

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

CONTRATO FNTB No. ___ de 2015

Entregar en concesión del Establecimiento de Comercio denominado Hotel el Prado en la Ciudad de Barranquilla; para desarrollar Proyecto de operación, ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico, con cambio parcial de uso del mencionado establecimiento de comercio.

(Noviembre de 2015)

Entre:

Concedente:

FONDO NACIONAL DEL TURISMO - FONTUR

Concesionario:

[]

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL DE BIENES PÚBLICOS¹

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, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará EL FONTUR, y por la otra parte,

(), identificado con la cédula de ciudadanía No. (), obrando como representante legal de (), empresa identificada con Nit (), que para todos los efectos se denominará EL CONCESIONARIO, hemos convenido celebrar el presente acuerdo de voluntades en atención a las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

PRIMERA: 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.

SEGUNDA: 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.

TERCERA: 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

¹ El presente Contrato tomó como referencia el modelo de contrato de concesión de la ANI de cuarta generación, documento público, que ha sido aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y es sugerido como el modelo a seguir para la estructuración de proyectos de asociación público privada.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

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.

CUARTA: 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.

QUINTA: Los lotes de terreno donde se encuentra edificado EL HOTEL, fueron adquiridos por las sociedades Compañía Hotel El Prado S.A., en liquidación a Urbanizadora del Prado mediante la escritura pública No. 1581 del 13 de agosto de 1927 otorgada en la Notaria Primera de Barranquilla y Promociones y Construcciones del Caribe Limitada mediante la escritura pública No. 3604 del 21 de agosto de 1987 otorgada en la Notaria 21 de Bogotá

SEXTA: El Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá., mediante Sentencia de 19 de abril de 2005, declaró la extinción del derecho de dominio en un 100% a la Compañía Hotel Del Prado S.A. en Liquidación y su establecimiento de comercio HOTEL EL PRADO, pasando ambos bienes al FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO, cuyo administrador es la sociedad de Activos Especiales SAE, de conformidad con la Ley 785 de 2002; dicha sentencia fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá, el día 9 de enero de 2007, y se encuentra debidamente ejecutoriada.

SEPTIMA: El Ministerio de Cultura mediante Resoluciones No 1640 de 2004 y No 0087 de 2005, declaró el HOTEL EL PRADO de la Ciudad de Barranquilla como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

OCTAVA: Teniendo en cuenta la declaración del HOTEL EL PRADO como BIEN DE INTERES CULTURAL DE CARÁCTER NACIONAL y de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 10 de la Ley 397 de 1997 y el artículo 6 de la Ley 1185 de 2008, no es posible su enajenación o venta, razón por la cual, FONTUR por intermedio de la Dirección Nacional de Estupefacientes, solicitó autorización al Ministerio de Cultura para la entrega en concesión del HOTEL EL PRADO, la que fue otorgada mediante Resolución No. 122 del 17 de enero de 2014.

NOVENA: La Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y del artículo 4 del Decreto 2503 de 2012, mediante Resolución No. 653 del 8 de octubre de 2013, modificada

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

parcialmente por la Resolución No.688 del 25 de octubre de 2013, ordenó la entrega del Establecimiento de Comercio denominado HOTEL EL PRADO con matrícula mercantil No 8168, ubicado entre las Calles 70 y 72 y las Carreras 54 y 56 de la Ciudad de Barranquilla que incluye los inmuebles con matrícula inmobiliaria No 040- 194906, 040-194905, 040-55909, 040-55910 y 040-55911, así como del inventario de los bienes muebles y enseres de dotación del hotel y la marca registrada, al FONDO NACIONAL DE TURISMO para su administración.

DÉCIMA: Que el artículo 7° del Decreto 2503 de 2012, facultó al FONDO NACIONAL DE TURISMO a suscribir cualquier tipo de negocio jurídico sobre los bienes incautados con vocación turística objeto de administración, siempre y cuando tenga el carácter de oneroso y en favor de la productividad del bien.

DÉCIMA PRIMERA: Que FONTUR en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 35 y 36 del Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, recibió la propuesta para la Concesión por Iniciativa Privada de parte de _____, la cual fue revisada en sus aspectos técnicos, jurídicos y financieros, concluyendo la viabilidad del proyecto.

DÉCIMA SEGUNDA: Que el presente contrato de concesión de uso especial de bien público se ejecutará y liquidará de acuerdo con las normas del derecho privado de conformidad con lo señalado por la Ley 1558 de 2012 y sus decretos reglamentarios, y el Manual de contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

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. **“Acta de Inicio”**

Es el documento que suscribirán el Supervisor del FONTUR y el Concesionario en la Fecha de Inicio para efectos de comenzar las Intervenciones previstas en este Contrato.

1.2. **“Acta de Inicio de la Fase de Inversión”**

Es el documento que suscribirán el Interventor y el Concesionario para efectos de dar inicio a la Etapa de Inversión, previa verificación de los requisitos establecidos para ello en este Contrato.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

1.3. **“Acta de inicio de operación y mantenimiento”**

Es el documento que suscribirán el Interventor y el Concesionario para efectos de dar inicio a la Etapa de Operación, previa verificación de los requisitos establecidos para ello en este Contrato.

1.4. **“Acta de Reversión”**

Es el documento que suscribirán Las Partes para hacer constar la Reversión de Activos de Reversión de la concesión y la consecuente terminación del presente Contrato.

1.5. **“Apéndices”**

Son los documentos adjuntos al Contrato de carácter técnico y financiero, que contienen obligaciones a cargo del Concesionario.

1.6. **Área de Operación Hotelera**

Área construida objeto de rehabilitación que será destinada al desarrollo de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, que comprende entre otros, habitaciones, áreas de circulación y hall, cocinas e instalaciones, business center y salones para eventos.

1.7. **“Comité Fiduciario”**

Es el organismo encargado de vigilar e impartir instrucciones a la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo denominado Renacer del Prado, cuya conformación y facultades estarán determinadas en el Contrato de Fiducia Mercantil y el presente Contrato.

El FONTUR tendrá derecho, si lo estima pertinente a asistir a todas y cada una de las sesiones que efectúe el Comité Fiduciario con voz, pero sin voto en la toma de decisiones que allí se sometan a consideración.

1.8. **“Concesionario**

Es la sociedad [], identificada plenamente en el presente Contrato

1.9. **“Contratistas”**

Son las personas jurídicas o estructuras plurales integradas por personas jurídicas, con quienes el Concesionario suscribe el Contrato de Construcción, el Contrato de Diseño y/o el Contrato de Operación y Mantenimiento, incluyendo los Subcontratistas.

1.10. **“Contrato”**

Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento, sus Apéndices y Anexos.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

1.11. “Contrato de Fiducia Mercantil”

Es el contrato de fiducia mercantil que se suscribirá con la Fiduciaria seleccionada por el Concesionario, por medio del cual se constituye el Patrimonio Autónomo denominado Renacer del Prado, para dar cumplimiento a lo previsto en el Capítulo XIV de este Contrato. La Fiduciaria seleccionada por el concesionario deberá ser una sociedad de servicios financieros constituida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, autorizada para celebrar contratos de fiducia mercantil, que tenga una calificación de riesgo en calidad en administración de portafolios y en administración de activos, mínima de AA+ o su equivalente, otorgada por una sociedad calificadora de riesgo autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que sea escogida por el Concesionario para actuar como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo

1.12. “Contrato de Interventoría”

Es el contrato que celebrará el FONTUR con el Interventor para que realice la vigilancia de la ejecución contractual.

1.13. “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.

1.14. “Día Hábil”

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

1.15. “Director del Proyecto”

Es la persona natural designada por el Concesionario como su representante ante el FONTUR y el Interventor, que será el interlocutor de estos últimos en la ejecución del presente Contrato y que además tendrá la capacidad para tomar decisiones por cuenta del concesionario. Esta persona deberá tener: (i) un poder otorgado por el representante legal del concesionario; o (ii) ser representante legal del concesionario.

1.16. DTF

Es la tasa de interés variable calculada con base en el promedio ponderado de las tasas de interés efectivas para la captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial y corporaciones de ahorro y vivienda, certificada semanalmente por el Banco de la República o la entidad que lo llegase a sustituir. Para efectos de este Contrato, la tasa DTF será entendida como una tasa nominal anual trimestre anticipado. Si la tasa DTF dejare de ser certificada o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones. Todos los cálculos de intereses a que haga referencia el presente Contrato y que impliquen la utilización de la DTF, serán efectuados diariamente aplicando la DTF certificada para cada día.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

1.17. “Especificaciones Técnicas”

Se entenderán por tales las normas y parámetros contenidos en los Apéndices Técnicos, los cuales establecen los parámetros mínimos exigibles al Concesionario respecto a las Intervenciones, la Operación y el Mantenimiento.

