

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

Entre los suscritos, **ADRIANA CASTRILLÓN BEDOYA**, identificada con Cédula de Ciudadanía Número 51.729.597 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal Suplente de la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX-** vocera de los patrimonio autónomos **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 el Patrimonio Autónomo **CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI** con NIT.830.054.060-5, constituido a través del contrato de Fiducia Mercantil No. 261 de 2007, y por tanto, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio de los citados fideicomisos quienes en adelante se denominarán **LOS ARRENDATARIOS**, y por la otra, **FAMOC DEPANEL S.A.**, sociedad anónima, identificada con el Nit No 860.033.419-4, representada legalmente por **JAVIER ARMANDO RAMÍREZ CÁCERES**, identificado con Cédula de Ciudadanía No 19.252.110, de Bogotá D.C, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se registrará por las normas legales vigentes y en especial por las cláusulas del presente contrato, efectuadas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** 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.

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

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

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

**QUINTA:** Que el 11 de septiembre de 2007, el **INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL IFI EN LIQUIDACIÓN** y la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR SA. FIDUCOLDEX** suscribieron el contrato de Fiducia Mercantil No. 261 de 2007 cuyo objeto es: "...administración por parte de la **FIDUCIARIA** del Patrimonio Autónomo a integrarse con los activos monetarios y no monetarios, en caso de que ingresen al Patrimonio Autónomo, destinado como fuente de pago de (i)

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCÓLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DE PANEL S.A.**

las obligaciones contingentes correspondientes a los procesos judiciales, (ii) gastos por honorarios profesionales de los abogados externos y gastos y costas judiciales, y (iii) la entrega de los remanentes, siempre y cuando existan, una vez cumplida la finalidad del contrato o se encuentre garantizada el cumplimiento de ésta, a los accionistas del FIDEICOMITENTE o a quienes hagan sus veces, de acuerdo con la participación que a cada uno de ellos corresponda dentro de la sociedad en liquidación..."

**SEXTA:** Que el 30 de diciembre de 2009 el **INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL IFI EN LIQUIDACIÓN** cedió al **MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO** la posición contractual que como **FIDEICOMITENTE** tenía, entre otros, en el contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos número 261 de 2007, todo lo cual estaba previsto en el mismo contrato, específicamente en la cláusula Vigésima Cuarta.

**SÉPTIMA:** Teniendo en cuenta el crecimiento que ha presentado en su planta de personal el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, así como el estado de las oficinas y del edificio en donde funciona actualmente el P.A. en su área misional, se ha evidenciado la necesidad de mejorar e incrementar los espacios de trabajo con los que cuentan los funcionarios actualmente.

En efecto, se pretende mejorar también el bienestar en el desarrollo de las actividades de los empleados del área misional, adicionando e implementando espacios como: puestos de trabajo, salas de juntas, salas de lactancia materna, salones múltiples, entre otros.

Por otra parte, los funcionarios de FONTUR del área misional de manera permanente se desplazan a las instalaciones del Ministerio de Comercio Industria y Turismo y a la Fiduciaria colombiana de comercio Exterior - Fiducoldex como vocera y administradora de FONTUR, para cumplir con compromisos laborales, siendo ésta otra razón para trasladar y arrendar las oficinas de FONTUR, con cercanía a estas entidades y mejorar el rendimiento en el trabajo de los empleados.

De acuerdo con la presentación realizada al Comité Directivo de Fontur se planteó la situación actual de las oficinas con los siguientes puntos, incumplimiento de la normatividad vigente en Salud Ocupacional, actualmente se cuentan con 71 puestos de trabajo para una planta aprobada de 88 funcionarios, avanzado estado de deterioro del edificio Ugi (45 años de antigüedad), constantes daños eléctricos e hidráulicos que obligan al desalojo frecuente, insuficiencia de áreas tales como zonas de archivo, salas de reunión y espacio de cafetería.

Finalmente durante el Comité Directivo de Fontur N° 359, el cual sesionó el 24 de octubre de 2019, se presentó a consideración del Viceministerio de Turismo, el traslado de las instalaciones de Fontur misional a las instalaciones del Edificio Tequendama, recibiendo aprobación a favor, por un cánón mensual de \$62.661.315 pesos moneda corriente, Incluido IVA.

**OCTAVA:** Teniendo en cuenta que actualmente el personal que trabaja en la Unidad de Gestión de los Patrimonios Autónomos IFI se encuentra ubicada en las instalaciones del fideicomitente - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo - y ante la necesidad de espacios del Ministerio para el desarrollo de sus proyectos, se hace necesaria la entrega de las oficinas que actualmente tiene asignada la Unidad de Gestión y por tanto se requiere trasladarse a unas nuevas oficinas que cumplan las condiciones de espacio para el desarrollo de su gestión. En tal virtud, el cinco (5) de diciembre de

**CONTRATO 9 DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
**de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DE PANEL S.A.**

2019, se celebró sesión extraordinaria del Comité Fiduciario, en la que se solicitó a sus integrantes impartir aprobación para el traslado físico y documental de los Patrimonios Autónomos IFI, así como del presupuesto requerido para atender las obligaciones propias de la mudanza y de los gastos de arrendamiento y conexos para el desarrollo normal y habitual de las funciones a cargo de los Fideicomisos.

Que luego de deliberar, el Comité Fiduciario válidamente reunido en sesión extraordinaria, unánimemente aprobó el traslado, los gastos derivados del mismo, del arrendamiento antes dicho y los conexos a la operación normal de las actividades, por un periodo de 5 años.

