

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

I. LAS PARTES

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.341.487 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 No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará "FONTUR", y por la otra parte, **DANIEL MEDINA PEREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.756.446 expedida en Bogotá D.C., quien actúa como apoderado de SERVINCLUIDOS LIMITADA, empresa identificada con NIT 800.230.546-8, en virtud del poder especial de fecha 18 de julio de 2017 que le fue otorgado por el Señor **JUAN PABLO BARRERA ULLOA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.786.593 expedida en Bogotá, quien actúa como el Representante Legal de SERVINCLUIDOS LIMITADA, quién para todos los efectos se denominará el "ARRENDATARIO", hemos convenido celebrar el presente acuerdo de voluntades en atención a las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

PRIMERA: La Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución de fecha 23 de septiembre de 2009 dentro del proceso de extinción de dominio No. 8737, adelantado sobre los bienes del señor Ullis Ernesto Howard y Otros, ordenó medidas cautelares sobre los mismos, entre ellos el Establecimiento de Comercio Hotel Los Delfines, con matrícula mercantil 4028 (Cancelada), con matrícula inmobiliaria número 450-2208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia.

SEGUNDA: Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 30 de 1986, el Decreto 1461 de 2000, las Leyes 785 y 793 de 2002, la Ley 1151 de 2007 y su Decreto Reglamentario 4320 de 2007, y el artículo 80 de la Ley 1453 de 2011, que modificó el artículo 12 de la Ley 793 de 2002, se designó que los bienes muebles e inmuebles sobre los que se adoptara medidas cautelares quedarían de inmediato a disposición de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes - DNE, a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, razón por la cual correspondía a la extinta DNE, ejercer todos los actos tendientes a la administración de los bienes extintos e incautados puestos a su disposición.

TERCERA: Al momento de efectuarse la diligencia de secuestro del establecimiento de comercio Hotel Los Delfines por parte de la Fiscalía General de la Nación, se evidenció la existencia de un contrato de arrendamiento de fecha cinco (05) de septiembre de 2006, suscrito por la Representante Legal de la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A., (Propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-2208 y del establecimiento de comercio denominado Hotel Los Delfines) y la Sociedad SERVINCLUIDOS LTDA, con el objeto de: *“la entrega en arrendamiento de las edificaciones, instalaciones y el establecimiento de comercio denominado, HOTEL LOS DELFINES, situado en el*

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ubicado en la Avenida Colombia No 1 B 86, con todas sus instalaciones hoteleras, sus playas anexas y servicios permisos, licencias, concesiones y demás que le permitan operar conforme a la ley y las disposiciones vigentes de todo orden, el HOTEL LOS DELFINES está conformado por treinta (30) habitaciones y las instalaciones que figuran en el inventario general, tal como se indica en la cláusula cuarta (4°) y que formará parte integrante de este contrato como anexo número uno (01), al presente contrato, el arrendamiento comprende además de las edificaciones e instalaciones que aparecen en el anexo número dos (02), archivos de operación, adecuaciones, atracciones, muebles, enseres, maquinarias, equipos, forman parte integrante de este contrato.”

CUARTA: Que el contrato de arrendamiento de fecha (05) de septiembre de 2006, se pactó con una duración de cinco (5) años renovables, contados a partir de los dos (2) meses siguientes de la firma del contrato y entrega del inmueble y del establecimiento de comercio.

QUINTA: Que mediante otrosí de fecha primero (01) de octubre de 2006 suscrito entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A. y SERVINCLUIDOS LTDA, se modificó el término de duración del contrato de fecha (05) de septiembre de 2006, a diez (10) años, contados a partir de los dos (2) meses siguientes de la fecha de firma del otrosí, es decir desde el primero (01) de diciembre de 2006 hasta el treinta (30) de noviembre de 2016.

SEXTA: Que mediante otrosí de fecha ocho (08) de noviembre de 2007 suscrito entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A. y SERVINCLUIDOS LTDA., se modificó el valor del canon de arrendamiento, estableciéndose en la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/C (\$20.000.000), así: DIEZ MILLONES DE PESOS M/C (\$10.000.000) que serían destinados para el pago de la inversión que motivo el Otrosí, hasta completar la suma de MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000) y DIEZ MILLONES DE PESOS M/C, (\$10.000.000), mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al causado, previos los descuentos de Ley. El canon de arrendamiento se incrementará anualmente, en el mismo porcentaje del I.P.C, de los últimos 12 meses, este incremento del I.P.C. se divide en un cincuenta por ciento (50% para el pago de la inversión y otro cincuenta por ciento 50%) para el pago del arriendo mes vencido.

SÉPTIMA: Mediante el Decreto 3183 de 2011, modificado por los Decretos 4588 de 2011, 319 y 1420 de 2012 y 2177 de 2013, se ordenó la supresión y liquidación de la Dirección Nacional de Estupefacientes. Y en consecuencia la función de administración del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, se designó a la Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S.–, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado de conformidad con lo previsto en la Ley 1708 de 2014.

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

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

NOVENA: Que el artículo 21 de la Ley 1558 de 2012 cambio el nombre del Fondo de Promoción Turística a **FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR** y dispuso su constitución como Patrimonio Autónomo.

DÉCIMA: Que el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 ordenó: “Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado”, esta función fue reglamentada por el Decreto 2503 de 2012.

DÉCIMA PRIMERA: Que surtido el proceso de licitación pública No. 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 DEL TURISMO - FONTUR, con quien suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013.

DÉCIMA SEGUNDA: Que en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 4º del Decreto 2503 de 2012, la Dirección Nacional de Estupeficientes en liquidación mediante la Resolución No. 0128 del 10 de febrero de 2014, dispuso la entrega al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, por intermedio de su Administrador, del HOTEL LOS DELFINES y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva.

DÉCIMA TERCERA: Que el día dos (2) de mayo de 2014, se suscribió el documento de cesión del contrato de arrendamiento del HOTEL LOS DELFINES, entre la Dirección Nacional de Estupeficientes en liquidación y La Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior - S.A. FIDUCOLDEX Vocera Del Patrimonio Autónomo - Fondo Nacional De Turismo-FONTUR, documento mediante el cual se cedió la posición contractual de ARRENDADOR a FONTUR.

DÉCIMA CUARTA: El día catorce (14) de mayo de 2014, se llevó a cabo la entrega del HOTEL LOS DELFINES al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR.