1.18. “Estudios de Detalle”

Corresponden a los estudios y diseños necesarios para la ejecución de las Intervenciones y que tendrán el alcance que se requiera a nivel de licencia de construcción. Comprenden todas las actividades de diseño detallado en todas y cada una de las áreas técnicas de ingeniería, arquitectura, y sociales.

1.19. “Estudios de Diseño Arquitectónico y Estructural”

Los estudios y diseños arquitectónicos y estructurales corresponden a los estudios relacionados con el diseño arquitectónico (anteproyecto y proyecto arquitectónicos completos) con el cual se realizará la rehabilitación del Hotel el Prado, renders, video y esquemas generales del interior y exterior del complejo hotelero, y supervisión arquitectónica de la obra.

1.20. “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, comprometiéndola única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio.

1.21. “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 halla el Hotel el Prado.

Para los efectos de este contrato, FONTUR se denominará también como Concedente o Entidad Concedente.

1.22. “Garantía Única de Cumplimiento”

Se refiere a la garantía que deberá constituir el Concesionario en los términos y condiciones del CAPÍTULO XV de este Contrato.

1.23. “Hotel El Prado - Hotel”

Son los bienes identificados en la Sección 2.2. del presente contrato que integran el establecimiento de comercio con marca registrada de “HOTEL EL PRADO” con matrícula mercantil N° 8168 de la Cámara de Comercio de Barranquilla, ubicado entre las Calles 70 y 72 y las Carreras 54 y 56 de la ciudad de Barranquilla.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO**1.24. “Interventoría” o “Interventor”**

Será la persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal o cualquier otra forma de asociación permitida por la Ley Aplicable, escogida por el FONTUR para adelantar la interventoría de las etapas de pre-inversión y/o inversión.

1.25. “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 publicando 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.

1.26. “Las Partes”

En el contrato, cuando se haga referencia a Las Partes se entenderá que se hace referencia al FONTUR y a []

1.27. “Ley Aplicable”

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

1.28. “Licencias y Permisos”

Son los permisos, concesiones autorizaciones y/o licencias que deban ser otorgados por cualquier Autoridad Gubernamental, necesarios para la ejecución del Proyecto por parte del Contratista, cuyo trámite y costo estará a cargo del Concesionario, por su cuenta y riesgo.

1.29. “Manual de Operación y Mantenimiento”

Es el documento que elaborará el Concesionario que contendrá, pero sin limitarse, los procedimientos para la Operación y para el Mantenimiento del Proyecto.

1.30. “Mes”

Cualquiera de los doce meses del año calendario.

1.31. “Patrimonio Autónomo”

Contrato de Fiducia Mercantil, con el objeto de generar un Patrimonio Autónomo que será el centro de imputación contable del Proyecto, a través del cual se contabilizarán los hechos económicos del Proyecto.

1.32. “Patrimonio Autónomo -Deuda”

Es el patrimonio autónomo que podrá constituir el Concesionario para canalizar la emisión de títulos de deuda, la obtención de los Recursos de Deuda respaldados por el Proyecto o para efectos de la titularización de los flujos de la Retribución del Contratista. Dicha figura se podrá usar, entre otros instrumentos de financiación que libremente diseñe el Contratista, sin que su adopción sea obligatoria para el Contratista.

1.33. “Pesos” o “COL\$”

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

1.34. “Cronograma de Obras”

Es el documento que entregará el Concesionario al Interventor que contendrá el cronograma de obras del Proyecto y la forma como se planearán las Intervenciones de

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

manera que la construcción finalice a más tardar dentro de los plazos señalados en el Contrato. Una vez no objetado por la Interventoría, el Plan de Obras será de obligatorio para Las Partes.

1.35. **“Proyecto de Intervención y Operación”**

El proyecto de Intervención del Hotel El Prado comprende la ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, operación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico, con cambio parcial de uso del Hotel el Prado en la ciudad de Barranquilla, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos, bajo las reglas de contratación del Fondo Nacional del Turismo, de conformidad con el artículo 36 de su Manual de Contratación y Procedimientos para la administración de bienes, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011 y el artículo 6 de la Ley 1185 de 2008. Para efectos de la presente definición, las Partes entienden que las Intervenciones propuestas, se supeditan a la autorización que otorgue el Ministerio de Cultura.

1.36. **“Recursos de Patrimonio del proyecto Renacer del Prado”**

Son los recursos destinados al Proyecto aportados por los accionistas del Concesionario. Los Recursos de Patrimonio serán entregados al Patrimonio Autónomo (Cuenta Proyecto) cumpliendo con los Giros de Capital Propio mínimos definidos en este Contrato. Estos recursos podrán constituir deuda subordinada de los accionistas (no del Concesionario); en este caso, hasta que no se paguen en su totalidad los endeudamientos que dan origen a los Recursos de Deuda no se podrán utilizar los recursos disponibles de la Cuenta Proyecto para pagar la deuda subordinada de los accionistas del Concesionario, excepto si media acuerdo expreso contrario de los Prestamistas. Para que se cumpla con la obligación de aportar Recursos de Patrimonio, el aporte deberá contabilizarse exclusivamente como i) aporte al capital social (suscripción de acciones, cuotas de capital o partes de interés) de los accionistas, y/o ii) deuda de los accionistas a la sociedad. Cualquier remuneración de los Recursos de Patrimonio (incluido el pago de intereses y del principal de la deuda subordinada, así como el reparto de utilidades que arroje el Proyecto, estará subordinada al pago de todos los costos y gastos del Proyecto causados al cierre del ejercicio del año anterior y a la remuneración de los Recursos de Deuda.

1.37. **“Redes”**

Se refiere a las infraestructuras para el transporte y suministro de servicios públicos, telecomunicaciones y, en general, de cualquier fluido o cable.

1.38. **“Reversión”**

Corresponde al procedimiento señalado en la Sección 12.1 de este Contrato, mediante el cual el Concesionario entrega los bienes asociados al Proyecto al FONTUR para dar por terminado el Contrato.

1.39. **“Sección”**

Corresponde a una referencia específica de este Contrato la cual muestra el contexto completo en el que se encuentra ubicada la parte referenciada.

1.40. **“Supervisión” o “Supervisor”**

Es la persona designada por el FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstos en la Ley Aplicable.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO1.41. **“Valor del Contrato”**

Se entenderá de conformidad con lo establecido en la Sección 2.4 de este Contrato.

CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO2.1. Objeto del Contrato

El presente contrato tiene por objeto la Administración del Hotel el Prado, a través del sistema de concesión de uso especial sobre bienes públicos a la sociedad [],

En virtud del Contrato, el Concesionario desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto de Intervención y Operación presentado a FONTUR, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos, de acuerdo a las reglas señaladas en los artículos 34, 35 y 36 del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración de bienes, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011 y la Ley 1185 de 2008.

2.2. Ubicación e identificación de los bienes entregados en concesión

Los bienes públicos entregados en concesión se identifican como cinco (5) inmuebles urbanos, ubicados en la ciudad de Barranquilla, identificados de la siguiente manera:

Ítem	Matrícula inmobiliaria	Referencia Catastral	Dirección	Denominación
1	040-194905	01-379-0001	Carrera 54 No 70-10	Torre Hotel El Prado
2	040-55909	01-379-0002	Carrera 54 No 70-168	Parqueadero
3	040-55910	01-379-0003	Calle72No54-100	Cancha de Tenis
4	040-55911	01-379-0004	Carrera 56 No 70-135	Superpista
5	040-194906	01-379-0005	Carrera 56 No 70-81	Torre Ejecutiva

Además de los inmuebles anteriormente identificados, se entrega en concesión:

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- La marca registrada “Hotel el Prado”, concedida mediante Resolución 9738 de 28 de marzo de 2006, así como los signos distintivos, logos y demás, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
- El Establecimiento de comercio con matrícula mercantil N° 8168 de la Cámara de Comercio de Barranquilla, ubicado entre las Calles 70 y 72 y las Carreras 54 y 56 de la ciudad de Barranquilla, así como del inventario de los bienes muebles y enseres de dotación del Hotel.

2.3. Forma de entrega

Los bienes objeto de concesión serán entregados materialmente por parte del FONTUR al Concesionario, al momento de la firma del Acta de Inicio.

Al momento de suscribir el Acta e Inicio, FONTUR hará entrega al Concesionario de un Inventario de Activos de la concesión, cuyo alcance y contenido será objeto de revisión por parte del Concesionario en un término de Noventa (90) días.