**NOVENA:** Que el DIRECTOR ADMINISTRATIVO de FIDUCOLDEX S.A radicó ante la Dirección Jurídica de FONTUR solicitud para contratar el arrendamiento de los inmuebles ubicados en la carrera 7 N° 26-20 Pisos 7 y 9 de la ciudad de Bogotá D.C, para el funcionamiento del FONDO NACIONAL DE TURISMO y del Patrimonio Autónomo **CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI** por el término de CINCO (5) años prorrogables a partir de la suscripción del contrato.

**DÉCIMA:** Que de acuerdo a los anteriores consideraciones se procede a contratar directamente con **FAMOC DE PANEL S.A**, empresa que ofrece unas instalaciones que cumplen con las especificaciones técnicas requeridas para el cabal cumplimiento de las actividades del P.A. FONTUR y del P.A CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI y teniendo en cuenta la necesidad de mejorar e incrementar los espacios de trabajo para desarrollar las actividades y brindando bienestar a sus funcionarios (salas de Junta, salas de maternidad, salón múltiple, entre otros).

Adicionalmente el Patrimonio Autónomo Fontur cuenta aprobación por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para realizar el traslado de las instalaciones de sus áreas misionales de acuerdo a comité directivo N° 359 el cual sesionó el pasado 24 de octubre de 2019.

**DÉCIMA PRIMERA:** Que con fundamento en lo establecido en el literal C) del numeral 3.1 del Manual de Contratación de FONTUR, se justifica la contratación directa con el arrendador, el cual establece: "En el evento en que Fontur requiera inmuebles en compra, arrendamiento, comodato o cualquier otra modalidad jurídica para el desarrollo de su objeto misional".

**DÉCIMA SEGUNDA:** Que conforme a las consideraciones mencionadas y teniendo en cuenta la necesidad de traslado señalado en la octava consideración así como la aprobación impartida en sesión extraordinaria del Comité Fiduciario celebrada el 5 de diciembre de 2019, se justifica la celebración del presente contrato de arrendamiento de bien inmueble para el patrimonio autónomo CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI.

**DÉCIMA TERCERA:** Que el presente contrato es de naturaleza comercial, por consiguiente, se registrá por las disposiciones de la ley comercial y por analogía se acudirá a las disposiciones de la Ley Civil.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DE PANEL S.A.**

**DÉCIMA CUARTA:** Que de conformidad con el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, los procesos de contratación que adelante la entidad administradora del Fondo Nacional de Turismo, se someten a la legislación privada.

**Efectuadas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:**

**CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:** Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede a LOS ARRENDATARIOS el goce de las Oficinas 701 y 901 de los Pisos 7 y 9 del Edificio ubicado en la carrera 7 N° 26-20 de la ciudad de Bogotá D.C, mediante la modalidad de arrendamiento de bien inmueble, obligándose éstos a pagar a aquel una renta de arrendamiento, la cual incluirá la adecuación y dotación de los inmuebles, los cuales se identifican en el alcance al objeto.

**PARÁGRAFO PRIMERO: ALCANCE AL OBJETO:** Los inmuebles ofertados en la propuesta económica de fecha 25 de noviembre de 2019 presentada por FAMOC DE PANEL, se discriminan así:

- Para el Patrimonio Autónomo **FONTUR:** Oficina 901 del Piso 9 del Edificio ubicado en la carrera 7 N° 26-20 de la ciudad de Bogotá D.C, área de 466.97 m2; Oficina 701 del Piso 7 del citado Edificio, área de 200, 07 m2.
- Para el Patrimonio Autónomo **Créditos Litigiosos IFI:** Oficina 701 del Piso 7 del Edificio ubicado en la carrera 7 N° 26-20 de la ciudad de Bogotá D.C, área de 266, 9 m2.

El cánón de arrendamiento incluye servicios de administración del edificio, conformados por: Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas (con derecho a 6 parqueaderos 63, 64, 69, 76, 77 y 78 por ambas oficinas) de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, control de acceso en portería (recepción), mantenimiento y aseo en zonas comunes, fachadas y cubiertas, ascensores que llegan directamente a cada piso, red contra incendio, planta eléctrica cobertura total y escalera de emergencia.

Además, EL ARRENDADOR deberá entregar espacios funcionales completamente dotados para goce y uso de LOS ARRENDATARIOS de acuerdo a sus necesidades, lo pactado entre las partes, los planos aprobados por los arrendatarios, los cuales incluyen los siguientes aspectos:

1. Acabados: pisos en vinilo, muros en drywall, divisiones en vidrio templado, iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6 A puntos sencillos y/o dobles por puesto de trabajo (según necesidades), sistemas de detección y extinción de incendios.