DÉCIMA QUINTA: En virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha (05) de septiembre de 2006, modificado mediante los otrosí de fecha primero (1) de octubre de 2006 y (08) de noviembre de 2007, celebrado entre SERVINCLUIDOS LTDA y la SOCIEDAD INVERSIONES LOS DELFINES S.A., cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, en cuanto el arrendamiento del Hotel Los Delfines la cual incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona de manera que con la celebración del presente contrato ese derecho no desaparece y el arrendatario tendrá la opción de ejercitar su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare acordar de nuevas condiciones para su

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

ejecución, salvo en los casos establecidos en el ya citado artículo 518.

DÉCIMA SEXTA: El día treinta (30) de noviembre de 2016, se suscribió el Orosí No. 3 al contrato de arrendamiento suscrito el cinco (5) de septiembre de 2006, en el cual se amplió el término de duración de este contrato hasta el primero (1º) de febrero de 2017.

DÉCIMA SÉPTIMA: Mediante Orosí No. 4 al contrato de arrendamiento suscrito el cinco (5) de septiembre de 2006, se amplió el término de duración de este contrato hasta el treinta y uno (31) de julio de 2017.

DÉCIMA OCTAVA: La Gerencia de Bienes de FONTUR, mediante comunicación interna de fecha treinta y uno (31) de enero de 2017, solicitó y autorizó elaborar el contrato de renovación de arrendamiento sobre el Hotel Los Delfines, con SERVINCLUIDOS LTDA., comunicación a la cual se dio alcance internamente mediante documento de fecha siete (7) de julio de 2017.

DÉCIMA NOVENA: Que en virtud de lo anterior, El FONDO NACIONAL DE TURISMO y SERVINCLUIDOS LTDA, acordaron renovar contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

III. ACUERDAN

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera o se definan de manera particular en otro aparte de este Contrato, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, estén utilizados en forma singular o plural, tendrán el significado asignado a dichos términos según se indican a continuación:

- 1.1. **“Anexos”:** Son los documentos adjuntos al Contrato, que contienen obligaciones a cargo de las Partes.
- 1.2. **“Arrendador”:** La Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior – S.A. FIDUCOLDEX Vocera Del Patrimonio Autónomo – Fondo Nacional De Turismo-FONTUR
- 1.3. **“Arrendatario”:** Es la sociedad SERVINCLUIDOS LTDA., identificada plenamente en el presente Contrato.
- 1.4. **“Contraprestación Mínima”** Tiene el significado asignado en la cláusula 3.1.
- 1.5. **“Contrato”:** Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento y sus Anexos.
- 1.6. **“Contrato de Arrendamiento Original”:** Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A y SERVINCLUIDOS LTDA. el día (05) de septiembre de 2006, con sus respectivas modificaciones.
- 1.7. **“Cuenta de inversión” o “Cuenta de Inversiones y Gastos”:** Es la cuenta que debe constituir el Arrendatario, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleve la reposición de los activos

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

fijos, y reparaciones estructurales, del Hotel, cumpliendo con lo establecido el Numeral 7.3. del Contrato. Adicionalmente con cargo a esta cuenta se atenderán los pagos que le correspondan al Arrendador en los términos del presente Contrato.

1.8. “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.

1.9. “Día Hábil”: Es cualquier Día en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los Días feriados en la República de Colombia.

1.10. “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 número 4.535 de noviembre 3 de 1.992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia. FIDUCOLDEX fue seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR. Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad contratante actuando como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio.

1.11. “Fondo Nacional del Turismo - FONTUR”: El Fondo Nacional de Turismo, es un Patrimonio Autónomo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creado como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo y la administración de otros bienes públicos, dentro de los cuales se encuentra el Hotel Los Delfines.

Para los efectos de este Contrato, **FONTUR** se denominará también como Arrendador o Entidad Arrendadora.

1.12. “Garantía de Cumplimiento”: Se refiere a la garantía que deberá constituir el Arrendatario en los términos y condiciones del CAPÍTULO VIII de este Contrato.

1.13. “Hotel Los Delfines” o el “Hotel”: Son los bienes identificados en el Numeral 2.3 del presente Contrato que integran el establecimiento de comercio denominado “Hotel Los Delfines”, ubicado en el sector Avenida Colombia 1B-86, sector Point o Point Pleasant, de la Isla de San Andrés, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 450-2208, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva.

1.14. “IPC”: Es el índice de precios al consumidor con base Diciembre de 2008 =100, para el total nacional publicado oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, o la entidad que lo sustituya. En el evento que en el índice de precios al consumidor publicado oficialmente por el DANE tenga una base diferente a Diciembre de 2008 =100, el índice con la nueva base será usado para el cálculo del IPC, considerando en todo caso el IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato.

1.15. “Partes”: En el Contrato, cuando se haga referencia a las Partes se entenderá que se hace referencia a FONTUR y a SERVINCLUIDOS LTDA.

1.16. “Ley Aplicable”: Se refiere a la ley, reglamentos, actos administrativos y demás normas vigentes en la República de Colombia.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

- 1.17. **“Mes”**: Cualquiera de los doce meses del año calendario.
- 1.18. **“Numeral”**: Corresponde a una referencia específica de este Contrato la cual muestra el contexto completo en el que se encuentra ubicada la parte referenciada.
- 1.19. **“Pesos”** o **“COL\$”**: Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.
- 1.20. **“Reparaciones estructurales”**: Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura de los inmuebles.
- 1.21. **“Reposición de activos fijos”**: Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.
- 1.22. **“Supervisión”** o **“Supervisor”**: Es la persona designada por FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstos en la Ley Aplicable.
- 1.23. **“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 expresas en el presente Contrato 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.
- 1.24. **“Valor del Contrato”**: Se entenderá de conformidad con lo establecido en el Numeral 2.5. de este Contrato.
- 1.25. **“Ventas Netas”**: Se entienden como la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento, una vez deducidas las devoluciones, los ingresos para terceros, el IVA y el Impuesto al Consumo, así como cualquier otro impuesto que en el futuro reemplace los antes descritos.

CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

2.1. Objeto del Contrato

Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Los Delfines ubicado en la Isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva.

