de **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el CONCESIONARIO haya de utilizar para la ejecución del **Contrato**, el cual incluirá los trabajadores del **CONCESIONARIO**, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del **Contrato de Concesión**, por un valor asegurado equivalente al **XXX POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS INVERSIONES** declarado por el **Concesionario**, cuyo valor declarado corresponde a la suma de **XXXXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$XXXXXXXXXXXXX) DE XXXXXXXX DE 20XX**

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de **Pre-Inversión** y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

B. EN LA ETAPA DE INVERSIÓN:

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

Este amparo debe constituirse a favor de **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el **CONCESIONARIO** haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del **CONCESIONARIO**, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del **Contrato de Concesión**, por un valor asegurado equivalente al **XXX POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS INVERSIONES** declarado por el **Concesionario**, cuyo valor declarado corresponde a la suma de **XXXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$XXXXXXXXXXXXX) DE XXXXXXXX DE 20XX**

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la **Etapas de Inversión** y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

C. EN LA ETAPA DE OPERACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Este amparo debe constituirse a favor de **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el **CONCESIONARIO** haya de utilizar para la ejecución del **Contrato**, el cual incluirá los trabajadores del **Concesionario**, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del **Contrato de Concesión**, por un valor asegurado equivalente **XXX POR CIENTO (XX%) DEL VALOR DEL CONTRATO**, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, equivalente a **XXXXXX MILLONES DE PESOS ML (\$XXXXXXXXXXXXX) del año 20XX**.

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

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

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

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

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

Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad del CONCESIONARIO 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**.

CLÁUSULA 17.7 – AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL: El CONCESIONARIO deberá mantener indemne al **FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR** frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida o integridad personal de terceros o de los empleados, agentes o subcontratistas de **FONTUR** que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos u omisiones del CONCESIONARIO y los de sus dependientes, agentes, contratistas o subcontratistas, en la ejecución del Contrato.

Para tal fin, el CONCESIONARIO deberá de manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, constituir un seguro para responder y mantener indemne por cualquier concepto al **FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR**, con un monto asegurado **IGUAL A MIL (1000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES DEL AÑO 2021**.

Esta póliza deberá constituirse anualmente con una vigencia mínima de un (1) año durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su culminación.

Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad del CONCESIONARIO 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**.

CLÁUSULA 17.8 – SEGURO TODO RIESGO DAÑO MATERIAL: El

Pbx: (1) 327 55 00

Página 76 de 89
Calle 28 N° 13a -24 Edificio Museo del Parque Piso 6 Bogotá
D.C. – Colombia

Fax:

(1) 327 55 00

www.fontur.com.co

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CONCESIONARIO tendrá la obligación de constituir a su cargo y a favor del **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR** y la **SOCIEDAD XXXXXXXXXXXXXXXX**, una póliza de daños contra todo riesgo. Este seguro se tomará dentro de los QUINCE (15) días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del Acta de Inicio y cubrirá los daños que pueda llegar a sufrir la infraestructura entregada al **Concesionario**, independientemente de la causa que genere el daño.

El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes objeto de **Concesión** que **FONTUR** entregará al **CONCESIONARIO**. No obstante, el **CONCESIONARIO** realizará un avalúo culminada la **Etapas de Inversión** y el **CONCESIONARIO** tendrá la obligación de ajustar la garantía y mantenerla vigente durante toda la **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento**.

El **CONCESIONARIO** tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato el seguro contra todo riesgo del bien objeto de Administración Provisional a favor de la Sociedad propietaria del establecimiento de comercio., por el **CIEN POR CIENTO (100%)** del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, las cuales deberán ser expedidas por un término de (1) año y renovadas anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Aceptación de las garantías por vigencias. Se aceptarán que las garantías sean otorgadas por vigencias de dos (2) años cada una. En tal evento, antes del vencimiento de cada vigencia, el beneficiario de la concesión está obligado a aportar para aprobación, la prórroga de dichas garantías o unas garantías nuevas, que amparen el cumplimiento de las obligaciones en la vigencia subsiguiente. Si el garante de una de las vigencias decide no continuar garantizando la siguiente vigencia, deberá informarlo por escrito al beneficiario de la concesión y a la entidad otorgante de la misma, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de vencimiento de la garantía correspondiente y en caso de no dar aviso quedará obligado a garantizar la siguiente vigencia. Lo anterior, sin perjuicio que los beneficiarios de la concesión deban garantizar el plazo total de la misma, para lo cual deberán mantener vigente durante toda la ejecución y liquidación de la concesión las garantías que amparen las obligaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la constitución de esta póliza, se tendrá como tomador al **CONCESIONARIO**, y el Asegurado será la **Sociedad de Activos Especiales SAE** y como Asegurado Adicional **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR**, en virtud de las **Resolución N°. 983 de 2017**, mediante las cuales la **Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S** dispuso la entrega del Establecimiento de Comercio denominado Hotel **Plaza de**