2. Equipamiento: Acondicionamiento de sistema de CCTV, control de acceso con tarjeta de proximidad en las entradas de los pisos, aires acondicionados en cuartos técnicos, control de acceso biométrico para el Data Center, certificación Retie, piso antiestático en cuarto técnico, señalización Industrial y señalización informativa, cableado certificado categoría 6 A, Backbone en fibra óptica de 6 hilos entre pisos, marquilla de los puntos de datos, remodelación de baños.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DE PANEL S.A.**

3. Mobiliario:

- 64 puestos Operativos de 1.40x0.60m (29 puestos nuevos con características similares a los actuales)
- 22 puestos nuevos en L.
- 1 oficina Presidencia Nueva
- 1 oficina Vice Presidencia Nueva
- 1 oficina Secretario General Nueva
- 1 oficina Secretario Privado reusada
- 4 puestos Directivos reusados
- 12 puestos de asesores en "L" reusados
- 2 Salas de Juntas para 8 personas nuevas
- Cafetería reusada
- Archivo nuevo con capacidad para 310 cajas.
- Archivo rodante reusado
- Recepción con mobiliario reusado en ambos pisos
- Sala Múltiple con sillas y puff nuevos

El mobiliario relacionado anteriormente podrá estar sujeto a modificaciones de común acuerdo entre las partes sin necesidad de que esto implique suscribir un Otrosí, siempre y cuando no altere el valor del canon mensual de arrendamiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDADOR** garantiza que tiene pleno dominio sobre el inmueble arrendado y que éste se encuentra libre de gravámenes, embargos o cualquier otra limitación del dominio. En todo caso, se obliga a acudir al saneamiento ante cualquier perturbación de hecho o de derecho que **LOS ARRENDATARIOS** llegaren a sufrir durante la tenencia de los inmuebles.

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** En cumplimiento del objeto del presente contrato, EL ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar a los ARRENDATARIOS, LOS INMUEBLES objeto del presente contrato, en la fecha acordada y en buen estado del servicio, seguridad y sanidad.
2. Respetar la tenencia de LOS INMUEBLES durante la vigencia del contrato.
3. Entregar las áreas aseadas y organizadas para poder dar inicio a las actividades requeridas por parte de LOS ARRENDATARIOS.
4. Entregar los inmuebles con la acometida debidamente funcional de servicio público de agua y energía eléctrica.
5. El valor del arrendamiento incluye el servicio de Acueducto y Alcantarillado, el cual hace parte de la Administración asumida por el Arrendatario.
6. Pagar las cuotas de administración extraordinaria que sean impuestas durante la ejecución del contrato.
7. Entregar el inmueble completamente dotado con las especificaciones técnicas requeridas para garantizar el objeto del contrato y de acuerdo con la oferta comercial presentada y aceptada

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

- por LOS ARRENDATARIOS, sin generar costos adicionales a los pactados en el canon de arrendamiento.
8. Efectuar durante la ejecución del contrato el mantenimiento, adaptaciones, mejoras y/o reparaciones locativas necesarias para la plena utilización de LOS INMUEBLES objeto del contrato por parte de los arrendatarios.
  9. Realizar las mejoras necesarias que se requieren para el arriendo de las áreas objeto del contrato, las cuales hará: a) De tal forma que no perturben a los demás ocupantes, b) Respetando los planos del edificio, sus instalaciones hidráulicas, redes de servicios públicos y planos estructurales, para lo cual EL ARRENDADOR deberá solicitarlos al Administrador del Edificio, y c) Cumpliendo con el reglamento, el manual de adecuaciones del edificio y en general con las normas internas de seguridad y convivencia del edificio para la realización de tales obras.
  10. EL ARRENDADOR tomará las medidas necesarias para garantizar que sus colaboradores cumplan con los requisitos mínimos para poder ejecutar sus labores, tales como constitución de seguros contra los riesgos y accidentes propios de la ejecución de dichos trabajos, afiliarse al régimen común de seguridad social y adquisición de póliza de responsabilidad civil extracontractual por daños o perjuicios a terceros.
  11. El ARRENDADOR será el único y exclusivo responsable de adelantar los trámites correspondientes a la obtención de permisos, licencias o autorizaciones que se requieran para la ejecución de las obras de adecuación de los inmuebles.
  12. Realizar el traslado de los puestos, sillas y archivos rodantes actuales del Patrimonio Autónomo FONTUR que serán objeto de reutilización en el proyecto de adecuación, hasta las nuevas oficinas, así como el traslado de los demás activos hasta la bodega que determine el Patrimonio Autónomo Fontur en la ciudad de Bogotá.
  13. Mantenimiento: El valor de la oferta comercial presentada por el Arrendador incluye el mantenimiento preventivo y correctivo necesario durante la vigencia del contrato para todos los elementos instalados por EL ARRENDADOR y los activos entregados por parte de Fontur, según el siguiente cuadro:

Periodicidad	
Mobiliario	Bimestral
Puertas y muebles de cocineta	Trimestral
Red contra incendio	Semestral
Controles de acceso y CCTV	Semestral
Equipos de aire acondicionado	Mensual
Resanes y Pintura General	Anual
Fumigación	Anual

14. Garantizar el control permanente de: Iluminación (lámparas y luminarias), funcionamiento óptimo red de cableado potencia, voz/datos, funcionamiento óptimo del mobiliario y aires acondicionados.
15. Ofrecer un aplicativo para el reporte de los mantenimientos correctivos requeridos por LOS ARRENDATARIOS durante la ejecución del contrato.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC - de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

16. Servicios que no incluye: servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas, servicio de cafetería, insumos para baños o cafetería, Canal de comunicaciones.
17. Garantizar y permitir a **LOS ARRENDATARIOS** el uso y goce pacífico del inmueble arrendado y librarlos de perturbaciones por acciones legales o judiciales o vicios de construcción, durante toda la vigencia del presente contrato.
18. Recibir de **LOS ARRENDATARIOS** el bien inmueble objeto del presente contrato, a la terminación del mismo, en las condiciones en que lo entregó, salvo el deterioro y el desgaste normales por el uso.
19. Permitir a **LOS ARRENDATARIOS** el retiro de los bienes e implementos adicionales que hayan introducido al bien inmueble arrendado y que sean de su propiedad.
20. Todas las demás que sin necesidad de mención expresa se entiendan hacer parte del presente contrato en atención a su naturaleza y todas las que se deriven de la buena fe contractual.

**CLÁUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS:** LOS ARRENDATARIOS se obligan a:

1. Usar el bien arrendado de acuerdo con los términos del presente contrato.
2. Realizar el pago mensual del canon de arrendamiento en la forma pactada en el presente contrato.
3. Realizar los pagos mensuales por concepto de servicios públicos.
4. Ejercer la supervisión para asegurar el cumplimiento del objeto del contrato.
5. Restituir al término del contrato o de sus prórrogas el bien inmueble arrendado en el mismo estado en el que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
6. Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato y garanticen su adecuada y satisfactoria ejecución y buena fe contractual.

**CLÁUSULA CUARTA. TÉRMINO DE EJECUCIÓN:** El término de duración de este contrato será por cinco (5) años prorrogables, contados a partir de la suscripción del acta de inicio entre las partes, previo perfeccionamiento del mismo y aprobación de la garantía establecida en el presente contrato.

**PÁRAGRAFO PRIMERO.** El contrato, una vez vencido el periodo inicial, podrá prorrogarse automáticamente, por períodos de un (1) año, siempre y cuando LOS ARRENDATARIOS hayan cumplido con todas sus obligaciones contractuales y asuman a los reajustes del canon autorizados por las normas legales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor dos (2) meses a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado por el término de un (1) año, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y LOS ARRENDATARIOS asuman los reajustes autorizados por la ley.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

**PARÁGRAFO TERCERO :** El ARRENDADOR cuenta con el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de los diseños para la entrega de cada uno de los inmuebles arrendados, de acuerdo con las especificaciones contenidas en la oferta comercial del 25 de noviembre del 2019, la cual hace parte integral del presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA. VALOR:** El valor del presente contrato será indeterminado pero determinable de conformidad con el valor cancelado a título de canon de arrendamiento y teniendo en cuenta los ajustes de ley e incrementos acordados entre las partes. Sin embargo, LOS ARRENDATARIOS estiman para los primeros 5 años de ejecución la suma de **SEIS MIL CUATRO MILLONES DE PESOS (\$6.004.000.000)** incluido IVA, y la administración del inmueble (esta suma incluye el servicio de acueducto).

El valor estimado para la ejecución del contrato por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONTUR es la suma de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$4.155.022.678) Incluido IVA.

El valor estimado para la ejecución del contrato por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI es la suma de MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$1.848.977.322) Incluido IVA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente contrato comprometerá recursos a partir de la vigencia 2020, por lo cual, los Supervisores del contrato, adelantarán el trámite pertinente para aprovisionar los recursos presupuestales necesarios para dicho año y las demás vigencias, sin necesidad de suscribir otrosí, y siempre y cuando no se supere la suma total del contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el valor de la cuota mensual de administración está incluido dentro del valor del canon de arrendamiento e incluye también el servicio de acueducto para los dos inmuebles objeto de este contrato.

**CLÁUSULA SEXTA. CÁNON DE ARRENDAMIENTO:** El precio mensual del canon de arrendamiento, para el primer año de ejecución del contrato, es la suma **NOVENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS** mensuales (\$90.545.483) incluido IVA, Administración y servicio de Acueducto que **LOS ARRENDATARIOS** pagarán en forma anticipada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la factura con el lleno de los requisitos establecidos en el presente contrato. Para los siguientes cuatro (4) años de ejecución, se acuerda un incremento equivalente al IPC+1 del año calendario inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor mensual del canon de arrendamiento para el primer año de ejecución del presente contrato se pagará por **LOS ARRENDATARIOS**, así:



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONTUR pagará mensualmente la suma de SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS (\$ 62.661.315) Incluido IVA.

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI pagará mensualmente la suma de VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS (\$27.884.168) Incluido IVA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: REAJUSTE DEL CÁNON DE ARRENDAMIENTO:** Cada año el valor del cánón mensual de arrendamiento se reajustará en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor decretado por el DANE o quien haga sus veces, para el año calendario inmediatamente anterior, más un (1) punto.

**NOTA:** En caso de prórroga del término de ejecución inicial del presente contrato, el valor del canon al sexto (6) año después de los ajustes anuales del IPC+1 disminuirá un 10% del valor al cual haya llegado el cánón de arrendamiento para el quinto año.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: FORMA DE PAGO. LOS ARRENDATARIOS** pagarán a **EL ARRENDADOR** el valor mensual del canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la factura con el lleno de los requisitos establecidos en el presente contrato y los procedimientos de pago establecidos para cada uno de los patrimonios.