PARÁGRAFO: Con la suscripción del presente documento queda sin efectos el Contrato de Arrendamiento Original suscrito el cinco (5) de septiembre de 2006, entre SERVINCLUIDOS LTDA y la SOCIEDAD INVERSIONES LOS DELFINES S.A., por lo cual el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones y/o condiciones señaladas en el presente documento, sin perjuicio del derecho de renovación que le asiste al Arrendatario.

2.2. Alcance del objeto

En virtud del presente Contrato, el Arrendatario continuará desarrollando por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel Los Delfines.

2.3. Ubicación e identificación de los bienes entregados en arrendamiento

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

Los bienes entregados en arrendamiento se ubican en San Andrés Islas, y se encuentran identificados de la siguiente manera:

Ítem	Matrícula Inmobiliaria y/o Mercantil	Dirección	Denominación
1	M.I. 450-2208	Avenida Colombia No. 1B-86 Sector Point o Point Pleasant	Hotel Los Delfines

2.4. Forma de entrega

Teniendo en cuenta que el Arrendatario para la fecha de suscripción del presente Contrato es Arrendatario del Hotel en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento Original, FONTUR no hará la entrega material de la planta física, maquinaria y equipos de operación que lo conforman pues éstos fueron entregados en los términos del Contrato de Arrendamiento Original.

A partir del primero (1°) de agosto de 2017, el Arrendatario continuará a cargo de las obligaciones relacionadas con la tenencia, reparación, reposición, administración, operación y mantenimiento del Hotel en los términos previstos en el mismo. En ese sentido continuará por parte del Arrendatario la guarda, custodia y conservación de los bienes entregados en Arrendamiento en los términos establecidos en el presente contrato.

PARÁGRAFO: La entrega en arrendamiento del Hotel, se hace como una unidad económica de conformidad con el artículo 525 del Código de Comercio. Se entienden incorporados al presente Contrato todos los elementos que integran el establecimiento de comercio, incluido el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento hotelero en los términos del artículo 516 No. 5 del mismo ordenamiento.

2.5. Valor del Contrato

El valor del Contrato es indeterminado pero determinable pero se establece aproximadamente en la suma de MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS M/L (\$1.821.843.600) de enero de 2017.

2.6. Plazo del Contrato

Las Partes acuerdan que la duración del presente Contrato será de cinco (5) años, contados a partir del primero (1°) de agosto de 2017.

2.7. Suspensión del Contrato

De común acuerdo frente a circunstancias que (i) alteren el orden público y que pongan en peligro a los huéspedes, los empleados, la operación o el inmueble, o (ii) cuando sea necesario realizar reparaciones estructurales a la infraestructura del Hotel; las Partes determinarán mediante acta la suspensión del Contrato, hasta por un término de seis (6) Meses, contados a partir de la fecha que se fije en dicho documento. De persistir las causas que originaron la suspensión, las Partes de común acuerdo podrán dar por terminado anticipadamente el Contrato o fijar un nuevo plazo para dicha suspensión.

2.8. Prórrogas al Contrato

Si con no menos de noventa (90) días comunes, anteriores, al término de vigencia del Contrato ninguna de las Partes manifiesta a la otra, su deseo de finalizar el Contrato o de modificarlo, se

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

entenderá que existe el interés mutuo de las Partes en la prórroga en los mismos términos y condiciones vigentes, y en consecuencia el plazo de ejecución contractual será prorrogado por términos de cinco (5) años. En cualquier caso y sin perjuicio de lo anterior, las Partes reconocen que el Arrendatario tiene derecho a la renovación del presente Contrato en los términos de la cláusula 10.3 siguiente.

Ante la necesidad de realizar inversiones, en los bienes entregados en arrendamiento, las Partes podrán prorrogar el plazo del Contrato, previa aprobación de **FONTUR** de la propuesta formal por parte del Arrendatario, y previo acuerdo de las Partes frente a las condiciones económicas, técnicas y jurídicas que sustenten dicha prórroga.

2.9. Perfeccionamiento del Contrato

La presente renovación se perfecciona con la firma de Las Partes.

2.10. Inicio de la Ejecución del Contrato

El presente contrato se ejecutará a partir del primero (1) de agosto de 2017, sin perjuicio de la expedición y aprobación de la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares constituida por el Arrendatario de conformidad con el Capítulo VIII.

2.11. Declaraciones de las Partes

Con la firma del presente Contrato, las Partes libre y espontáneamente manifiestan que conocen y entienden el estado físico, operativo, administrativo, legal, arquitectónico, económico y financiero del Hotel Los Delfines.

2.12. Derechos derivados de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento

En desarrollo del Contrato, el Arrendatario tendrá derecho a explotar económicamente los bienes entregados en arrendamiento, a través del desarrollo de la actividad económica de servicio de hotelería y de todas aquellas derivadas o conexas de ésta, de conformidad con los servicios e instalaciones del bien objeto de arrendamiento, que sean lícitas y que no contraríen la moral y las buenas costumbres.

2.13. Saldos pendientes del Contrato Original

Las Partes manifiestan que si a la terminación del Contrato de Arrendamiento Original, existen saldos por concepto de cánones de arrendamiento u otros conceptos, estos deben ser conciliados en un acta a suscribir dentro de los quince (15) Días siguientes al primero (1°) de agosto de 2017, la cual se incorporará como parte del mismo.

CAPÍTULO III. CANON DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DE FONTUR

3.1. Canon de arrendamiento a favor de FONTUR

A partir del primero (1°) de agosto de 2017, el valor del canon de arrendamiento corresponderá al valor máximo entre la Contraprestación Mínima y el siete punto cinco por ciento (7,5%) de las ventas

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

netas del Hotel obtenidos durante cada trimestre, certificados por Representante Legal y Contador o Revisor Fiscal cuando aplique.

La Contraprestación Mínima corresponde al valor de TREINTA MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SESENTA PESOS M/CTE (\$30.364.060) mensuales para el año 2017. Este valor será ajustado en el mes de enero de cada año, utilizando para esto la inflación del año inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

PARAGRAFO: Se entiende que el valor a pagar cada trimestre sería el mayor valor entre el siete punto cinco por ciento (7.5%) de las ventas netas del Hotel obtenidas durante el trimestre respectivo y la Contraprestación Mínima multiplicada por tres, es decir NOVENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$91.092.180) de 2017.

3.1.1. 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.

3.1.2. En el evento en que al vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.22 del presente Contrato, se haya causado un periodo inferior a tres (3) meses, el Arrendatario pagará el canon de arrendamiento proporcional a dicho periodo efectivamente causado.