Finalizado el plazo anteriormente indicado, el Concesionario deberá elaborar y entregar un Inventario de Activos de la Concesión debidamente actualizado y valorizado comercialmente, en el que se indicará el estado de los bienes entregados en concesión.

A partir de la Suscripción del Acta de inicio, el concesionario asumirá las obligaciones relacionadas con la tenencia, operación y mantenimiento del bien objeto de concesión. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en concesión.

2.4. Valor del Contrato.

El valor del Contrato será indeterminado pero determinable una vez concluidas las etapas del mismo, no obstante se estima inicialmente en la suma de CINCUENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS ML (\$55.000.000.000).

2.5. Plazo de la concesión

El plazo de ejecución contractual será de Treinta (30) años, contados a partir del momento en que se suscriba el Acta de Inicio.

Dentro del plazo del Contrato, el Concesionario desarrollará las actividades correspondientes a las Etapas de i) Pre-Inversión, ii) Inversión, iii) Operación y Mantenimiento, y iv) Reversión, de acuerdo a los términos señalados en el presente contrato.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

2.6. Suspensión del contrato

El contrato sólo podrá ser suspendido por la ocurrencia de fuerza mayor o por la materialización de riesgos no previsibles ni imputables a las partes.

2.7. Prórrogas al contrato

El plazo de ejecución contractual podrá ser adicionado ante la ocurrencia de: i) Eventos Indemnizatorios, ii) Eventos Compensatorios, y en general por razones de buen servicio.

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

2.8. Etapas de Ejecución Contractual

El Contrato se ejecutará en cuatro (4) Etapas identificadas a continuación:

- i) Etapa de Pre-inversión: Tendrá una duración estimada de nueve (9) meses, término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del Acta de Inicio del contrato.
- ii) Etapa de Inversión: Tendrá una duración estimada de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la firma del Acta de inicio de la Etapa de Inversión.
- iv) Etapa de Operación: La Etapa de Operación iniciará una vez finalice la Etapa de Inversión y se suscriba el acta de inicio de operación y mantenimiento, y durará hasta tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución contractual.
- v) Etapa de Reversión: Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual.

2.9. Perfeccionamiento del contrato

El contrato se perfecciona con la firma de Las Partes dentro de los quince (15) días siguientes a la selección de la propuesta. El perfeccionamiento del contrato se condiciona a:

- a) La entrega por parte del Concesionario de un compromiso de inversión irrevocable de un Fondo de Capital Privado, en caso que el Concesionario haya acreditado

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

capacidad financiera a través de dicho Fondo, en cumplimiento de los requisitos habilitantes señalados en los términos y condiciones del proceso de selección.

- b) El pago del valor de los estudios del Proyecto de conformidad con lo señalado en el artículo 36, numeral 7.3 del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

2.10. Inicio de la Ejecución del Contrato

Para la ejecución del contrato se requiere la aprobación de la garantía única de cumplimiento constituida por el Concesionario de conformidad con el Capítulo XV del presente contrato, la demostración de estar a paz y salvo con el Sistema General de Seguridad Social y la suscripción del Acta de Inicio.

Conforme lo señalado, el Acta de Inicio se suscribirá dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato, plazo en el cual el concesionario deberá haber cumplido con las siguientes obligaciones:

- 1) Presentación por parte del Concesionario y aprobación por parte del FONTUR de la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y de las demás instrumentos de cobertura señalados en el Contrato.
- 2) La entrega por parte del Concesionario de una certificación expedida por su Representante Legal, o cuando se encuentre obligado a tenerlo, por éste y el Revisor Fiscal en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002.
- 3) La constitución del Patrimonio Autónomo "*Renacer Prado*" para la ejecución del proyecto y el fondeo de Aportes de Capital Propio en los términos señalados en la Sección 6.2.
- 4) El fondeo de las Subcuentas: i) Aporte Inicial ii) e Interventoría, en los términos y condiciones señalados en el presente contrato.

2.11. Declaraciones del Concesionario

Con la firma del presente Contrato, el Concesionario libre y espontáneamente manifiesta que conoce y entiende el estado físico, operativo, administrativo, legal, laboral, arquitectónico, económico y financiero del Hotel El Prado, entendido como establecimiento de comercio.

Adicionalmente, el concesionario declara que:

- El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente acuerdo de voluntades es viable técnica, financiera y legalmente, en las condiciones señaladas en los

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

estudios entregados al FONTUR.

- El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente contrato es posible ejecutarlo, bajo los lineamientos que imparta el Ministerio de Cultura, en los tiempos estipulados, con las inversiones privadas especificadas en este documento, sus anexos y apéndices.

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

En desarrollo del Contrato, el Concesionario tendrá derechos a explotar económicamente los bienes entregados en concesión, a través del desarrollo de actividades económicas que sean lícitas, que no contraríen la moral y las buenas costumbres y que sean compatibles con las normas de conservación de los bienes inmuebles declarados de interés cultural de carácter nacional por parte del Ministerio de Cultura, los cuales integran el proyecto.

CAPÍTULO III Alcance de las Inversiones del Proyecto - Plan de Inversiones,

3.1. Alcance del Proyecto

Para desarrollar Proyecto de ampliación, rehabilitación, renovación, remodelación, operación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico, con cambio parcial de uso del Hotel el Prado, el Concesionario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objeto de desarrollar las siguientes actividades:

- Rehabilitación, dotación, operación y mantenimiento de al menos 15.945 m2 de Área de Operación Hotelera, en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-194905.
- Construcción, operación y mantenimiento de un Área de Comercio y Ocio los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 040-55910 y 040-55911
- Construcción, operación y mantenimiento de tres a pisos de parqueadero a nivel de sótanos.
- Rehabilitación, dotación, operación y mantenimiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-194906, para la prestación de servicios de aparta hotel y servicios de salud/estética.
- Intervención, rehabilitación y mantenimiento sobre las zonas verdes y comunes.

3.2. Plan de Inversiones

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

El valor de las inversiones correspondiente al alcance establecido en el numeral 3.1 será el que presente el concesionario para las obras de rehabilitación, construcción, intervención, dotación y costos indirectos asociados a dichas obras, según lo establecido en la sección 9.6

Estas inversiones se llevarán a cabo hasta la fecha de terminación de la Etapa de Inversión, siguiendo un Plan de Inversiones que contendrá un cronograma que será precisado por el Concesionario en la Etapa de Pre-Inversión.

La ejecución del Plan de Inversiones será verificada por el Patrimonio Autónomo "*Renacer Prado*", para lo cual reportará los ingresos y egresos realizados en las Cuentas y Sub-Cuentas del mismo.

En ningún caso la totalidad de inversiones ejecutadas por el concesionario podrá ser inferior a ciento ochenta mil millones de pesos (\$180.000.000.000) de julio de 2015. A fin de verificar el monto de inversiones se utilizará la siguiente fórmula:

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

Donde:

Inv = Valor de la inversión ejecutada expresado en pesos constantes de julio de 2015

Eg_i = Valor de los egresos correspondientes al plan de inversiones aprobado por FONTUR, efectuados durante el mes i y certificados por la Fiduciaria.

IPC_i = IPC del mes inmediatamente anterior al del egreso certificado por la Fiduciaria

IPC_0 = IPC del mes de Julio de 2015

En caso de que una vez ejecutada la totalidad del alcance y la inversión calculada mediante la anterior fórmula, sea inferior al monto mínimo aquí estipulado, deberá crearse un Fondo dentro del patrimonio autónomo "*Renacer Prado*", al finalizar la Etapa de Inversión, con el saldo pendiente por ejecutar, el cual podrá ser invertido en nuevo alcance dentro del proyecto, que deberá ser propuesto por el concesionario y aprobado por FONTUR.

En caso de que el valor de inversiones ejecutadas supere el valor mínimo aquí establecido la diferencia no será reconocida por FONTUR y se considerará ejecutada a cuenta y riesgo del concesionario.

CAPÍTULO IV RETRIBUCIÓN DEL CONCESIONARIO Y CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DEL FONTUR

4.1. Retribución del concesionario

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

La retribución del Concesionario provendrá de la Explotación Comercial de los bienes entregados en concesión y de los nuevos que se construyan.

4.2. Contraprestación a favor del FONTUR

El valor estimado por el otorgamiento y explotación de la concesión corresponderá a:

a) Cero punto cinco por ciento (0.5%) más IVA de los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante el trimestre.

b) En ningún caso, el valor de la contraprestación trimestral podrá ser inferior a cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) constantes de julio de 2015 más IVA, los cuales se ajustaran de acuerdo con la siguiente formula:

$$C_t = C_0 \times \left(\frac{IPC_t}{IPC_0} \right)$$

Donde:

C_t = Valor del monto de contraprestación trimestral mínima en pesos corrientes

C_0 = Valor del monto de contraprestación trimestral mínima, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) en pesos constantes de julio de 2015

IPC_t = IPC del mes inmediatamente anterior al del pago a realizar

IPC_0 = IPC del mes de Julio de 2015

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

4.3. Forma de pago de la Contraprestación

El pago de la Contraprestación será consignando al Patrimonio Autónomo en la Cuenta FONTUR, Subcuenta Contraprestación dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento de cada trimestre por el término de la ejecución del presente contrato.