Sin embargo, **LOS ARRENDATARIOS** empiezan a cancelar el valor mensual de arrendamiento únicamente cuando empiecen a hacer uso de las áreas ya adecuadas por **EL ARRENDADOR**. Durante el tiempo de adecuaciones **LOS ARRENDATARIOS** no cancelan ningún valor

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los impuestos, tasas, retenciones, costos financieros y demás gastos que se generen por la ejecución del presente contrato estarán a cargo del **EL ARRENDADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para cada uno de los pagos **EL ARRENDADOR**, deberá presentar con las facturas, la certificación del Revisor Fiscal o representante legal, donde indique que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social, Sena, ICBF, etc. De los citados pagos se descontarán los valores correspondientes a impuestos y retenciones, de conformidad por lo ordenado por la Ley.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los pagos se efectuarán previos los trámites administrativos y presupuestales a que haya lugar por parte de **LOS ARRENDATARIOS**, mediante consignación efectuada a la cuenta que **EL ARRENDADOR** indique mediante comunicación dirigida a **LOS ARRENDATARIOS**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las Partes convienen que FIDUCOLDEX S.A en calidad de vocera y administradora de los citados patrimonios autónomos, podrá negar o aplazar el pago total o parcial de la factura cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
**de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DE PANEL S.A.**

- a. Cuando la obligación respectiva haya sido cancelada con anterioridad.
- b. Cuando se cite en forma incorrecta el NIT o los nombres de los obligados al pago.
- c. Cuando el contenido de la factura no esté de acuerdo con las condiciones del Contrato.
- d. Cuando la factura se radique enmendada o alterada en su contenido original y con ello se altera el concepto o el valor real de la misma.
- e. Cuando se presente la factura por fuera de los plazos de radicación del calendario tributario unilateralmente establecido por **FIDUCOLDEX**, vocera de los Patrimonios Autónomos **FONTUR y CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI**, al cual se acoge desde ahora **EL ARRENDADOR**.
- f. Cuando se presente la factura sin el lleno de los requisitos que fije la ley o regulación tributaria.
- g. Cuando no se presente el original de la factura. No obstante, en casos extraordinarios el pago podrá causarse con la copia de la factura, debiendo entregar el original en el momento del pago.
- h. Cuando falte la firma del emisor vendedor o prestador del servicio en la factura.
- i. Cuando no se haya aceptado el bien o servicio por los supervisores del contrato.
- j. Cuando **LOS ARRENDATARIOS** o los supervisores del Contrato hayan presentado reclamo escrito sobre el bien o servicio, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la recepción de la factura.
- k. Cuando se pretenda el cobro de la factura por un tercero distinto del emisor, que no haya cumplido con el aviso previo o los demás requisitos de la ley 1231 de 2008. Para que la factura pueda endosarse, el vendedor o emisor debe haber dejado constancia expresa de su intención en el título y solo podrá endosarse una vez aceptado el título.
- l. Cuando no se haya notificado al vocero de los Patrimonios Autónomos el endoso o negociación del título, para que incluya las anotaciones sobre los pagos parciales.
- m. Cuando reciba orden de autoridad competente que suspenda la circulación de la factura, o afecte los derechos relacionados con la misma o con el negocio causal que le dio origen.
- n. Cuando no existan recursos líquidos para el pago, o sean insuficientes de acuerdo con las disponibilidades de los fideicomisos y en su caso la prelación de pagos establecida en la ley.
- o. Cuando el **EL ARRENDADOR** no haya cumplido con las obligaciones contractuales que afecten gravemente la ejecución del objeto del contrato.
- p. Cuando no se acredite el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales a que esté obligado por ley, mediante la presentación de la respectiva certificación.

**PARÁGRAFO QUINTO: Las facturas deberán expedirse a nombre de: - Patrimonio autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO- FONTUR NIT 900.649.119.9 y - Créditos Litigiosos IFINIT 830.054.060-5**

**PARÁGRAFO SEXTO:** Todos los pagos están sujetos a la disponibilidad de PAC por parte de FONTUR, sin que el atraso que se pueda presentar genere intereses de ninguna naturaleza a favor de EL ARRENDADOR.

**CLÁUSULA OCTAVA. AUTORIZACIÓN DEL PAGO.** Para obtener la autorización del pago de los ARRENDATARIOS, **EL ARRENDADOR** deberá observar:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

- a) Que el pago esté precedido del recibido a satisfacción por parte de los supervisores del contrato.
- b) Que con la factura se presente constancia suscrita por EL ARRENDADOR de estar al día con el cumplimiento del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales a que este obligado por ley.
- c) Que con la factura se debe presentar los documentos requeridos por el área de pagos de la Fiduciaria FIDUCOLDEX S.A.
- d) Si la factura no es radicada dentro de los primeros 23 días del mes o presenta inconsistencias, ésta será devuelta a EL ARRENDADOR y los términos para el pago sólo empezarán a contarse desde la fecha en que se radique la factura según aplique corregida.
- e) Que todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad de EL ARRENDADOR, quien no tendrá derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

**CLÁUSULA NOVENA. GARANTÍAS.** EL ARRENDADOR deberá otorgar a favor del patrimonio autónomo Fondo Nacional del Turismo - FONTUR con NIT 900.649.119-9 y del Patrimonio Autónomo Créditos Litigiosos IFI NIT 830.054.060-5, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la suscripción del contrato o modificación contractual, en una compañía de seguros legalmente establecida en el país, en formato de cumplimiento para particulares, la siguiente póliza con sus respectivos amparos:

Póliza de seguro de cumplimiento a favor de particulares que cuente con los siguientes amparos:

- a) **Cumplimiento del contrato:** El valor de la garantía que ampare el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato será igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato. EL ARRENDADOR deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.
- b) **Pago de salarios y prestaciones sociales:** Por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato, con una vigencia igual a la de éste y tres (3) años más.
- c) **Responsabilidad Civil Extracontractual:** Por una cuantía equivalente al diez (10%) del valor del contrato, con una vigencia igual a la de éste y cuatro (4) meses más.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de modificaciones y/o suspensiones del contrato, EL ARRENDADOR se obliga a realizar los ajustes correspondientes a los amparos contemplados en la Póliza.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso que la póliza tenga algún deducible, este será asumido por EL ARRENDADOR, quien deberá reponer el valor de las garantías cuando su valor sea afectado por razón de siniestros.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Las pólizas deberán entregarse con el recibo de pago de la prima o su equivalente, así como con las condiciones generales de la misma.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

**PARÁGRAFO CUARTO.** EL ARRENDADOR deberá ajustar las pólizas automáticamente en razón a las modificaciones contractuales a que haya lugar.