3.2. Forma de pago del canon de arrendamiento

El pago del canon de arrendamiento será consignado a FONTUR a la cuenta bancaria que este designe para tal efecto dentro de los veinte (20) Días siguientes al vencimiento de cada Trimestre conforme a lo previsto en el Numeral anterior, atendiendo el siguiente procedimiento:

- a) Durante los primeros quince (15) días del mes siguiente al trimestre a reportar, el arrendatario presentará a FONTUR la liquidación de los ingresos y el canon de arrendamiento junto con la certificación expedida por el Representante Legal y Contador o Revisor Fiscal cuando aplique.
- b) Antes del vencimiento de los siguientes cinco (5) días, FONTUR expedirá la respectiva facturación para que el arrendatario consigne los recursos a la cuenta bancaria informada.

PARÁGRAFO 1. La modificación de la cuenta destino para el pago del canon de arrendamiento, solo podrá ser realizada mediante comunicación formal suscrita por el Supervisor del Contrato y con los respectivos soportes de la entidad bancaria.

PARÁGRAFO 2. El Arrendatario renuncia de manera expresa a la constitución en mora en cuanto al pago del canon de arrendamiento. En caso de no pago del canon de arrendamiento dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en el Numeral 10.2., del presente Contrato.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

PARÁGRAFO 3. En caso de no pago del canon de arrendamiento dentro del plazo establecido, se causarán intereses de mora de conformidad con lo establecido en la cláusula 10.2 del presente contrato. 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.

CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES GENERALES

4.1. Obligaciones Generales del Arrendatario

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, o en sus Anexos, el Arrendatario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- (a) Asumir los costos que se derivan del uso del bien arrendado que en su calidad de arrendador deba asumir, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros.
- (b) 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 arrendamiento.
- (c) Pagar el canon de arrendamiento en los términos establecidos en el contrato.
- (d) Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de FONTUR a las instalaciones del Hotel por cuenta y a costo de FONTUR, para verificar el cumplimiento de las obligaciones y objeto del Contrato; ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el ARRENDATARIO y se realizarán en horarios usuales y habituales de oficina.
- (e) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del Hotel.
- (f) Solicitar y/o mantener actualizado durante la vigencia del contrato y sus prórrogas el registro nacional de Turismo RNT y los pagos parafiscales como contribución al turismo.
- (g) Atender oportunamente los requerimientos de las autoridades gubernamentales y de FONTUR relacionados con la ejecución del contrato.
- (h) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen inspecciones de análisis, estudios o inspección en la ejecución del contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información razonablemente requerida, relativa a la ejecución del contrato.
- (i) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo VIII de este Contrato.
- (j) Ejecutar las labores de mantenimiento y operación requeridas.
- (k) Asumir los costos de mantenimiento, que le correspondan, con el fin de mantener las condiciones o estándares actuales de operación del Hotel. 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, en los términos indicados en el numeral 7.1 del capítulo VII.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

- (l) Permitir el ingreso de los funcionarios, supervisor de FONTUR o quien este designe, de manera que FONTUR, bajo su propia y entera responsabilidad, elabore el inventario de activos y avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento, con cargo a la Cuenta de Inversión y Gastos.
- (m) Reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los activos que conformen el inventario de activos en arrendamiento y los activos de reversión cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación. En el evento de dar de baja los activos fijos del Hotel, el Arrendatario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: a) bien objeto de baja, b) justificación, c) usos previstos para el bien en el momento de la baja, y d) registro fotográfico del bien.
- (n) Una vez revisado y acordado el contenido entre las Partes, suscribir las diversas actas e informes previstos en el Contrato y sus Anexos, con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo allí previsto.

4.2. Obligaciones Generales de FONTUR

- (a) Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario previstas en el presente Contrato.
- (b) Cooperar diligentemente con el Arrendatario y firmar los documentos que sean necesarios para apoyar la debida ejecución del Contrato.
- (c) Garantizar el uso y goce del Hotel al Arrendatario durante el término de duración del presente Contrato. Librar al Arrendatario de toda perturbación en el goce y explotación del Hotel.

4.3. Obligaciones específicas del Arrendatario

El Arrendatario, durante la Etapa de Operación, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- (a) Hacer sus mejores esfuerzos para prevenir la ocurrencia de 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.
- (b) Velar por la salubridad e higiene del Hotel y del personal que empleare en el mismo.
- (c) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente Contrato.
- (d) Adquirir todos los elementos necesarios, que sean a su cargo y que se requieran para la explotación económica del bien de conformidad con sus políticas y estándares de calidad.
- (e) Hacer sus mejores esfuerzos para garantizar la seguridad de las instalaciones del Hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias.
- (f) 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.
- (g) Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el Título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.
- (h) Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997.
- (i) Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el Hotel.
- (j) Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

- (k) Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.
- (l) 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.
- (m) Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del Hotel 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.
- (n) 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 Arrendador.
- (o) 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.
- (p) Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- (q) Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecida en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011.
- (r) Establecer procedimientos de atención de solicitudes, quejas o reclamos (en adelante "PQR") en relación con los huéspedes, ante las autoridades y/o gremios correspondientes.
- (s) Llevar la contabilidad del Hotel de acuerdo a las políticas internas del arrendatario.
- (t) Dar cumplimiento a las Normas para la Seguridad en Piscinas, Ley 1209 de 2008 y sus Decretos Reglamentarios, con cargo a la cuenta de inversiones y gastos.

4.4. Infomes durante la vigencia del contrato

Durante la vigencia del contrato, El Arrendatario remitirá trimestralmente, a la dirección de correo electrónico del 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 o quien éste designe y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al **Anexo Reporte de Información** del Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento que FONTUR requiera al Arrendatario el uso de alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: i) la liquidación y el pago del canon de arrendamiento, ii) la remisión de información relacionada con la ejecución del Contrato, o iii) la remisión de información requerida por FONTUR en desarrollo de la supervisión del Contrato, el Arrendatario deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo en los términos que el Supervisor establezca, siempre y cuando (i) la información requerida obedezca a los términos previstos en el presente Contrato, (ii) no se solicite información adicional a la ya establecida en el Anexo Reporte de Información y (iii) el Arrendatario no incurra en costos o gastos adicionales a los previstos en el presente Contrato en relación con la implementación y puesta en marcha de dicha herramienta o mecanismo tecnológico que FONTUR solicite.