CAPÍTULO V NIVELES DE SERVICIO Y MECANISMO DE PAGO

5.1. Definición Niveles de Servicio.

El cumplimiento de indicadores de desempeño pactados en el presente Contrato será condición necesaria para que el Concesionario tenga derecho a percibir el cien 100% del recaudo de recursos por concepto de explotación económica del proyecto.

En consecuencia, el Concesionario se compromete a cumplir con los indicadores de desempeño previstos en el presente contrato y en sus apéndices.

Los indicadores de desempeño previstos en el contrato se dividen en dos (2) tipos de

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

indicadores a saber:

- (i) Niveles de servicio contenidos en el Anexo sobre requisitos de Calidad
- (ii) Indisponibilidad de elementos de la Concesión (Unidades de Servicio) que no impiden el uso del Hotel El Prado, pero que sí afectan negativamente la calidad del servicio prestado en las otras áreas del Proyecto.

Parágrafo. Las partes acordarán un Cronograma de Mantenimiento de los bienes entregados en concesión y de aquellos construidos en desarrollo del Contrato.

Parágrafo segundo. Los Indicadores de desempeño contenidos en el Anexo xx sobre Requisitos de Calidad, podrán ser modificados de mutuo acuerdo entre las partes antes de finalizar la etapa de construcción o durante la etapa de operación, una vez definido el plan de inversiones y conforme a las condiciones de servicio requeridas.

Durante el período de mantenimiento, los indicadores de desempeño podrán disminuir, sin que se genere deducción por indisponibilidad o niveles de servicio.

5.2. Aumento Contraprestación por incumplimiento de indicadores de desempeño

Mensualmente, el FONTUR podrá verificar el cumplimiento de los niveles de servicio definidos la Sección 5.1, numeral (i).

En el evento que el Concesionario incumpla en la Etapa de Operación y Mantenimiento, durante dos (2) meses seguidos, más del cinco por ciento (5%) de los Indicadores de desempeño contenidos en el Anexo sobre Requisitos de Calidad, se causará una contraprestación adicional a favor del FONTUR, de acuerdo a las reglas previstas en la siguiente Tabla:

Grado de indisponibilidad Niveles de Servicio	Contraprestación adicional a favor del FONTUR
Indisponibilidad de niveles de servicio, entre el 6% y el 10% de los indicadores	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 5% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Indisponibilidad de niveles de servicio, entre el 11% y el 20% de los indicadores	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 10% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Indisponibilidad de niveles de servicio, entre el 21% y el 30% de los indicadores	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 15% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Indisponibilidad de niveles de servicio, entre el 31% y el 40% de los indicadores	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 20% de la contraprestación estipulada

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

	contractualmente para el período de facturación.
Indisponibilidad de niveles de servicio, de más del 41% de los indicadores	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 50% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.

5.3. Unidades de Servicio

Para efectos de determinar los niveles de servicio por Indisponibilidad de elementos de la Concesión diferentes al Hotel, se identifican las siguientes Unidades de Servicio:

- 1) Superficie Bruta Alquilable de Área de Comercio y Ocio
- 2) Parqueaderos
- 3) Torre ejecutiva

En el evento que una unidad de servicio entre en estado de indisponibilidad por más de treinta (30) días, se causará una contraprestación adicional a favor del FONTUR, de acuerdo a las siguientes reglas.

5.3.1. *Área de Comercio y Ocio*

Indisponibilidad durante el período de facturación de más del 30% de las Unidades de Comercio, Servicios y/o alimentación del Área de Comercio y Ocio.

En el evento que en un período de facturación entren en estado de indisponibilidad más del 30% de las Unidades de Comercio, Servicios y/o alimentación, se causará diariamente una contraprestación adicional a favor del FONTUR que se calculará multiplicando el número de metros cuadrados de cada Unidad de Comercio, Servicios y/o alimentación del área de comercio y ocio que se encuentre indisponible por mil pesos diarios de julio de 2015.

Para efectos de la presente previsión contractual, se entenderá que las Unidades de Comercio, Servicios y/o alimentación entraran en estado de indisponibilidad cuando no estén en condiciones para ser arrendadas a terceros.

5.3.2. Parqueaderos

Indisponibilidad durante el período de facturación de más del 30% de los Parqueaderos.

En el evento que en un período de facturación entre en estado de indisponibilidad más del 30% de los Parqueaderos, se causará una contraprestación adicional a favor del FONTUR de mil (1.000) pesos de julio de 2015 por cada día en que un parqueadero esté indisponible.

5.3.3. Torre ejecutiva

Indisponibilidad durante el período de facturación de más del 30% de la Superficie Bruta Alquilable de la Torre Ejecutiva.

En el evento que en un período de facturación entre en estado de indisponibilidad más del 30% de la Superficie Bruta Alquilable de la Torre Ejecutiva, se causará diariamente una contraprestación adicional a favor del FONTUR que se calculará multiplicando el número

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

de metros cuadrados de cada área que se encuentre indisponible por mil (1.000) pesos de julio de 2015.

Para efectos de la presente previsión contractual, se entenderá que estas áreas entraran en estado de indisponibilidad cuando no estén en condiciones para atender a usuarios de dicha infraestructura.

CAPÍTULO VI FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

6.1. Financiación del Proyecto

Las inversiones de capital previstas en las Cláusulas 3.1. y 3.2 del presente acuerdo de voluntades serán financiadas 100% con recursos privados, a través de Aportes de Capital Propio del concesionario y Recursos de Deuda, conforme las reglas estipuladas en el presente Capítulo.

6.2. Aportes de Capital Propio

El Concesionario aportará recursos de Capital Propio al Patrimonio Autónomo, a través de Giros de Equity a la Cuenta del Proyecto, como mínimo en las siguientes sumas, dentro de los plazos establecidos a continuación:

Aporte mínimo	Plazo para realizar el aporte
COP 15.000.000.000 en pesos de julio de 2015	A la fecha de constitución del patrimonio autónomo (Renacer El Prado).
COP 15.000.000.000 en pesos de julio de 2015	A más tardar nueve (9) meses después del Acta de Inicio del Contrato
COP 15.000.000.000 en pesos de julio de 2015	A más tardar dieciséis (16) meses después del Acta de Inicio del Contrato
COP 10.000.000.000 en pesos de julio de 2015	A más tardar veinticinco (25) meses después del Acta de Inicio del Contrato.

Las sumas antes señaladas serán actualizadas al momento de realizar el aporte con base en la siguiente formula:

$$Ap_{corriente} = Ap_{minimo} \times \left(\frac{IPC_t}{IPC_0} \right)$$

Donde:

$Ap_{corriente}$ = Valor del aporte de capital en pesos corrientes
 Ap_{minimo} = Valor del aporte mínimo de capital expresado en pesos constantes de

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

julio de 2015

IPC_t = IPC del mes inmediatamente anterior al del aporte a realizarIPC₀ = IPC del mes de julio de 2015

Los aportes de Capital Propio podrán ser destinados por el Concesionario para realizar el Fondeo de las Sub – Cuentas i) Aporte Inicial, ii) Interventoría y cualquier otro tipo de inversión en el proyecto.

6.3. Recursos de deuda.

La obligación de aportar Recursos de Deuda contenida en el presente Contrato podrá cumplirse mediante la obtención de:

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

6.4. Cierre Financiero²

El Concesionario adquiere la obligación de gestionar y obtener la financiación en firme y los Recursos de Patrimonio necesarios para ejecutar la totalidad de las obligaciones que tiene a su cargo en virtud del presente Contrato incluyendo aquellas que, a pesar de no estar estipuladas, sean necesarias para la ejecución del objeto de este Contrato, sus Apéndices y Anexos.

Conforme lo señalado, se entenderá por cierre financiero, la acreditación de la disponibilidad de los recursos financieros necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de inversión que se adquieren en virtud del presente Contrato.