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N° _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

las Américas a FONTUR.

CLÁUSULA 17.9 – SEGURO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS OBRAS: El CONCESIONARIO deberá constituir, una garantía de estabilidad y calidad de las obras objeto del presente **Contrato**, a favor **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR**, tan pronto finalice la ejecución del plan de inversiones o se efectúe la entrega anticipada a **FONTUR** y/o **Supervisor** de cualquiera de las obras que se conforman el **Plan de Inversión**. El valor de este amparo será el equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS INVERSIONES EJECUTADAS EN OBRA CIVIL** correspondientes al plan de inversión, con una vigencia igual a **TRES (3) AÑOS** Contados a partir de la finalización de la ejecución del plan de inversiones.

EL objeto de este amparo es el cubrimiento de la responsabilidad del CONCESIONARIO por los daños que presente el **Proyecto** durante la vigencia de este amparo. El valor de este amparo deberá ser actualizado anualmente de conformidad con la variación del **IPC**.

CLÁUSULA 17.10 – SEGUROS DE OPERACIÓN HOTELERA: Durante la **Etapa de Operación, Explotación Comercial, Administración Y Mantenimiento**, el CONCESIONARIO deberá constituir a su costo, de conformidad con el porcentaje de ocupación, los seguros que se indican a continuación:

- i. **Responsabilidad civil extracontractual:** el **Concesionario**, incluirá en su póliza de Responsabilidad Extracontractual, la operación del **Hotel**; esta póliza debe contar con amparo de gastos médicos por eventos que se presenten dentro del establecimiento siempre y cuando no sean por culpa propia de la víctima.
- ii. Transporte de valores.
- iii. **Manejo:** Los cargos del **Hotel** serán incluidos en la póliza de Responsabilidad Civil del Concesionario.

CAPÍTULO XVIII.SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

CLÁUSULA 18.1 – ARREGLO DIRECTO: Las partes buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual.

Para tal efecto, al surgir las diferencias procurarán acudir en primera instancia al arreglo directo en un plazo de sesenta (60) días. En cualquier caso, las partes, de mutuo acuerdo, quedan en libertad de acudir ante un Tribunal de Arbitramento.

CLÁUSULA 18.2 – CLÁUSULA COMPROMISORIA TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO:

Pbx: (1) 327 55 00

Página 78 de 89
Calle 28 N° 13a -24 Edificio Museo del Parque Piso 6 Bogotá
D.C. – Colombia

Fax:

(1) 327 55 00

www.fontur.com.co

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

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

En caso de no lograrse resolver la controversia de manera directa dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación del conflicto, este será resuelto por el Tribunal de Arbitramento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- i. El Tribunal estará integrado por: un (1) árbitro si la cuantía de la pretensión es inferior a 400 SMMLV designado de común acuerdo por las partes y para lo cual **FONTUR** deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- ii. El Tribunal estará integrado por: tres (3) árbitros si la cuantía de la pretensión es superior a 400 SMMLV, los árbitros serán designados de común acuerdo entre las partes o mediante sorteo realizado por el CAC. **FONTUR** para la designación de los árbitros deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- iii. En caso de que no fuere posible y a solicitud de cualquiera de las partes, el árbitro o los árbitros serán designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- iv. El procedimiento aplicable será el del Reglamento para Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- v. El Tribunal decidirá en derecho.
- vi. El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- vii. La secretaria del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Los gastos que ello generen, serán sufragados en su totalidad por la parte que resulte vencida. Lo anterior sin perjuicio de la facultad en cabeza de **FONTUR** para declarar el incumplimiento del contrato de forma parcial o total.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CAPÍTULO XIX. ETAPA DE LIQUIDACIÓN.