CAPÍTULO V LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO Y DEVOLUCIÓN

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

5.1. Liquidación del Contrato

El presente Contrato se liquidará de común acuerdo entre las Partes dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación.

5.2 Devolución

Al término del Contrato y consecuente restitución del bien por cualquier causa, el Arrendatario se obliga a entregarlo a FONTUR a paz y salvo por todo concepto, incluidos los servicios públicos, deudas a terceros, salarios y prestaciones sociales a empleados y trabajadores, y demás obligaciones, causados durante la vigencia del Contrato.

CAPÍTULO VI PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO

6.1. Cláusula Penal Pecuniaria

INCUMPLIMIENTO TOTAL: En caso de incumplimiento total del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato, equivalente a QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/L (\$546.553.080) de enero de 2017.

INCUMPLIMIENTO PARCIAL Y SUSTANCIAL: En caso de incumplimiento parcial y sustancial del presente Contrato, entendiéndose este, por aquel incumplimiento derivado de la conducta omisiva imputable al Arrendatario, cuando no efectúe y/o no realice y/o no ejecute las obligaciones sustanciales del Contrato de Arrendamiento, o lo haga de forma defectuosa o antitécnica y con ocasión de ello, se afecte el núcleo propio del objeto contractual pactado en el presente Contrato de Arrendamiento, podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato, equivalente a QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/L (\$546.553.080) de enero de 2017.

PARÁGRAFO 1: En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Arrendatario quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR, es decir, no habrá imposición de multas o sanciones automáticas. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del Arrendatario, le otorgará un plazo de quince (15) Días Hábiles contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Arrendatario para que el subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR; si vencido este término persiste el incumplimiento se dará aplicación a la cláusula penal.

Sin perjuicio de lo anterior FONTUR podrá reclamar la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar por lo que estará facultado para iniciar la correspondiente reclamación judicial.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

PARÁGRAFO 2. La obligación contenida en la presente cláusula penal presta mérito ejecutivo una vez cumplida la condición de la que se supedita su nacimiento y exigibilidad, por tratarse en ese momento de una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

CAPÍTULO VII MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS

7.1. Mantenimiento

El Arrendatario 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 Arrendatario realizará las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos.

El Arrendatario asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.

Dentro de las actividades de mantenimiento se incluyen, entre otras, pintura, mantenimiento de zonas verdes, mantenimiento de piscina, fumigación contra plagas, y cualquier otra que sea necesaria durante la tenencia del bien, es decir, las obligaciones propias de un arrendatario respecto de la asunción de reparaciones locativas.

7.2. Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos

Los gastos en relación a las actividades de reparaciones estructurales y reposición de activos fijos serán los destinados a:

- La reposición de activos fijos que hayan agotado su operatividad.
- Reparaciones estructurales.
- Inversiones necesarias.

Estos gastos serán con cargo a la Cuenta de Inversión y serán ejecutados por el Arrendatario, previa autorización de FONTUR, aplicando para esto el siguiente procedimiento:

- (i) El Arrendatario radicará ante FONTUR la propuesta, junto con los documentos que adelante se detallan.
- (ii) FONTUR, una vez recibida la documentación, tendrá un plazo máximo de diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación dada para el efecto por el Arrendatario. En caso que FONTUR no responda la comunicación en dicho plazo, se entenderá que el Arrendatario está autorizado para realizarlas con cargo a la Cuenta de Inversión.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

- (iii) En caso que FONTUR tenga observaciones respecto de la justificación y/o de los documentos que soportan la solicitud, y las exprese formalmente al Arrendatario, este último tendrá un plazo de cinco (5) días calendario para subsanar las observaciones.
- (iv) Una vez atendidas las observaciones de FONTUR por parte del Arrendatario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la radicación de la respuesta. Transcurrido dicho plazo, y en caso que FONTUR no dé respuesta, el Arrendatario podrá iniciar las labores de acuerdo con la propuesta.
- (v) Cuando las reparaciones, se tornen urgentes para el Arrendatario toda vez que afecten la operación total o parcial del Hotel, pongan en riesgo la integridad física de los huéspedes, resulten de la necesidad de ajustarse para cumplir una ley, decreto o similar o sean necesarias para acatar una orden judicial o de autoridad competente, FONTUR deberá dar su autorización dentro de los dos (2) días hábiles contados a partir de que el Arrendatario se la solicite. En caso de que FONTUR no responda la comunicación en dicho plazo, se entenderá que el Arrendatario está autorizado para realizarlas con cargo a la Cuenta de Inversión.

Para lo anterior, el arrendatario remitirá al Supervisor la respectiva justificación junto con los siguientes documentos soporte:

- a) Para el caso de compra de maquinaria e insumos, siempre que sea posible de acuerdo con las condiciones del mercado, tres cotizaciones con presupuesto detallado considerando el precio de adquisición en sitio y especificaciones técnicas. En caso de no contar con las tres cotizaciones, el Arrendatario deberá justificarlo.
- b) En el caso de obras civiles, plano arquitectónico si lo requiere sin embargo, en caso de que este no exista deberá FONTUR asumir el costo del mismo o asumirlo con cargo a la cuenta de inversión, especificaciones técnicas y comerciales, presupuesto detallado por valores unitarios, plazo de la ejecución, todo considerado con precios en sitio.

Cuando se haga efectivo el gasto aprobado con cargo a la Cuenta de inversión y gastos, el arrendatario deberá documentarlo con lo siguiente:

1. Registro fotográfico de la obra o gasto autorizado.
2. Facturas de compra, recibos, Contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de la actividad.
3. Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo egreso de la Cuenta Inversiones.

Esta documentación deberá enviarse de forma preliminar al correo electrónico del Supervisor y posteriormente en correspondencia física, y estar disponible para verificación de FONTUR en el momento en que el Supervisor así lo requiera por un término de cinco (5) años contados a partir de la ejecución de cada actividad.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

PARÁGRAFO 1. En caso de que se requiera ejecutar gastos en relación a las actividades descritas en el presente Numeral y que no se cuente con los recursos suficientes en la Cuenta de Inversión, el Arrendatario podrá realizar las actividades con cargo a las apropiaciones futuras de la Cuenta de Inversión de las que habla el Numeral 7.3, previa autorización por parte del Supervisor.