El Cierre Financiero del Proyecto, se acreditará durante la fase de Pre-inversión, ante el FONTUR con la presentación de los siguientes documentos, según corresponda a la modalidad de financiación escogida por el Contratista:

- (i) Préstamos Bancarios: Se deberá aportar a) el contrato de crédito suscrito y/o b) una certificación emitida por el Prestamista (o el banco líder, agente administrador o similar, en caso de créditos sindicados) o el agente de manejo del crédito en la cual se indique al menos lo siguiente: (i) valor del crédito; (ii) acreedor; (iii) garantías; (iv) plazo para el pago; (v) condiciones y fechas para el respectivo desembolso. Así mismo, se deberá adjuntar una

² *Ibídem.*

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

certificación en la que conste que los recursos del crédito serán desembolsados en el Patrimonio Autónomo.

- (ii) Emisiones en el mercado de capitales: Una certificación emitida por el representante legal de los tenedores de los títulos en la que se indique al menos lo siguiente: (a) valor de la emisión; (b) garantías, y (c) plazo para el pago. Así mismo, se deberá adjuntar una certificación en la que conste que los recursos de la emisión serán desembolsados en el Patrimonio Autónomo.
 - (iii) Recursos de Deuda de Fondos de Capital Privado. Se podrá acreditar la financiación del Proyecto a través de préstamos de recursos otorgados por parte de Fondos de Capital Privado incorporados en Colombia y/o en el exterior. Para acreditar la financiación del Proyecto se exigirán los mismos documentos señalados en la Sección (i) anterior.
- (a) Las certificaciones deberán estar acompañadas de los documentos que soporten la existencia de quien la emita y la condición de representante legal de la persona que la suscribe. Ni la certificación ni los documentos que acrediten la existencia y representación legal podrán tener una antigüedad superior a sesenta (60) Días.
- (b) Características de los Prestamistas:
- (i) Si los Prestamistas son entidades financieras colombianas deberán estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - (ii) Si los Prestamistas son entidades financieras del exterior, deberán contar con código de acreedor externo, expedido por el Banco de la República, de conformidad con lo señalado en el Anexo 1 de la Circular Reglamentaria Externa DCIN 83 de 2011, o las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan. También deberán ser entidades vigiladas por el equivalente a la Superintendencia Financiera de la jurisdicción de incorporación (si es financiación internacional de mercado de capitales, no se acreditará esta condición).
 - (iii) Si los Prestamistas son Fondos de Capital Privado, deberán cumplir como mínimo con los requisitos previstos en las normas aplicables a las inversiones admisibles de los recursos administrados por las sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías que operan en Colombia contempladas en el Decreto 2555 de 2010 –o las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan– y acreditar dicho cumplimiento mediante la expedición de una certificación del gestor profesional o del gerente o del fund manager.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (iv) Si los Prestamistas son personas naturales o jurídicas diferentes de las anteriores, deben ser tenedores de títulos emitidos en el mercado de capitales para que sus aportes sean considerados Recursos de Deuda;

- (c) Se entenderá que el Concesionario ha obtenido el Cierre Financiero cuando el FONTUR manifieste, expresamente y por escrito y dentro de un término de diez (10) Días Hábiles contados desde la presentación completa de la documentación a la que se refiere esta sección su conformidad con los documentos aportados por el Concesionario para acreditar dicho Cierre Financiero, en el entendido que no será necesario el desembolso inmediato del 100% de los recursos financieros, recursos que pueden desembolsar en varios contados atendiendo las necesidades del Plan de Inversiones.

- (d) La obtención del Cierre Financiero, por cuenta y riesgo del Concesionario, en nada limita su obligación de procurar la totalidad de recursos necesarios para llevar a cabo todas las obligaciones del Contrato en los plazos y condiciones establecidos por el mismo, incluso si los Recursos de Deuda que el Proyecto exija deben ser mayores a los comprometidos a través del Cierre Financiero.

- (e) El Concesionario podrá determinar a su entera discreción el nivel de endeudamiento, pero en ningún caso se disminuirá el valor mínimo de los Giros de Capital Propio, ni el monto mínimo del Cierre Financiero.

- (f) La obligación del Concesionario de financiar el Proyecto no se agota con la obtención del Cierre Financiero. Por lo tanto, si con posterioridad a dicha obtención, el Prestamista incumpliese o se retirase del Proyecto por cualquier causa, justificada o no, el Concesionario deberá asegurar la consecución de los recursos adicionales que requiera para terminar el Proyecto, cumpliendo con la totalidad de los requisitos previstos en el Contrato. Tal retiro del Prestamista no servirá de excusa para el incumplimiento de las obligaciones del Concesionario ni para alegar incumplimiento por Evento Eximente de Responsabilidad.

CAPÍTULO VI IDENTIFICACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES

6.1. Materialización de Riesgos previsibles

Los riesgos Previsibles se encuentra tipificados, cuantificados y asignados en el Anexo – Matriz de Riesgos.

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

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

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

CAPÍTULO VII RIESGOS IMPREVISIBLES, FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO,

7.1. Riesgos imprevisibles

Para efectos del presente acuerdo de voluntades, se entienden por Riesgos Imprevisibles:³

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

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

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

7.2. Fuerza Mayor

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

³ Colombia – Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto del 13 de agosto de 2009, expediente 1952

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

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

Para determinar si un hecho es imprevisible se tendrán como criterios: "1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo"⁴

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

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

7.3. Caso Fortuito

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

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

CAPÍTULO VIII. EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

8.1. Preservación del equilibrio económico

Las Partes se comprometen a mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y cargas surgidas de la Ecuación Contractual estipulada en el presente negocio jurídico.

⁴ Corte Suprema de Justicia - Sentencia de 23 de junio de 2000; Exp.: 5475

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

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

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

8.2. Eventos Indemnizatorios

Para efectos del presente contrato, Las Partes entienden por Eventos Indemnizatorios:

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

En los eventos arriba mencionados, el Concesionario tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones y a una indemnización de perjuicios que restablezca el equilibrio económico del contrato.

Constituyen eventos indemnizatorios para el FONTUR:

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

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

Parágrafo: FONTUR en los eventos que por sus actos, hecho u omisiones cause un perjuicio al CONCESIONARIO podrá prorrogar la ejecución del presente contrato, la cual se calculará con base en las reglas señaladas en la Sección 2.7.

8.3. Eventos Compensatorios

Ante la ocurrencia de hechos que constituyan Caso Fortuito, el Concesionario tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que haya a lugar a una indemnización de perjuicios o derecho a una compensación en dinero.

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

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

Parágrafo: Las prórrogas en tiempo que se lleguen a otorgar en desarrollo de lo estipulado en la presente Cláusula, se calcularán con base en las reglas señaladas en la Sección 2.7.

8.4. Restablecimiento del equilibrio económico por riesgos imprevisibles

En el evento que ocurran situaciones imprevistas que no sean imputables al contratista, FONTUR restablecerá el equilibrio económico a un punto de no pérdida, cuando se materialicen las siguientes condiciones:⁵

- 1) Que ocurra un hecho excepcional ajeno a la voluntad de las partes y que altere temporalmente la economía del contrato
- 2) Que se trate de un acontecimiento que no haya sido posible prever por las partes al momento de la celebración del contrato.
- 3) Que el evento haga especialmente onerosa la ejecución del negocio jurídico.
- 4) Que el Concesionario no haya suspendido la ejecución del contrato y el cumplimiento de sus obligaciones a cargo.

8.5. 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 contenida en otras Secciones o documentos de este Contrato, el plazo para el cumplimiento establecido para cualquier obligación dineraria que se genere entre las Partes, será de treinta (30) Días Vencido este plazo, se causarán los intereses de mora establecidos en esta Sección.”⁶

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

CAPÍTULO IX. ETAPA DE PRE-INVERSIÓN

⁵ Elementos de la Teoría de la Imprevisión. Colombia – Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera. Sentencia de fecha 19 de junio de 1996, Consejero Ponente Jesús María Carrillo Ballesteros. Rad. 4868

⁶ Minuta INCO Ruta del Sol Fase I

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

9.1. Plazo de la etapa de Pre-inversión

La Etapa de Pre-inversión tendrá un término de duración de hasta de nueve (9) meses contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de ejecución del contrato

9.2. Principales Obligaciones del Concesionario durante la Fase de Pre-inversión⁷

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otras Secciones de este Contrato, o en sus Apéndices y/o Anexos, el Concesionario por su cuenta y riesgo tendrá las siguientes obligaciones durante la Fase de Pre-inversión:

- (a) Estará a cargo de todos los costos que se deriven de la operación del Hotel incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono o anexos como televisión por cable, internet, entre otros..
- (b) Durante los primeros seis (6) meses de la Etapa de Pre-inversión, el Concesionario deberá Obtener la financiación del Proyecto en los términos de las Secciones 6.3 y lograr el Cierre Financiero de conformidad con lo previsto en la Sección 6.4. de este Contrato.
- (c) Dentro de los primeros seis (6) meses de la etapa de Pre-Inversión, elaborar y suministrar al Interventor los Estudios definitivos de Diseño Arquitectónico y Estructural de las Intervenciones que se pretenden adelantar.
- (d) Tramitar y obtener ante las Autoridades Gubernamentales todos los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones para iniciar el Proyecto, incluyendo la licencia de construcción u otras requeridas. Así mismo, preparar todos los estudios que le soliciten tales Autoridades.
- (e) Permitir que el FONTUR y/o el Interventor revisen las cuentas del Patrimonio Autónomo, hacer que la Fiduciaria entregue la información completa y veraz que soliciten el FONTUR y/o el Interventor, de manera que se puedan efectuar controles con la periodicidad debida.
- (f) Elaboración y presentación del Plan de inversiones, que deberá contener las inversiones ejecutadas durante lo corrido de la Etapa de Pre inversión y a ejecutarse durante la etapa de inversión.