CLÁUSULA 19.1 – LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El Contrato se liquidará en un término máximo de SEIS (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución del presente **Contrato**. Es decir, a partir de la suscripción del Acta de Reversión.

Esta etapa tendrá como objetivo determinar el estado final de ejecución del contrato de concesión, la determinación de las obligaciones a cargo de las partes que quedaron pendientes para concluir y finalmente establecer si existen saldos pendientes de pago.

Mediante la suscripción del acta de liquidación del contrato de concesión se finiquita la relación negocial surgida en virtud del contrato de concesión, sin que se deban más que los valores que allí expresamente se indiquen, si a ello hubiere lugar, declarándose las partes a paz y salvo, sea totalmente o en relación con los aspectos en los que haya acuerdo. Una vez suscrita esta acta, las partes no podrán reclamar ningún concepto adicional a lo que expresamente se indique como pendiente.

Durante esta etapa el CONCESIONARIO ya no deberá ejecutar ninguna clase de actividad que implique la reparación, adecuación, administración, operación, mantenimiento ni explotación del Hotel, estando estas actividades totalmente a cargo de **FONTUR** o quién este designe para dicho efecto

En caso en que las partes no logren llegar a un acuerdo para la suscripción del acta de liquidación del contrato de concesión y el plazo máximo previsto para esta etapa venza, se entenderá que las partes no tienen ánimo de declararse a paz y salvo por ningún concepto y, por ende, podrán acudir a las demás vías legales para elevar las reclamaciones que crean necesarias.

CAPÍTULO XX. DISPOSICIONES FINALES.

CLÁUSULA 20.1 – TERMINACIÓN ANTICIPADA POR MUTUO ACUERDO: Si se produce la terminación anticipada del contrato en cualquiera de las fases y/o etapas de su ejecución por causas imputables a cualquiera de las partes, de mutuo acuerdo y previa disponibilidad presupuestal, se seguirá el siguiente procedimiento:

- i) Se procederá a establecer el valor de la liquidación del **Contrato de Concesión**, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

$$VL_n = \left[\sum_{i=1}^n (PI_i + Gaom_i + Api + Con_i + Cin_i + Int_i - Ing_i)(1 + r_i) \right] - M_n - CP_n$$

Donde,

- VL_n : Es el valor de la Liquidación del **Contrato** calculado en la fecha n y corresponde a la fecha de terminación anticipada
- $PI_i =$ Valor de **i**) los egresos efectuados durante la **Etapas de Pre-Inversión** durante el mes i y **ii**) los egresos correspondientes al **Plan de Inversión** aprobado por **FONTUR** que no podrán en ningún caso superar la suma prevista en la [cláusula] (expresados en precios corrientes).
- $Gaom_i =$ Valor de los egresos correspondientes a gastos de administración, operación y mantenimiento, efectuados durante el mes i y certificados por Revisor Fiscal (expresados en precios corrientes). En ningún caso este valor podrá ser superior al 75% de los ingresos totales del proyecto.
- $Api =$ Valor de los aportes realizados por el CONCESIONARIO durante el mes i conforme a la [cláusula] del Contrato certificados por FONTUR (expresados en precios corrientes).
- $Con_i =$ Valor de la contraprestación pagada por el CONCESIONARIO durante el mes i conforme a la [cláusula] del Contrato certificados por Revisor Fiscal y validados por **FONTUR** (expresados en precios corrientes).
- $Cin_i =$ Valor de los aportes a la cuenta de inversión realizados por el CONCESIONARIO durante el mes i conforme a la [cláusula] del Contrato certificados por Revisor Fiscal y validados por **FONTUR** (expresados en precios corrientes).
- $Int_i =$ Valor de los pagos realizados por el CONCESIONARIO **por concepto de** interventoría (si aplica) efectuados durante el mes i y certificados por Revisor Fiscal y validados por **FONTUR** (expresados en precios corrientes).
- $Ing_i =$ Valor de los ingresos obtenidos por el CONCESIONARIO como remuneración del Proyecto durante el mes i y certificados por Revisor Fiscal y validados por **FONTUR** (expresados en precios corrientes).
- M_n : Es el valor de cobros por incumplimiento tardío o defectuoso en firme impuestos al CONCESIONARIO hasta el momento de terminación del **Contrato de Concesión** que no hubieren sido canceladas hasta dicha fecha, en los términos de la [cláusula] del **Contrato de Concesión**.
- CP_n : Es el valor de la Cláusula Penal si se impone en los términos de la [cláusula] del Contrato de Concesión.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