**PARÁGRAFO QUINTO.** LOS ARRENDATARIOS aprobarán la póliza si la encuentra ajustada a lo especificado, en caso contrario, requerirá a EL ARRENDADOR para que dentro del plazo que LOS ARRENDATARIOS le señalen, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

**CLÁUSULA DÉCIMA. SERVICIOS PÚBLICOS:** A partir del momento de la entrega del inmueble a los **ARRENDATARIOS** y hasta la fecha de su devolución al **ARRENDADOR**, será obligación de aquellos el pago de los servicios públicos de ALCANTARILLADO, RECOLECCION DE BASURAS, ENERGIA ELÉCTRICA y TELÉFONO y demás con que cuente el inmueble arrendado, en el monto que lo identifiquen las respectivas facturaciones. Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden o retiran el contador, serán de cargo de LOS ARRENDATARIOS el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su re-conexión.

**PARÁGRAFO. LOS ARRENDATARIOS:** declaran que reciben en funcionamiento para su uso, los servicios públicos de los inmuebles, que se abstendrán de modificarlos sin permiso previo y escrito de **EL ARRENDADOR** y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos domiciliarios. Las reclamaciones que tengan que ver con óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por LOS ARRENDATARIOS ante las respectivas empresas prestadoras del servicio.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA Y RECIBO DEL INMUEBLE: LOS ARRENDATARIOS** recibirán los inmuebles objeto de este contrato en la fecha de suscripción del acta de inicio y elaboración del inventario, el cual formará parte integral de éste contrato. Inmuebles que el **ARRENDADOR** se compromete a entregar a LOS ARRENDATARIOS en buen estado de conservación y funcionamiento. LOS ARRENDATARIOS se obligan a cuidar; conservar y mantener los inmuebles objeto del presente contrato; así como a restituirlos en el mismo estado al **ARRENDADOR** salvo el deterioro normal por el uso legítimo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. RESTITUCIÓN:** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, **LOS ARRENDATARIOS** restituirán los inmuebles a **EL ARRENDADOR** en las mismas condiciones en que los recibió, salvo el deterioro normal causado por el uso legítimo. Asimismo entregarán a **EL ARRENDADOR**, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material de los inmuebles, copia de las facturas de servicios públicos correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar; LOS ARRENDATARIOS garantizarán su pago mediante factura que comprometerá el valor proporcional a la permanencia de los ARRENDATARIOS; no será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados por la ley o en el presente contrato.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -  
249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019  
SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.  
VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. TASACIÓN ANTICIPADA DE PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL.** En caso de incumplimiento total o parcial, o cumplimiento defectuoso, por parte de **EL ARRENDADOR**, en la ejecución de la obligación principal, consagrada en la CLÁUSULA PRIMERA, y que constituye el objeto y el alcance al objeto del presente contrato, **EL ARRENDADOR** pagará a **LOS ARRENDATARIOS**, a título de cláusula penal indemnizatoria **hasta el veinte (20%) por ciento del valor del cánón de arrendamiento equivalente a un año, (del año en que se produzca el incumplimiento), siempre que sea proporcional con el perjuicio ocasionado, debidamente probado.** Esta suma será exigible ejecutivamente con la simple demostración del incumplimiento de la obligación contenida en la CLÁUSULA PRIMERA, que se hará mediante informe detallado en el que se declare el incumplimiento del objeto contractual por parte del interventor y/o supervisor del contrato, y podrá generar, si así lo determinan **LOS ARRENDATARIOS**, la resolución del presente contrato, que se informará por medio de comunicación simple, sin necesidad de obtener la autorización de un tercero, ni ninguna resolución judicial, arbitral, o administrativa, y sin incurrir **LOS ARRENDATARIOS** en responsabilidad alguna.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La presente cláusula penal no constituye una renuncia por parte de **LOS ARRENDATARIOS** a la posibilidad de perseguir la indemnización de los perjuicios que le sean causados con ocasión del incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR**, de las demás obligaciones del contrato, cuya indemnización podrá ser exigida por **LOS ARRENDATARIOS** mediante las acciones judiciales que la ley le confiere para tal efecto, así como con la afectación de las pólizas de seguro que para tal efecto se hayan suscrito, previo el cumplimiento del debido proceso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La presente cláusula penal no constituye una renuncia por parte de **LOS ARRENDATARIOS** a la posibilidad de perseguir la indemnización de los perjuicios que le sean causados con ocasión del incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR**, de la CLÁUSULA PRIMERA del contrato, y cuya cuantía exceda el monto pactado en la presente cláusula a título de indemnización. Dicha indemnización podrá ser exigida por **LOS ARRENDATARIOS** mediante las acciones judiciales que la ley le confiere para tal efecto, así como con la afectación de las pólizas de seguro que para tal efecto se hayan suscrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En cualquier caso **LOS ARRENDATARIOS** podrán compensar (mediante la realización de descuentos y/o deducciones), de conformidad con lo establecido por los artículos 1714 a 1723 del Código Civil, el valor de esta cláusula penal, hasta la concurrencia de los valores que se adeuden a **EL ARRENDADOR** por cualquier concepto, incluso respecto de contratos diferentes al que se suscribe en el presente documento.