⁷ Para la redacción de la Cláusula se ha tomado como referencia el modelo de Contrato de Concesión bajo el esquema APP, adoptado por la Agencia Nacional de Infraestructura, en su programa de concesiones de Cuarta Generación.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (g) Elaboración y presentación del Cronograma de Obras.
- (h) Durante la etapa de pre inversión será obligación del concesionario la venta de servicios de alojamiento, alimentos y bebidas y complementarios del Hotel.
- (i) Divulgación pública en un portal de Internet de su información corporativa. La información deberá por lo menos contener:
 - Objetivos, misión y visión.
 - Alcance físico del Proyecto.
 - Políticas de gobierno corporativo.
 - Informe trimestral sobre la ejecución del proyecto.
 - Información sobre posibles conflictos de interés.

9.2. Reservas Previas al Inicio del Contrato:

Se cederán al Concesionario todos los compromisos, obligaciones o reservas, para el uso de las habitaciones, salones de eventos e instalaciones del Hotel, que se hayan adquiridos con clientes hasta la fecha de la suscripción del acta de inicio del Contrato y cuya prestación del servicio por parte del Hotel se lleve a cabo como máximo dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de suscripción del acta mencionada. El costo de la atención de los compromisos, obligaciones o reservas antes señaladas, las cuales hayan sido canceladas en su totalidad al momento del acta de inicio del Contrato, será descontado de la contraprestación a favor del FONTUR.

9.3. Principales Obligaciones del FONTUR durante la Fase de Pre-Inversión.

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, o en sus Apéndices y/o Anexos, el FONTUR asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones durante la Fase de Pre-inversión

- a) Aprobar los Estudios definitivos de Diseño Arquitectónico y Estructural de las Intervenciones que se pretenden adelantar, de acuerdo a las condiciones y aprobaciones que para tal efecto imparta el Ministerio de Cultura u otras Autoridades Gubernamentales competentes, que tengan relación directa con la ejecución del proyecto.
- b) Aprobar el Cronograma de Obras, de acuerdo a las condiciones establecidas en el numeral anterior.
- c) Aprobar el Plan de Inversiones

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- d) Cooperar diligentemente con el Concesionario, adelantar sus mejores esfuerzos y firmar los documentos que sean necesarios o convenientes para todo trámite ante las Autoridades Gubernamentales, para la obtención de las Licencias y Permisos necesarios para iniciar las Intervenciones.
- e) Cooperar diligentemente con el Concesionario, adelantar sus mejores esfuerzos y firmar los documentos que sean necesarios o convenientes para solicitar y obtener el trasladado de redes.
- f) Controlar, directamente o a través del Interventor el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato.

9.4. Condiciones y Criterios de Conservación⁸

Las intervenciones que el Concesionario pretenda realizar en desarrollo del Proyecto deberán respetar lo establecido en la Ley 1185 de 2008, además de contar con la autorización del Ministerio de Cultura, de acuerdo con la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, Decreto 1313 de 2008, Decreto 3322 de 2008, Decreto 763 de 2008 y la Resolución 0983 de 2010, así como las normativa que las adicionen, modifiquen o deroguen.

En concordancia con lo anteriormente señalado, para efectos de la definición de los criterios de planeación del proyecto el Concesionario deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- a) Conservar el carácter arquitectónico, volumétrico y la concepción espacial original del inmueble, incluyendo su entorno.
- b) Conservar y resaltar las características estéticas, tipológicas y ornamentales del inmueble, respetando materiales constitutivos, puntos fijos, circulaciones, servicios, etc.
- c) Proporcionar al edificio la estabilidad estructural que se requiere de acuerdo con las normas exigidas en los códigos vigentes y un estudio de patología profundo, sin alterar sus características arquitectónicas y ornamentales.
- d) Optimizar el funcionamiento del HOTEL EL PRADO e implementación de tecnología.
- e) Efectuar la liberación de adiciones y transformaciones realizadas a los inmuebles a través del tiempo y que afecten su estabilidad estructural, teniendo presente las características técnicas y arquitectónicas originales. A este respecto, se deberá respetar la evolución histórica de los inmuebles y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración de los mismos.

⁸ La presente Cláusula es tomada del documento del Fontur denominado Invitación a Presentar Propuestas No. FNTB - 181- 2014,

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- f) Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación de los inmuebles en el futuro.
- g) En caso de reemplazo o sustitución de piezas de los inmuebles, sólo deben ser repuestos los elementos que sean indispensables para la estructura general y los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirlos de los originales.
- h) Lo restaurado, reemplazado o reconstruido debe diferenciarse claramente, de forma que la legibilidad de la intervención preserve la autenticidad de los inmuebles.
- i) Toda restauración debe documentarse rigurosamente.

En todo caso y sin importar la etapa de ejecución del contrato, cualquier intervención que pretenda hacer el concesionario que implique modificación, alteración, sustitución, afectaciones estructurales que afecte la integralidad de los bienes entregados en concesión, deberá contar con la autorización previa del Ministerio de Cultura, en los términos y condiciones de Ley. Se exceptúa de lo acá previsto, las intervenciones señaladas en el artículo 27 de la Resolución 0983 de 2010, las cuales deberán ser informadas al Concedente y al Ministerio de Cultura.

9.5 Criterios Urbanísticos de Intervención⁹

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Barranquilla contenido en el Decreto 0212 de 2014, toda la manzana en la que se encuentra El Hotel, se localiza en la Centralidad Comercial Calle 72 de la Pieza Urbana Prado Norte.

El concesionario deberá cumplir con la reglamentación urbanística establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a actividades de: tratamiento, altura, frente mínimo, área mínima del lote, retiros e índice de habitabilidad, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Por la condición de los predios colindantes con el HOTEL EL PRADO, el Ministerio de Cultura puede recomendar limitar la altura máxima de las construcciones y las demás condiciones de edificabilidad como retiros mínimos, paramentación, etc., de acuerdo con el proyecto que se presente para la autorización del Ministerio de Cultura.

9.6. Aprobación del Proyecto

Durante la Etapa de Pre-Inversión el Concesionario deberá realizar todos los actos, estudios, análisis y trámites tendientes a obtener por parte del Ministerio de Cultura, la aprobación del proyecto de intervención del Hotel.

El Concesionario deberá presentar en esta etapa al FONTUR un plan de intervención, un plan de inversiones y un cronograma de obras en el cual se indique que habitaciones áreas sociales, áreas de soporte y áreas complementarias se van a intervenir en cada una de las sub etapas de intervención.

⁹ *Ibídem.*

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

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

9.7. Renovación de la Marca Registrada

El Concesionario deberá verificar el estado de la vigencia del registro de la Marca del Hotel el Prado y proceder a realizar la renovación del registro dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del registro.

Para los efectos señalados, el Concesionario adelantará los trámites y pagará la Tasa que disponga la Superintendencia de Industria y Comercio, o la entidad que asuma dichas funciones durante la ejecución del contrato.

La obligación contenida en la presente cláusula iniciará durante la etapa de Pre-inversión y se extenderá hasta la finalización del contrato.

9.8. Protección de la Marca Registrada

A partir del inicio de la etapa de Pre-inversión, el Concesionario adelantará las acciones civiles, administrativas y penales por infracción marcaria, competencia desleal y usurpación de marca, signos distintivos, logos, entre otros, en el evento que terceros lleguen a violar las normas de propiedad intelectual en relación con la Marca Registrada "Hotel el Prado".

La obligación contenida en la presente cláusula iniciará durante la etapa de Pre-inversión y se extenderá hasta la finalización del contrato.