r_i definido como:

$$r_i = [1 + Ti]^{n-i} - 1$$

- r_i : Tasa de descuento expresada en términos mensuales aplicable en el mes i .
 n : Mes en que se produce la liquidación del Contrato contado a partir de la iniciación de la ejecución del Contrato.
 Ti : Tasa de interés equivalente al **0,64%** mensual vencido.

- ii) Si el valor de la liquidación del **Contrato de Concesión** (VL_n) calculado es positivo, se considera a favor del CONCESIONARIO y deberá ser cancelado por **FONTUR** y a favor del **Concesionario**. Si el cálculo de valor de la liquidación del **Contrato de Concesión** (VL_n) calculado, es negativo, se considera a favor de **FONTUR** y deberá ser cancelada por el **Concesionario**.

PARÁGRAFO ÚNICO. En aplicación de la fórmula para establecer el valor de la liquidación del Contrato (VL_n) producto de la terminación anticipada, **FONTUR** podrá realizar las auditorías y revisiones que considere pertinentes a fin de que las cifras utilizadas para el cálculo correspondan a ingresos, egresos, aportes, gastos o fondeos relacionados exclusivamente con el **Proyecto** y que se encuentren a precios de mercado.

Ante la no disponibilidad presupuestal y frente a la imposibilidad de ejecutar el contrato en cualquiera de sus fases y/o etapas el CONCESIONARIO podrá renunciar al valor de la liquidación del Contrato (VL_n), para lo cual deberá manifestar su posición por escrito a **FONTUR**, quien analizará y decidirá sobre la terminación del Contrato.

CLÁUSULA 20.2 – TERMINACIÓN ANTICIPADA POR NO CONSECUCCIÓN DE PERMISOS Y LICENCIAS: En el evento que, en desarrollo del presente **Contrato**, el CONCESIONARIO no logre obtener las aprobaciones que para tal efecto imparta las Autoridades Gubernamentales competentes, y esto impida la ejecución del **Proyecto**, las Partes de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato.

En ese caso, los egresos realizados por el CONCESIONARIO en desarrollo del **Proyecto** hasta la fecha de terminación por no consecución de permisos y licencias no serán reconocidos por **FONTUR** y se entenderá que no existen obligación dineraria alguna en contra de **FONTUR**.

CLÁUSULA 20.3 – COSTOS DE OPERACIÓN: A partir de la fecha de entrega del **Hotel** al **CONCESIONARIO**, todos los gastos y costos que ocasione la operación del mismo, serán asumidos por cuenta y riesgo del **CONCESIONARIO**, en consecuencia, **FONTUR** no

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

responderá por ninguno de los negocios jurídicos que celebre el **CONCESIONARIO**, eximiéndose así del pago de multas, intereses, condenas o costas derivadas del incumplimiento del **CONCESIONARIO** con ocasión a la suscripción del presente contrato.

Los gastos y costos en que incurra el **CONCESIONARIO** con ocasión de demandas o multas por el no cumplimiento de normas legales y contractuales con causa en sus propios actos, hechos u omisiones durante la vigencia del contrato estarán a su cargo.

CLÁUSULA 20.4 – RESPONSABILIDAD Y PROHIBICIONES: FONTUR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **CONCESIONARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por hurtos o siniestros causados por inundaciones, incendios o actos terroristas, y en general **FONTUR** no responde por Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Hecho de un Tercero y/o Culpa del **CONCESIONARIO**.

Con la suscripción del presente contrato **FONTUR** no autoriza ni confiere poder alguno al **CONCESIONARIO** para que, en su nombre y representación, grave, enajene, limite, deposite, de anticresis o prenda en todo o en parte el inmueble, muebles y enseres o cualquier activo de operación del **Hotel**.