PARÁGRAFO 2. No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación, tales como: lencería, mantelería, cubertería, platería, loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, canastas y uniformes, los cuales deberán ser asumidos por el Arrendatario con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.

PARÁGRAFO 3. Si durante la ejecución del presente Contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de: El Arrendatario, los huéspedes, los empleados o sus dependientes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, se realizarán con cargo del Arrendatario. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de similares o mejores características a las del bien dañado.

7.3. Cuenta de Inversión y gastos

El Arrendatario, para la fecha del primer pago de canon, deberá crear una cuenta de ahorro o fondo de inversión colectiva (en adelante la "Cuenta de Inversión"), donde consignará el dos por ciento (2%) de las ventas netas del Hotel obtenidas durante cada trimestre, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique. Las fechas de aporte del porcentaje correspondiente a la Cuenta de Inversión, serán las mismas establecidas para el pago del canon de arrendamiento, de conformidad con lo indicado en el numeral 3.2. de la cláusula tercera anterior.

Los recursos aquí depositados tendrán como destinación la establecida en el Numeral 7.2 acorde al procedimiento descrito en el mismo y los gastos requeridos por el Hotel como impuesto predial, valorizaciones, avalúos, inventarios, entre otros.

El Arrendatario trimestralmente informará a FONTUR sobre el estado de la Cuenta de Inversión, anexando:

- Certificación o extracto bancario donde conste el saldo de la Cuenta de Inversión.

PARÁGRAFO 1. Los rendimientos generados en esta cuenta acrecentarán la misma y tendrán la misma destinación.

PARÁGRAFO 2. Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en la Cuenta de Inversión a la fecha de terminación del Contrato, pertenecerán a FONTUR.

CAPÍTULO VIII GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

8.1. Garantías

- (a) Como requisito indispensable para la ejecución del Contrato se requiere la presentación por parte del Arrendatario y aprobación por parte de FONTUR de i) la **Garantía de Cumplimiento** en favor de particulares ii) la póliza de responsabilidad extracontractual a que se refiere el Numeral 8.8. de este Contrato, y iii) el seguro de daños contra todo riesgo a que se refiere el Numeral 8.7. de este Contrato.

8.2. Clases de Garantías

- (a) Las garantías serán prestadas por el Arrendatario 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 Arrendatario, sus Contratistas y/o subcontratistas será también amparada mediante póliza de seguro.

8.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías

- (a) El Arrendatario 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 comunes 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 Arrendatario.
- (b) El Arrendatario 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 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 Arrendatario deberá acreditar el pago de la prima y demás costos de las garantías o mecanismos de cobertura diferentes a la Garantía 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 por lo tanto el FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.
- (e) En cualquier caso de modificación del Contrato, el Arrendatario 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.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

- (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 de Colombia y que cuente con calificación de riesgo.
- (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.
- (h) De conformidad con lo señalado en el artículo 1095 del Código de Comercio, resulta admisible el coaseguro de los riesgos.
- (i) El valor asegurable del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio, se determina con base en el valor de reposición del inmueble, que deberá ser notificado por FONTUR
- (j) Las Partes acuerdan que el pago de las indemnizaciones de seguros, por siniestros serán invertidas en la reconstrucción y/o arreglo de los bienes y/o equipos siniestrados.

8.4. Aprobación de las Garantías

- (a) Dentro de los veinte (20) Días contados a partir del primero (1°) de agosto de 2017, el Arrendatario deberá entregar a FONTUR la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares del Contrato y las demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato.
- (b) FONTUR dispondrá de diez (10) Días Hábiles para aprobar la garantía de cumplimiento y para verificar u objetar las demás garantía presentadas por el Arrendatario, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista. 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 Arrendatario no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la corrección de las mismas y de común acuerdo se establecerá un plazo prudencial para realizarla.

8.5. Garantía de Cumplimiento

Esta garantía se expedirá a favor de FONTUR, y con vigencias anuales renovables, que ampare:

8.5.1. **El cumplimiento de las obligaciones** surgidas del Contrato por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor anual del mismo, con vigencia de un (1) año, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato y por los seis (6) meses adicionales al período de liquidación.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

8.5.2. Salarios prestaciones e indemnizaciones, por el cinco por ciento (5%) del valor anual del Contrato, con una vigencia de (1) año y tres (3) años más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.

PARÁGRAFO 1. Se entenderá como valor anual del Contrato para el primer año la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$364.368.720) de enero de 2017. A partir del segundo año de ejecución se utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor anual del Contrato:

$$\text{Valor anual del Contrato} = \left(\text{Valor anual del Contrato para el año inmediatamente anterior} \right) \times (1 + \text{Inflación } i)$$

Donde:

Inflación _{*i*} = inflación para la vigencia inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

8.6. Seguro todo riesgo

El Arrendatario tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato un seguro contra todo riesgo del bien objeto de arrendamiento y se tendrá como tomador al ARRENDATARIO, y el Asegurado será la Sociedad de Activos Especiales SAE y como Asegurado Adicional FONTUR y a la Sociedad Propietaria del Establecimiento de Comercio o quien haga sus veces, en virtud de la Resolución No.0128 de 2014, mediante la cual la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes dispuso la entrega del bien denominado "Hotel Los Delfines", incluido los bienes sociales que hacen parte de esta unidad económica, a FONTUR, por el cien por ciento (100%) del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, con un índice variable del 4% anual, el cual deberá ser expedido por el término de (1) año y renovado anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato.

Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la Cuenta de inversión a la fecha de pago de la póliza.

8.7 Seguros de operación hotelera

El Arrendatario deberá constituir a su costo, los seguros que se indican a continuación:

- (a) Póliza de responsabilidad civil extracontractual, que garantice el pago de los riesgos surgidos con ocasión o como consecuencia de la operación hotelera hasta por un valor equivalente del valor anual del Contrato. La Arrendataria obtendrá una certificación de la póliza corporativa que tiene para el amparo de dicho riesgo y la mantendrá durante la vigencia del contrato.

CAPÍTULO IX. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

9.1. Cláusula Compromisoria

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por un Tribunal Arbitral administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante el CAC, el cual estará sujeto a sus reglamentos y al procedimiento allí contemplado, de acuerdo con las siguientes reglas:

- (a) 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.
- (b) 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.
- (c) El Tribunal decidirá en: Derecho.
- (d) El Tribunal se llevará a cabo en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (e) Un miembro de la lista de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá hará parte de la secretaría del Tribunal.

CAPÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES

10.1. Terminación del Contrato

Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado este Contrato en cualquier momento como consecuencia de la perturbación en la operación o explotación del Hotel que no haga posible su operación en un período que supere los seis (6) meses continuos.

Sin perjuicio de lo anterior, serán causales de terminación anticipada del presente Contrato las siguientes:

- (a) Por incumplimiento de las leyes de lucha contra la explotación, la pornografía y el turismo sexual con niños, niñas y adolescentes: Por infringir las disposiciones contenidas en las Leyes 679 de 2001, 1336 de 2009 y aquellas que las reglamenten, modifiquen o adicionen.
- (b) Por hechos constitutivos de fuerza mayor que hagan imposible la ejecución del Contrato por un periodo superior a seis (6) Meses, o por la suspensión del Contrato en los términos que establece el inciso segundo (2°) Numeral 2.7 del presente Contrato.
- (c) Por mutuo acuerdo entre las Partes.

10.2. Intereses De Mora

La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos ordinario 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

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

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 este Numeral.

10.3. Antigüedad y derecho de renovación

En virtud del Contrato de Arrendamiento Original celebrado entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A y la Sociedad SERVINCLUIDOS LTDA , cuyo objeto es: *“la entrega en arrendamiento de las edificaciones, instalaciones y el establecimiento de comercio denominado, HOTEL LOS DELFINES, situado en el Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ubicado en la Avenida Colombia No 1 B 86, con todas sus instalaciones hoteleras, sus playas anexas y servicios permisos, licencias, concesiones y demás que le permitan operar conforme a la ley y las disposiciones vigentes de todo orden, el HOTEL LOS DELFINES está conformado por treinta (30) habitaciones y las instalaciones que figuran en el inventario general, tal como se indica en la cláusula cuarta (4°) y que formará parte integrante de este contrato como anexo número uno (01), al presente contrato, el arrendamiento comprende además de las edificaciones e instalaciones que aparecen en el anexo número dos (02), archivos de operación, adecuaciones, atracciones, muebles, enseres, maquinarias, equipos, forman parte integrante de este contrato.”*, cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto el arrendamiento del Hotel Los Delfines, la cual incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona, de manera que con la celebración del presente Contrato ese derecho no desaparece y el Arrendatario tendrá la opción de ejercitar su derecho a la renovación del Contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare a acordar de nuevas condiciones para su ejecución.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. Pago Impuesto Predial

El Arrendatario tendrá la obligación de realizar las contribuciones por concepto de pago de impuesto predial y valorización en las fechas establecidas, desde la vigencia del presente Contrato de arrendamiento. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la cuenta de inversiones y gastos, y si esto no fuere posible por no haber recursos en dicho fondo, se descontarán de los cánones de arrendamiento de los siguientes periodos a la fecha de pago del impuesto.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

El Arrendatario deberá acogerse a los descuentos en los plazos anticipados que ofrezca la oficina competente del cobro de este impuesto. Para el período fiscal 2017 la obligación de acogerse a los descuentos no aplica dado que las fechas para pago con descuento se encuentran vencidas para la fecha de entrada en vigencia del presente Contrato.

Para el periodo fiscal 2017, las Partes acuerdan observar la siguiente regla para el pago del impuesto predial de dicho período: el Arrendatario pagará el valor total del impuesto a cargo; para lo cual descontará del canon pendiente del mes de julio de 2017 la proporción del impuesto de dicho año correspondiente a los meses de enero a julio de 2017, valores que deberán quedar consignados en el acta de saldos pendientes del contrato original; mientras que el periodo restante se descontará de la cuenta de inversión y gastos, constituida en virtud del presente Contrato.

Teniendo en cuenta que a la fecha de firma del presente Contrato existen pagos de impuesto predial de periodos fiscales anteriores que no se han realizado, FONTUR se obliga a realizar dichos pagos.

10.7. Inhabilidades e incompatibilidades

El Arrendatario declara bajo la gravedad del juramento, que conoce 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 y que hace parte del presente Contrato como Anexo, y 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.

Cualquier contradicción o controversia que surja entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX, primará lo establecido en las disposiciones establecidas en el presente Contrato.

10.8. Indemnidad

El Arrendatario se obliga a mantener indemne a FONTUR de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes ocurridas durante la vigencia del Contrato o que surjan después de su terminación.

En caso de presentarse cualquier reclamación o litigio en contra del Arrendatario con base en el incumplimiento de FONTUR de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Contrato, FONTUR deberá defender y mantener indemne al Arrendatario por cualquier daño o perjuicio que sufra, gasto o costo en que incurra, y reembolsarle cualquier suma que pague o deba pagar como consecuencia de tal reclamación o litigio.

10.9. Cesión

Salvo autorización expresa de FONTUR, el Arrendatario no podrá ceder el Contrato total o parcialmente a terceros. El Arrendatario podrá ceder el presente Contrato totalmente a una entidad que se encuentre controlada, en los términos del Artículo 260 y siguientes del Código de Comercio, por la misma matriz que controla al Arrendatario. De igual manera, este Contrato podrá ser cedido si se lleva a cabo un

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

proceso de fusión en donde participe el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario notificará a FONTUR en los casos previstos en el presente Numeral, dentro de los diez (10) Días siguientes a la cesión correspondiente.

En caso que de conformidad con el Parágrafo del Artículo 7º del Decreto 2503 de 2012, el Hotel sea devuelto al propietario original, FONTUR velará porque la cesión del presente Contrato se realice en idénticos términos a los acá pactados. En caso de no lograr realizar la cesión en las mismas condiciones, se podrá dar la terminación anticipada del Contrato por parte del Arrendatario, sin que haya lugar al reconocimiento de indemnizaciones en favor de este.

10.10. Subcontratos

El Arrendatario podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas jurídicas o con asociaciones entre personas jurídicas que tengan la idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada, incluyendo a los Contratistas y a sus accionistas o sus empresas afiliadas, no obstante el Arrendatario responderá por el cumplimiento de la totalidad del objeto, alcance y obligaciones del Contrato.