9.9. Manejo Nomina Labora del Hotel El Prado.

Al momento de la firma del presente contrato de Concesión, El Hotel el Prado cuenta con empleados vinculados mediante contrato laboral a término indefinido, dentro de los cuales existen afiliados al " SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA PRODUCCION, DISTRIBUCION Y CONSUMO DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y DEMAS SERVICIOS QUE SE PRESTEN EN CLUBES.

El Concesionario, durante la etapa de pre-inversión, adquiere como obligación de medio, la de adelantar las gestiones a que haya lugar para tratar de vincular laboralmente al Proyecto de Intervención del Hotel el Prado al mayor número de los antiguos trabajadores a que hace referencia la presente Sección. En todo caso, la nueva vinculación laboral, se supedita a que la nueva relación no genere sustitución patronal, para lo cual deberán estar

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

liquidados los contratos de trabajo vigentes.

9.10 Operación del Hotel durante la etapa de pre-inversión

Durante la etapa de Pre-Inversión, el Concesionario deberá operar el Hotel dando cumplimiento a las obligaciones contenidas en las Secciones 9.10, 11.3, 11.4 y 11.5 del presente acuerdo de voluntades.

9.11 Designación del Restaurador

Durante la etapa de Pre-Inversión, el Concesionario deberá designar una firma experta en restauración que llevará a cabo las intervenciones de este tipo requeridas en el área construida del Hotel El Prado.

La firma designada deberá contar con contratos ejecutados en restauración de bienes por valor de al menos diez mil millones de pesos (\$ 10.000.000.000), los cuales deberán ser presentados a FONTUR para su aprobación.

En estos contratos deberá evidenciarse el alcance de los trabajos realizados y el valor de los mismos.

9.12 Designación del Constructor de la obra nueva

Durante la etapa de Pre-Inversión, el Concesionario deberá designar una firma experta en construcción que llevará a cabo la construcción de la obra nueva en el área de comercio y ocio propuesta establecida en el presente contrato.

La firma designada deberá contar con contratos ejecutados en proyectos inmobiliarios, de infraestructura hotelera, centros comerciales, centros de convenciones y/o hospitales por valor de al menos \$50.000.000.000, los cuales deberán ser presentados a FONTUR para su aprobación.

En estos contratos deberá evidenciarse el alcance de los trabajos realizados y el valor de los mismos.

9.13 Inversiones para la dotación de los inmuebles objeto de concesión

Durante la etapa de Pre-Inversión, el Concesionario podrá hacer inversiones para la adquisición e instalación de bienes que sirvan para la dotación de los inmuebles objeto de la concesión. De igual manera, podrá realizar cualquier tipo de inversión que permita la ejecución del Proyecto de Intervención y Operación del Hotel el Prado que no requieran permisos o aprobaciones por parte de autoridad competente.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

CAPÍTULO X. ETAPA DE INVERSIÓN

10.1. Principales Obligaciones del Concesionario durante la Fase de Inversión.¹⁰

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, o en sus Apéndices y/o Anexos, el Concesionario asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones durante la Fase de inversión:

- (a) Adelantar las Intervenciones de conformidad con lo previsto en el Contrato y sus Apéndices para lo cual deberá regirse en cuanto a tiempos de ejecución, calidades de las obras, y en general todos los aspectos técnicos, por lo dispuesto en el Contrato y sus Anexos y Apéndices y en el Cronograma de Obras.
- (b) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo xx de este Contrato.
- (c) Asegurarse que los Contratistas: (i) obtengan y mantengan vigentes las garantías que le sean exigidas en el presente Contrato; (ii) mantengan todos los equipos, materiales y el personal que necesiten para la ejecución de las obras y actividades correspondientes al objeto contratado; (iii) cumplan con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigente; (iv) cumplan con los cronogramas y plazos para la ejecución de las obras correspondientes; (v) cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el Concesionario para la adecuada ejecución de las actividades contratadas y (vi) cumplan con las obligaciones establecidas en las licencias y demás permisos, autorizaciones y compromisos proferidos por las autoridades gubernamentales competentes.
- (d) Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales.
- (e) Suscribir las diversas actas previstas en el Contrato y sus Apéndices, conjuntamente con el Supervisor del FONTUR y/o con el Interventor de acuerdo con lo previsto en el Contrato y sus Apéndices.
- (f) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine el FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.

¹⁰ Para la redacción de la Cláusula se ha tomado como referencia el modelo de Contrato de Concesión bajo el esquema APP, adoptado por la Agencia Nacional de Infraestructura, en su programa de concesiones de Cuarta Generación

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (g) Evitar la revocatoria, por causas imputables al Concesionario, de cualquiera de los permisos, licencias o aprobaciones gubernamentales requeridas para la ejecución del Contrato.
- (h) Tramitar ante las entidades propietarias de las Redes afectadas los traslados o cualquier otro manejo a que haya lugar– y, con cargo a la concesión, efectuar los correspondientes traslados según se haya acordado con la respectiva entidad titular.
- (i) Pagar las Multas y/o la Cláusula Penal pactadas en el Contrato, sin perjuicio del ejercicio de su derecho de defensa.
- (j) Presentar al FONTUR y al Interventor los estados financieros auditados del Concesionario y del Patrimonio Autónomo (incluyendo los del Patrimonio Autónomo-Deuda, si lo hubiere), a 31 de diciembre y no auditados en forma trimestral. Adicionalmente, deberá mantener en su contabilidad claramente identificados los ingresos y egresos.
- (k) Entregar a satisfacción del Interventor y del FONTUR las Intervenciones ejecutadas, dentro de los plazos previstos en el Cronograma de Obras y responder por su calidad y estabilidad en los términos previstos en el Contrato y sus Apéndices.
- (l) Presentar Informes mensuales al Interventor sobre el avance las obras
- (m) Presentar informe mensual sobre la venta de servicios que se lleven a prestar durante la Etapa de Inversión
- (n) Presentar anualmente, desde la firma del acta de inicio, el Inventario de Activos de la Concesión debidamente actualizado y valorizado, identificando claramente aquellos que son objeto de reversión, y enviar tal documento al FONTUR dentro de los primeros tres (3) Meses de cada año. El Concesionario podrá reemplazar o dar de baja los activos que conformen el Inventario de Activos de la Concesión y los Activos de Reversión, cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, pero deberá reponer, reemplazar y actualizar aquellos que sean Activos de Reversión, todo lo anterior bajo la condición de informar de manera previas al FONTUR sobre el remplazo de dichos bienes.

10.2. Manual de Operación y Mantenimiento

Antes de finalizar la Etapa Inversión, el Concesionario deberá entregar al Interventor el Manual de Operación y Mantenimiento.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (a) El Interventor tendrá un término de quince (15) Días para revisarlo y sugerir al Concesionario modificaciones tendientes a que los procedimientos allí contenidos sean adecuados para desarrollar la etapa de operación y mantenimiento. Si el Interventor no se pronuncia dentro de este término se entenderá que no tiene objeciones al Manual de Operación y Mantenimiento.
- (b) Si el Interventor tiene comentarios a dicho manual, le otorgará un plazo razonable al Concesionario para que haga los ajustes correspondientes. En la segunda verificación el Interventor podrá pronunciarse sobre asuntos adicionales dentro de los siguientes siete (7) Días.

10.3. Principales Obligaciones del FONTUR durante la Fase de Inversión

- (a) Suscribir, conjuntamente con el Interventor y el Concesionario, las actas e informes previstos en el Contrato que lo requieran.
- (b) Controlar, directamente o a través del Interventor el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Concesionario previstas en el presente Contrato.
- (c) Cooperar diligentemente con el Concesionario, adelantar sus mejores esfuerzos y firmar los documentos que sean necesarios o convenientes para apoyar la gestión con los dueños de las Redes, lo relacionado con las eventuales Intervenciones que deban hacerse sobre las mismas.
- (d) Aprobar el remplazo de los activos que conformen el Inventario de Activos de la Concesión y los Activos de Reversión, cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación.

CAPÍTULO XI ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO¹¹

11.1. Condiciones Precedentes para el Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento

- (a) La Etapa de Operación y Mantenimiento iniciará con la suscripción del Acta de inicio de la etapa de operación y mantenimiento.
- (b) El Proyecto deberá ser Operado y Mantenido por el Concesionario o sus Contratistas o Subcontratistas.