**PARÁGRAFO CUARTO.** 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.

**PARAGRAFO QUINTO:** Se le garantizará a **EL ARRENDADOR** su derecho de defensa y contradicción por parte de los **ARRENDATARIOS** antes de hacer efectivo el pago de la cláusula anticipada.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Las partes convienen resolver de manera directa, y de común acuerdo cualquier diferencia que surja entre ellas con ocasión de la ejecución, la interpretación y el alcance del contrato. En caso de no lograrse resolver la controversia de manera directa, las partes podrán acordar mediante documento debidamente suscrito, el

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCÓLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

mecanismo escogido para la resolución de las controversias contractuales y los gastos que ello genere, serán sufragados en su totalidad por la parte que resulte vencida. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de LOS ARRENDATARIOS de declarar el incumplimiento del contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD.** EL ARRENDADOR se obliga a proteger, indemnizar, mantener indemne y libre de toda responsabilidad a LOS ARRENDATARIOS con respecto de cualquier perjuicio, daño, que LOS ARRENDATARIOS puedan sufrir con ocasión de cualquier acto de EL ARRENDADOR, sus proveedores, su respectivo personal, cualquier persona dependiente o comisionada por éste, que pueda generar perjuicios y/o obligaciones de pago a cargo de LOS ARRENDATARIOS en relación con la ejecución de este contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. ABANDONO: LOS ARRENDATARIOS** autorizan de manera expresa e irrevocable a **EL ARRENDADOR** para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de los mismos, en el evento que por cualquier causa o circunstancia permanezcan abandonados por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. MÉRITO EJECUTIVO: LOS ARRENDATARIOS** declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para exigir a favor de **EL ARRENDADOR** el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **LOS ARRENDATARIOS**, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **LOS ARRENDATARIOS** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por **LOS ARRENDATARIOS** por concepto de servicios públicos de los Inmuebles, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **LOS ARRENDATARIOS**; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de **LOS ARRENDATARIOS** hecha por **EL ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **LOS ARRENDATARIOS** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

**PARÁGRAFO.** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN:** EL ARRENDADOR autoriza a **LOS ARRENDATARIOS** para ceder entre sí total o parcialmente los inmuebles y/o áreas objeto del presente contrato, para lo cual deberán realizarse las modificaciones a que haya lugar al contrato, manteniendo el valor de los cánones y plazo del contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de **LOS ARRENDATARIOS** de cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta a **EL ARRENDADOR** para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este contrato y reclamar la devolución de los inmuebles judicial o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a **LOS ARRENDATARIOS** por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

la pena por incumplimiento pactada en este contrato, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.


**CLÁUSULA VIGÉSIMA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El presente contrato terminará por las siguientes causales:

1. Por el cumplimiento del término previsto para su duración.
2. Por imposibilidad de cumplir el objeto del presente contrato.
3. Por mutuo acuerdo entre las partes.
4. Cuando **EL ARRENDADOR** se encuentre incurso en cualquier causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con **LOS ARRENDATARIOS**, caso en el cual los indemnizará por cualquier perjuicio que le hubiere causado con ello.
5. Por las demás causales establecidas en la ley y en el presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento, no estar incurso dentro de las causales de inhabilidades e incompatibilidades previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX S.A como tampoco tener conflicto de intereses de conformidad con lo previsto en el citado Código, que fue consultado en la página [www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. SUBARRIENDO:** EL ARRENDADOR autoriza a LOS ARRENDATARIOS para subarrendar los inmuebles objeto del presente contrato, sin perjuicio de exigir de LOS ARRENDATARIOS el cumplimiento oportuno del pago de los cánones de arrendamiento establecidos en el presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL ARRENDADOR** 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 **LOS ARRENDATARIOS**. De esta manera, **EL ARRENDADOR** responderá a **LOS ARRENDATARIOS** indemnizándole por cualquier multa o perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados.

**EL ARRENDADOR** manifiesta que se somete en su relación con **LOS ARRENDATARIOS**, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de la FIDUCIARIA FIDUCOLDEX S.A (denominado SARLAFT) cuyo Manual se encuentra publicado en la página Web de FIDUCOLDEX S.A, y a las modificaciones que allí se incorporen. En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, **LOS ARRENDATARIOS**, mediante comunicación motivada dirigida a **EL ARRENDADOR** 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 ARRENDADOR** 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 ARRENDADOR**, beneficiario o, en su defecto, de la autoridad que 

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR - FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DE PANEL S.A.**

corresponda según sea el caso. Las gestiones aquí indicadas se realizarán sin que **LOS ARRENDATARIOS** asuman los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades.