PARÁGRAFO ÚNICO. El **CONCESIONARIO** manifiesta que conoce la situación financiera, laboral, administrativa y física actual del **Hotel** objeto del presente contrato, y por consiguiente no acepta ni asume responsabilidad de ninguna clase por las deudas que por cualquier concepto existieran con anterioridad a la entrega del mismo. De igual manera exonera a **FONTUR**, a su **VOCERO** y **ADMINISTRADOR** de cualquier responsabilidad por la no satisfacción de sus expectativas de lucro o ganancia.

CLÁUSULA 20.5 – INDEMNIDAD: LAS PARTES de consuno, se librarán recíprocamente de obligaciones a las cuales sean ajenas, así: el **CONCESIONARIO** mantendrá indemne a **FONTUR** de cualquier tipo de reclamo, demanda y en general de cualquier acción legal a que pueda verse sometido con motivo de la ejecución del objeto del presente **Contrato**. Cualquier costo en que incurra cualquiera de las partes para la defensa de sus intereses o cualquier suma que deba cancelar como consecuencia de sanciones o multas derivadas de obligaciones ajenas y que no se encuentre dentro del ámbito de su respectiva responsabilidad, será asumida o reembolsada por **LA PARTE** responsable, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la respectiva cuenta de cobro.

CLÁUSULA 20.6 – SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato, será realizada por el **Gerente de Bienes** de **FONTUR**, o quien haga sus veces, o por la persona designada por la Presidente de **FONTUR**. Son facultades y obligaciones del supervisor del

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

contrato, las siguientes: 1) Exigir y vigilar que el contrato se desarrolle de acuerdo con las cláusulas contractuales, para lo cual podrá solicitar la información, que considere pertinente, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones contractuales; 2) Atender y resolver las consultas planteadas por el CONCESIONARIO para el buen desarrollo del objeto del contrato; 3) Velar por el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con las garantías exigidas y las vigencias de las mismas; 4) Verificar el cumplimiento de las obligaciones del contrato. 5) Verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el CONCESIONARIO con ocasión a la ejecución presente contrato. 6) Estudiar y atender las sugerencias que haga el CONCESIONARIO para el cumplimiento del contrato. 7) Atender las quejas y reclamos que haga el CONCESIONARIO siempre velando por el cumplimiento del contrato. 8) Aprobar o rechazar, en forma debidamente motivada, los procedimientos utilizados para la ejecución del objeto contratado y rendir informes sobre el desarrollo del objeto del mismo de forma trimestral; 9) Suscribir las actas de inicio, terminación del contrato; 10) Suscribir las actas de suspensión y reinicio cuando fuere del caso, conjuntamente con el **Concesionario**, situaciones de las cuales rendirá informe a **FONTUR**; 11) Las demás funciones que se consideren necesarias y relacionadas con el cumplimiento del objeto del contrato o que se deriven del mismo.

CLÁUSULA 20.7 – IDIOMA DEL CONTRATO: Para todos los efectos el idioma oficial del presente **Contrato** es el castellano. En caso de existir traducciones a otro idioma, para efectos de interpretación de cualquiera de los Capítulos o Secciones, prevalecerá el documento en idioma Castellano.

CLÁUSULA 20.8 – LEGISLACIÓN APLICABLE: En atención al régimen jurídico de **FONTUR**, previsto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, el presente acuerdo de voluntades se rige por el derecho civil y comercial colombiano, sin perjuicio de dar cumplimiento a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal. Así como las políticas definidas para el conocimiento de terceros y todo lo dispuesto en el Manual SARLAFT de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior FIDUCOLDEX S.A. vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR. El presente Contrato se regirá en todos sus aspectos por las leyes sustanciales y procesales de Colombia.

CLÁUSULA 20.9 – PAGO IMPUESTO PREDIAL: De conformidad con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, en materia de impuesto predial y valorización, son sujetos pasivos del impuesto los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión. En atención a la anterior consideración, el CONCESIONARIO asume el pago del impuesto predial y valorización desde la firma del presente contrato de concesión y hasta la terminación del mismo.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N° _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 20.10 – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Con la firma del presente acuerdo de voluntades, el CONCESIONARIO manifiesta bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad, o prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico, que le impidan la celebración del **Contrato**.

CLÁUSULA 20.11 – CESIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CONTRATO DE CONCESIÓN: Salvo autorización expresa de FONTUR, el CONCESIONARIO no podrá ceder el Contrato total o parcialmente.