10.11. Avalúos comerciales

FONTUR podrá en cualquier momento realizar con cargo a la cuenta de inversiones y gastos, avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento elaborado por: i) una persona natural o jurídica afiliada a una Lonja de Propiedad Raíz, que posea el Registro Nacional Avaluador – RNA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedelonjas; ii) por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 10.11 (s) anterior, previa instrucción por escrito de FONTUR, el Arrendatario contratará la realización de avalúos comerciales de los bienes entregados en arrendamiento con la persona natural o jurídica que FONTUR designe, lo anterior con cargo a la cuenta de inversiones y gastos. Las Partes acuerdan expresamente que FONTUR será plenamente responsable por todo lo relacionado con la realización y el resultado de los avalúos comerciales, y mantendrá indemne al Arrendatario por cualquier pago, perjuicio o compensación que el Arrendatario tuviere que asumir en relación con la realización y el resultado de dichos avalúos comerciales. Teniendo en cuenta que la contratación de los avalúos comerciales se realizan por solicitud o instrucción previa de FONTUR, éste último declara y reconoce expresamente que los resultados de dichos avalúos comerciales no reflejan *per se* la aceptación del contenido y del resultado de dichos avalúos comerciales por parte del Arrendatario. En consecuencia, el Arrendatario podrá dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del avalúo enviado por FONTUR, realizar observaciones y/o refutar cualquier contenido y/o resultado en relación con los avalúos comerciales.

10.12. 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 ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente a FONTUR, libre y voluntariamente, para que reporte a CIFIN, o a cualquier otro operador legalmente establecido en Colombia, toda la información que refleje su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación,

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

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.

10.13. Sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

EL ARRENDATARIO 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** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FONTUR**. De esta manera, **EL ARRENDATARIO** responderá a la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FONTUR** indemnizándole por cualquier perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados.

EL ARRENDATARIO manifiesta que se somete en su relación con la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FONTUR**, 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** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FONTUR**, mediante comunicación motivada dirigida al **ARRENDATARIO** 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 de **EL ARRENDATARIO** 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 de **EL ARRENDATARIO**, beneficiario o, en su defecto, de la autoridad que corresponda según sea el caso. Las gestiones aquí indicadas se realizarán sin que la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FONTUR** 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 de **EL ARRENDATARIO**, 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. Fallo o sentencia en firme debidamente ejecutoriada en relación con 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.

PARÁGRAFO: la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FONTUR** 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 hace parte como Anexo del Contrato. Cualquier contradicción o controversia que surja entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en las políticas de riesgos y Manual SARLAFT, primará lo establecido en las disposiciones establecidas en el presente Contrato.

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

10.14. Actualización de información

EL ARRENDATARIO 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. No obstante lo anterior, **EL ARRENDATARIO** 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.

10.15. Inexistencia de relación laboral

El presente contrato es de naturaleza comercial, no laboral. Las normas que lo rigen son las consagradas en la legislación civil y mercantil colombiana y por tanto no origina prestaciones sociales. Entre **EL ARRENDATARIO**, las personas que este emplee para el desarrollo del contrato y **FONTUR** no existe disponibilidad 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.

10.16. Mérito ejecutivo

El presente contrato presta mérito ejecutivo por ser una obligación clara, expresa y exigible para las partes.

10.17. Supervisión

La supervisión del presente Contrato por parte de FONTUR, será realizada por el **Gerente de Bienes** de FONTUR, o quien haga sus veces. Son facultades y obligaciones del supervisor del 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 Arrendatario 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 Arrendatario por la ejecución del Plan de Inversiones. 6) Estudiar y atender las sugerencias que haga el Arrendatario para el cumplimiento del Contrato. 7) Atender las quejas y reclamos que haga el Arrendatario 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 bimestral; 9) Suscribir las actas de terminación del Contrato; 10) Suscribir las actas de suspensión y reinicio cuando fuere del caso, conjuntamente con el Arrendatario, situaciones de las cuales rendirá informe al FONTUR; 11) Las demás funciones que se consideren necesarias y relacionadas con el cumplimiento del objeto del Contrato o que se deriven del mismo.

DN

DN

DN

CONTRATO No. FNTB 118 2017. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

PARÁGRAFO 1: Las solicitudes realizadas al Arrendatario en el ejercicio de tales funciones deberán constar por escrito. Las elevadas en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán ratificarse por escrito.

PARÁGRAFO 2: El Arrendatario podrá hacer las objeciones que considere pertinentes a los informes del supervisor cuando así lo determine.

PARÁGRAFO 3: FONTUR podrá designar un supervisor en reemplazo al citado en la presente Cláusula, lo cual será notificado al Arrendatario sin que este hecho requiera modificación del presente Contrato.

10.18 Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

Sin perjuicio de lo expresamente establecido en el presente Contrato y a partir del 1 de agosto de 2017, es entendido que la totalidad de las cláusulas, términos y condiciones que conforman el Contrato de Arrendamiento Original y cualquier otro acuerdo oral o escrito entre las Partes en relación con el Hotel quedan sin efecto entre las Partes, toda vez que lo establecido en este Contrato reemplaza las disposiciones del Contrato de Arrendamiento Original y de cualquier otro acuerdo oral o escrito entre las partes en relación con el Hotel.

10.19. Notificaciones

Las Notificaciones a cada una de las Partes se realizarán en las siguientes direcciones:

FONTUR	ARRENDATARIO
Calle 28 N° 13 A -24 Edificio Museo del Parque Piso 6. Bogotá D.C. - Colombia Teléfono: 3275500 bcruz@fontur.com.co con copia a cforero@fontur.com.co	Avenida Calle 26 No. 92-32 Edificio BTS 4 Piso 3 Bogotá D.C - Colombia. Teléfono: 2193030 Juanpablo.barrera@decameron.com con copia a diego.jaramillo@decameron.com

En signo de aprobación, las Partes firman el presente Acuerdo de voluntades en (2) dos originales iguales, en la ciudad de San Andrés, Isla, el día veintiocho (28) de julio de 2017.

Por FONTUR,


MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO
PATRIMONIO AUTONOMO FONTUR


SANDRA VICTORIA HOWARD TAYLOR
VICEMINISTRA DE TURISMO

Por SERVINCLUIDOS,


DANIEL MEDINA PEREZ
SERVINCLUIDOS LIMITADA


JUAN PABLO BARRERA ULLOA
SERVINCLUIDOS LIMITADA

Testigos,

Aprobó: Paola Santos Villanueva
Revisó: Andrea Morales Sánchez / Proyecto: Fernanda Perdomo López

57