Las causales que podrán generar la terminación y/o liquidación del Contrato serán:

1. Reporte en la lista OFAC de EL ARRENDADOR, 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;
2. 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.
3. 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; y
4. 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 ARRENDADOR** certifica que los clientes con los que mantiene relaciones comerciales no se encuentran incurso en actividades relacionadas con el lavado de activos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LOS ARRENDATARIOS** ejercerán 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](http://www.fiducoldex.com.co), el cual es aceptado por **EL ARRENDADOR** y se obliga a acatar. La decisión sobre el ejercicio de estas facultades deberá ser dada a conocer a **EL ARRENDADOR** mediante comunicación motivada dirigida a su última dirección registrada, para efectos de publicidad.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. 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 PAISES. EL ARRENDADOR** autoriza expresa e irrevocablemente a **EL ARRENDATARIO**, libre y voluntariamente, para que reporte a la CIFIN o a cualquier otro operador y/o fuente de información legalmente establecido, toda la información referente a 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, en cualquier tiempo, y que podrá reflejarse en las bases de datos de la CIFIN o de cualquier otro operador y /o fuente de información legalmente establecido. 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 ARRENDADOR** autoriza de manera expresa e irrevocable a **EL ARRENDATARIO**, para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR- FNTC -**  
**de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

las relaciones comerciales que **EL ARRENDADOR** tenga con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, en cualquier tiempo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN:** Concluida la ejecución del objeto contractual y/o vencido el plazo señalado para su ejecución, y previo informe de los supervisores, las Partes procederán a la liquidación del Contrato. En esta etapa se acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación de **EL ARRENDATARIO**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. SUPERVISIÓN.** El seguimiento en la ejecución del presente contrato será ejercido por el Director Administrativo de FIDUCOLDEX S.A. o la persona designada por el Representante Legal Suplente de la Fiduciaria. Son facultades de los supervisores del contrato, las siguientes:

1. Colaborar con EL ARRENDADOR, para una cabal ejecución del presente contrato.
2. Exigir y vigilar que el contrato se desarrolle de acuerdo con las cláusulas contractuales.
3. Atender y resolver las consultas planteadas por EL ARRENDADOR para el buen desarrollo del objeto del contrato.
4. Comunicar con la debida oportunidad cualquier situación que afecte la normal ejecución del objeto contractual.
5. Velar y exigir a EL ARRENDADOR que dé cumplimiento a la expedición de las modificaciones requeridas de las pólizas que fueron exigidas en el presente contrato.
6. Certificar que EL ARRENDADOR cumplió con las obligaciones contenidas en la Cláusula de Obligaciones de EL ARRENDADOR del presente contrato.
7. Decidir sobre cambios propuestos por EL ARRENDADOR al contrato, siempre que no afecten la correcta ejecución del objeto contratado.
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.
9. Suscribir las actas de inicio y recibo definitivo que se exijan en el contrato, conjuntamente con EL ARRENDADOR.
10. A la finalización del objeto contractual el supervisor del contrato deberá presentar un informe sobre la ejecución y cumplimiento del contrato.
11. Las demás funciones que se consideren necesarias para el cabal cumplimiento del objeto del contrato o que se deriven del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las instrucciones y órdenes impartidas en el ejercicio de tales funciones deberán constar por escrito. Las dadas en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán ratificarse por escrito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para ejercer Las responsabilidades y funciones específicas del supervisor, estas se pueden encontrar en la página web del Fondo Nacional de Turismo <http://fontur.com.co> link "contratación" -link "Manual de supervisión" link "formato informe".

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FONTUR FNTC -**  
**249 de 2019 y PARA CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI No 001 de 2019**  
**SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A.**  
**VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FAMOC DEPANEL S.A.**

PARÁGRAFO TERCERO. FONTUR y Créditos Litigiosos IFI podrán designar un supervisor diferente al citado en la presente Cláusula, lo cual será comunicado al mismo y al EL ARRENDADOR, sin que este hecho requiera modificación del Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** El presente contrato se entenderá perfeccionado con la firma de las partes, aprobación de las garantías y suscripción del acta de inicio.

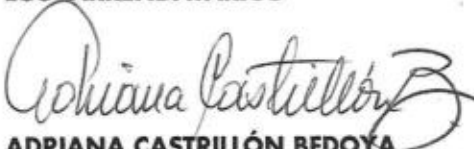
**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales las partes acuerdan tener la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, como lugar de cumplimiento del contrato y convienen que las comunicaciones y/o notificaciones que deban surtirse en ejecución del mismo deberán efectuarse en las siguientes direcciones:

**LOS ARRENDATARIOS:** Calle 28 No 13 A 24 Piso 6, Bogotá D.C., Tel: 3275500 ext. 1224


**EL ARRENDADOR:** Autopista Medellín Km 14 Planta El Cerezo, Vereda Pte. Piedra, Madrid, Cundinamarca, Correo Electrónico: svengoechea@famoc.net, Teléfono: PBX: 5935580 - 5310000  
CEL: 3162201339

En constancia de lo anterior, las partes suscriben en la ciudad de Bogotá D.C. el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez, a los 09 DIC 2019

**LOS ARRENDATARIOS**

  
**ADRIANA CASTRILLÓN BEDOYA**  
Representante Legal Suplente  
FIDUCOLDEX S.A para los asuntos de los P.A  
**FONTUR y CRÉDITOS LITIGIOSOS IFI**

**EL ARRENDADOR,**

  
**JAVIER ARMANDO RAMÍREZ CÁCERES**  
Representante Legal  
**FAMOC DEPANEL**

Elaboró: Carolina Miranda Escandón. Profesional Senior Dirección Jurídica.  
Revisó: Alejandro Rodríguez Uribe. Director Administrativo FIDUCOLDEX .SA  
Revisó: Juan David Rabayo Torres. Profesional Junior Administrativo.  
Revisó: Luis Fernando Torres Ramirez. Director Jurídico. FONTUR  
Revisó: Ibama Irene Martínez Acevedo. Directora U. G Patrimonios Autónomos IFI.  
Revisó: Ricardo Horta. Director Jurídico FIDUCOLDEX .SA.