CLÁUSULA 20.12 – SUBCONTRATOS: El CONCESIONARIO podrá subcontratar la ejecución del **Contrato** con personas jurídicas o con asociaciones entre personas jurídicas que acrediten su idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada, incluyendo a los Contratistas y a sus accionistas o sus empresas afiliadas.

CLÁUSULA 20.13 – AVALÚOS COMERCIALES: El CONCESIONARIO deberá presentar a **FONTUR** un avalúo comercial de los bienes entregados en concesión elaborado por: i) una persona natural o jurídica afiliada que posea el Registro Abierto Avaluador – RAA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por FEDELONJAS. Este avalúo se presentará a **FONTUR** ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- i. Cualquier siniestro que ocurra sobre los bienes en concesión que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- ii. Cualquier remodelación o intervención mayor sobre los bienes en concesión que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- iii. En un plazo máximo de tres (3) meses una vez suscrita el Acta de inicio de la **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento**.
- iv. Cada tres (3) años a partir de la firma del Acta de inicio de la **Etapas de Operación, Explotación Comercial, Administración y Mantenimiento**.
- v. Durante la Etapa de Reversión del Proyecto.
- vi. Ante la solicitud de **FONTUR**.

CLÁUSULA 20.14 – PRÁCTICA Y ACTUALIZACIÓN DE INVENTARIOS Y AVALÚOS COMERCIALES: Con la firma del presente **Contrato de Concesión**, el CONCESIONARIO se compromete a asumir todos los costos derivados de la práctica y

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

actualización de los inventarios y avalúos comerciales que con ocasión al presente acuerdo se deberán realizar.

CLÁUSULA 20.15 - AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN, AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA REPORTAR, CONSULTAR Y COMPARTIR INFORMACIÓN CONTENIDA EN LAS BASES DE DATOS FINANCIERA, CREDITICIA, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y LA PROVENIENTE DE OTROS PAÍSES.

EL **CONCESIONARIO** autoriza expresa e irrevocablemente a **FONTUR**, libre y voluntariamente, para que reporte a CIFIN, o a cualquier otro operador legalmente establecido, toda la información que refleje su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente Contrato. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, Ley 1581 de 2012 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, el **CONCESIONARIO** autoriza, expresa e irrevocablemente a **FONTUR**, para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la citada Ley y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

CLÁUSULA 20.16 - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

EL **CONCESIONARIO** declara que tiene la obligación de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación al Terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes en su relación con la FIDUCIARIA. De esta manera, el **CONCESIONARIO** responderá a la FIDUCIARIA indemnizándole por cualquier multa o perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados. El **CONCESIONARIO** manifiesta que se somete en su relación con LA FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) cuyo Manual se encuentra publicado en la página Web de la FIDUCIARIA, y a las modificaciones que allí se incorporen. En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida el **CONCESIONARIO** a su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminado y liquidar unilateralmente el presente contrato, procediendo de igual forma a dar por vencidas todas las obligaciones a cargo del ADMINISTRADOR, por la sola ocurrencia de la respectiva causal. Así mismo, estará facultada para suspender todos o algunos de los pagos si a ello hay lugar y consignar los recursos pertinentes en una cuenta del ADMINISTRADOR, o, en su defecto, de la autoridad que correspondan según sea el caso. Las gestiones aquí indicadas se realizarán

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades. Las causales que podrán generar la terminación y/o liquidación del Contrato serán:

- a) Reporte en la lista OFAC del **Concesionario**, sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 222 de 1995, o las normas legales que determinen reglas sobre vinculación económica;
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarios, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el Lavado de Activos o Financiación al Terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior; y con fallo o sentencia en firme debidamente ejecutoriada.
- c) Cuando existan factores de exposición al riesgo tales como: referencias negativas, ausencia de documentación, o la existencia de alertas definidas en los anexos del Manual SARLAFT; La presentación de dos o más de las alertas enumeradas en los anexos del Manual SARLAFT, en relación con las personas enumeradas en los literales anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL **CONCESIONARIO** certifica que los clientes con los que mantiene relaciones comerciales no se encuentran incurso en actividades relacionadas con el lavado de activos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA ejercerá estas facultades de acuerdo con sus políticas de riesgos y el Manual SARLAFT, que se encuentra publicado en la página web www.fiducoldex.com.co, el cual es aceptado por el CONCESIONARIO y se obliga a acatar la decisión sobre el ejercicio de estas facultades deberá ser dada a conocer al CONCESIONARIO mediante comunicación motivada dirigida a su última dirección registrada, para efectos de publicidad”.

CLÁUSULA 20.17 ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN – El CONCESIONARIO se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la Fiduciaria para el cumplimiento de las disposiciones del Sistema de Administración de Riesgo del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como suministrar los soportes documentales necesarios para confirmar los datos. Empero de lo anterior, El FIDEICOMITENTE autoriza expresamente a la fiduciaria mediante la suscripción del presente contrato, para que ésta contrate con terceros locales o extranjeros, servicios relacionados con el procesamiento de datos para su utilización en servicios de atención telefónica para la actualización de información u otras de naturaleza similar, garantizando en todo caso, la confidencialidad de la información que le asiste y a la que está obligada la Fiduciaria.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 20.18 - INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS: El **CONCESIONARIO** declara bajo la gravedad del juramento, que conoce y acepta el Código de Buen Gobierno Corporativo de **FIDUCOLDEX** como vocera del patrimonio autónomo **FONTUR**, que se encuentra publicado en la página www.fiducoldex.com.co, así mismo declara no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con **FIDUCOLDEX - FONTUR**, ni en ninguna hipótesis de conflicto ni de coexistencia de interés.

CLÁUSULA 20.19 - INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL: Entre el **CONCESIONARIO**, las personas que este emplee para la ejecución del contrato, y **FONTUR**, no existe relación laboral de carácter permanente o continuada, ni subordinación, ni dependencia alguna, llámese ésta técnica, personal, económica o simplemente jurídica y así lo declaran y estipulan las partes.

CLÁUSULA 20.20 - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes y para su ejecución de la suscripción del acta de inicio entre el **CONCESIONARIO**.

CLÁUSULA 20.21 - INDIVISIBILIDAD E INTERPRETACIÓN. Si cualquier termino o disposición de este contrato o su aplicación a cualquier persona o circunstancia fueran invalidas, ilegales o no aplicables sea cual fuera su alcance, se entenderá excluida y el remanente de este contrato permanecerá, sin embargo, valido y en plena vigencia siempre. En cualquier caso, si se encuentra que cualquier término o disposición es inválida, ilegal o no aplicable, las Partes procurarán negociar de buena fe para modificar este contrato para poder lograr la intención original de las partes de la manera más exacta posible en forma aceptable con el fin de que las transacciones contempladas sean cumplidas hasta donde más sea posible.

Los títulos utilizados en cada cláusula dentro del presente contrato, se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención total y plena de cada cláusula o del contrato en general.

CLÁUSULA 20.22 - MODIFICACIONES: Cualquier modificación al presente contrato deberá constar en documento escrito firmado por las partes contratantes, y presentadas a través del **CONCESIONARIO** con mínimo quince (15) días de anticipación.

El **CONCESIONARIO** se obliga a notificar por escrito a la aseguradora de las modificaciones realizadas, en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles. Esta notificación se deberá llegar al **FONDO NACIONAL DE TURISMO- FONTUR**.

CONTRATO DE CONCESIÓN FNTB N°. _____ DE 2021 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y XXXXXXXX

CLÁUSULA 20.23 - DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN. Las partes convienen en señalar como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C., siendo preciso indicar que la ejecución se realizará en la **Avenida 8 N # 13 N-31 de Cali – Valle del Cauca.**

CLÁUSULA 20.24 – ANEXOS: Hacen parte integral del **Contrato de Concesión** los siguientes documentos.

Relación de Anexos

CLÁUSULA 20.25 – COMUNICACIONES: Cualquier notificación o comunicación que deban remitirse las partes será dirigida a las siguientes direcciones:

FONTUR: Calle 28 # 13 A - 24, Edificio Museo del Parque, Piso 6°, Bogotá, D.C., Colombia y al correo: contactenos@fontur.com.co

CONCESIONARIO: _____

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá, D.C., a los _____- (_____) de **XXXXXXXXXX** de dos mil veinte (2020)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CC
Representante Legal FONTUR
CONCEDENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CC
Representante Legal
CONCESIONARIO