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

¹¹ *Ibídem.*

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (a) Operar, mantener y prestar los servicios con el nivel de servicio y los estándares de calidad previstos en el Contrato y en general, operar el Proyecto dentro de los parámetros establecidos en el Manual de Operación y Mantenimiento.
- (b) Asumir los costos de reposición de activos, mantenimiento y en general cualquier inversión requerida, para preservar el estándar de operación exigido.
- (c) Asumir los costos de reposición de activos, mantenimiento y en general cualquier inversión para la operación de las áreas de comercio y ocio, parqueaderos y torre ejecutiva.
- (d) Pagar las Multas pactadas en el Contrato, una vez agotado el debido proceso y el derecho de defensa.
- (e) Pagar las mayores contraprestaciones por concepto de indisponibilidad de niveles de servicio, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en el Contrato
- (f) Asumir los costos de reposición de activos, mantenimiento y en general cualquier inversión relacionada con la tenencia, operación y administración del Hotel.
- (g) Suscribir las diversas actas e informes previstos en el Contrato y sus Apéndices, conjuntamente con el Supervisor del FONTUR y/o con el Interventor de acuerdo con lo previsto en el Contrato y sus Apéndices.
- (h) Presentar al FONTUR y al Interventor los estados financieros auditados del Concesionario y del Patrimonio Autónomo, a 31 de diciembre y no auditados en forma trimestral.
- (i) Actualizar anualmente el Inventario de Activos de la Concesión, identificando claramente aquellos que son objeto de reversión, y enviar tal actualización al FONTUR dentro de los primeros tres (3) Meses de cada año. El Concesionario podrá reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los activos que conformen el Inventario de Activos de la Concesión y los Activos de Reversión cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, pero deberá reponer, reemplazar y actualizar aquellos que sean Activos de Reversión.
- (j) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el CAPÍTULO XV de este Contrato.

11.3 Obligaciones especiales del Concesionario durante la Etapa de Operación y mantenimiento

El concesionario, durante la etapa de operación y mantenimiento, y, durante la etapa de Preinversión, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 1) 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.
- 2) Velar por la salubridad e higiene del hotel y del personal que emplearé en el mismo.
- 3) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- 4) Mantener en perfecto estado de aseo, desinfección y protección, las áreas y todos los elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración.
- 5) Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales entre otros los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.
- 6) Adquirir por su cuenta y riesgo todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- 7) Garantizar la seguridad de las instalaciones del hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias.
- 8) 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
- 9) 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.
- 10) Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997.
- 11) Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el HOTEL..
- 12) Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos.
- 13) Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.
- 14) 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.
- 15) Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del hotel, el o los códigos de buena conducta que adopte para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual y mantener en lugares visibles del HOTEL su aplicación.
- 16) Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este contrato, en caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser realizadas por el Concesionario.
- 17) Llevar la contabilidad del establecimiento de comercio bajo un sistema uniforme de cuentas para hoteles.
- 18) Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de FONTUR a las instalaciones del HOTEL para auditar ventas y verificar el cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato; ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el Concesionario
- 19) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del establecimiento de comercio, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios,

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del HOTEL.

- 20) Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prórrogas el registro nacional de Turismo RNT.
- 21) 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.
- 22) Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.

De igual manera, deberá:

- A. Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecida en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011.
- B. Recibir, atender y dar trámite a la quejas de los huéspedes.
- C. Rendir los descargos a que haya lugar con ocasión a las quejas que presenten los huéspedes ante la agremiación correspondiente o ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- D. Acudir a las audiencias de conciliación a las que sea convocado con ocasión a las quejas de los huéspedes.

11.4. Seguros de operación hotelera

Durante la etapa de operación y mantenimiento, y, durante la etapa de Pre Inversión, el Concesionario deberá constituir a su costo, de conformidad con el porcentaje de ocupación, los seguros que se indican a continuación:

1. Responsabilidad civil extracontractual, el Concesionario, incluirá en su póliza de Responsabilidad Extracontractual, la operación del HOTEL; esta póliza cuenta con amparo de gastos médicos por eventos que se presenten dentro del establecimiento siempre y cuando no sean por culpa propia de la víctima.
2. Transporte de valores
3. Manejo, los cargos del HOTEL, serán incluidos en la póliza de manejo global del Concesionario.

11.5. Informes durante la etapa de operación y mantenimiento

Durante la etapa de Operación y Mantenimiento y durante la etapa de Pre Inversión, El Concesionario presentará al Supervisor, mensualmente, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe debidamente suscrito por su representante legal, en digital en formato .XLS (Excel), a la dirección de correo electrónico del supervisor y de

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

quien éste solicite, el cual deberá, como mínimo, contener los siguientes aspectos de la operación:

- i) Porcentaje de ocupación del Hotel
- ii) Tarifa promedio mensual
- iii) Número total de huéspedes del Hotel
- iv) Ventas netas del mes

11.6. Obligaciones principales del FONTUR durante la Etapa de Operación y Mantenimiento

- (a) Suscribir, conjuntamente con el Interventor y el Contratista, las actas e informes previstos en el Contrato.
- (b) Controlar, directamente o a través del Interventor el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato.
- (c) Participar, a través del Supervisor, en la revisión de cumplimiento de los Niveles de Servicio programados.
- (d) Las demás previstas en el Contrato, sus Anexos y Apéndices.

CAPÍTULO XII REVERSIÓN DE LOS BIENES CONCESIONADOS

12.1. Etapa de Reversión

Finalizada la Etapa de Operación y Mantenimiento, por vencimiento del plazo o por Terminación Anticipada del Contrato, las Partes procederán a verificar la ejecución del contrato con el fin de proceder a llevar a cabo la Reversión.

Para llevar a cabo la reversión, las Partes entienden que el FONTUR se hará propietario de las obras que conforman el Proyecto, no obstante lo anterior, el Concesionario conservará la tenencia de dichos bienes hasta que se realice la entrega material de los mismos, garantizando su guarda.

Durante la Etapa de Reversión, el Concesionario deberá continuar con las labores de Operación y Mantenimiento y tendrá derecho a explotar económicamente los bienes objeto de la concesión.

12.2. Condición de los bienes objeto de reversión

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

Los bienes objeto de reversión deberán ser entregados en condiciones que garanticen su adecuado funcionamiento, cumpliendo los estándares de calidad previstos en el presente contrato.

CAPÍTULO XIII PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO

13.1 Cumplimiento Tardío o Defectuoso

Si durante la ejecución del contrato se produce un cumplimiento tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones asumidas por el contratista, la entidad podrá cobrar un valor a diez (10) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, por cada día transcurrido desde la fecha en que se debió ejecutar dicha prestación contractual.

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

13.2. Cláusula Penal Pecuniaria

En caso de incumplimiento total, tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Concesionario, la entidad podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto: i) del treinta por ciento 30% del valor del contrato en caso de incumplimiento total, o ii) del diez por ciento 10% del valor del contrato en caso de cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

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

CAPÍTULO XIV PATRIMONIO AUTÓNOMO EL RENACER DEL PRADO.

14.1. El patrimonio autónomo – aspectos generales

Antes de la suscripción del Acta de Inicio, el Concesionario, actuando como fideicomitente, deberá seleccionar una entidad fiduciaria y constituir un Patrimonio Autónomo que se denominará “Patrimonio Autónomo Renacer del Prado”, a través del cual se canalizarán todos los activos y pasivos y en general se administrarán todos los recursos del Proyecto.

A juicio del Concesionario, se podrán constituir Patrimonios Autónomos-Deuda, diferentes al Patrimonio Autónomo sobre los cuales recaerán los mismos deberes y obligaciones de

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

información previstos en el presente Contrato para el Patrimonio Autónomo, sin que se entienda como el mismo Patrimonio Autónomo. La selección de la Fiduciaria será del Contratista.

La Fiduciaria creará y mantendrá las siguientes cuentas del Patrimonio Autónomo.

(a) Descripción de las Cuentas:

- (i) Cuenta Proyecto, incluyendo aquellas subcuentas que llegue a crear el Concesionario.
- (ii) Cuenta FONTUR
La cuenta FONTUR, a su vez, tendrá como mínimo las siguientes Subcuentas:
 - Aporte Inicial
 - Contraprestación
 - Interventoría

La cuenta proyecto se fondeará con los Giros de Capital Propio y de Deuda, para financiar el proyecto.

14.1.1. Aporte Subcuenta Aporte Inicial

Antes de la suscripción del Acta de Inicio, el Concesionario realizará un aporte inicial equivalente a la suma de XXXX de pesos de la siguiente manera:

- i) El monto correspondiente a los recursos ejecutados por el FONTUR en actividades de administración y en el pago de los pasivos laborales y pensionales del Hotel. Este monto se informará al Concesionario a la firma del Contrato, conforme certificación que expedirá el FONTUR y se girara a la cuenta que éste indique.
- ii) El monto restante a la Subcuenta Aporte Inicial.
- iii) El monto mencionado en el literal i) no podrá, en ningún caso, superar la suma total definida como aporte inicial.

La destinación de los recursos que ingresen a la Subcuenta Aporte Inicial será determinada por el FONTUR.

Los rendimientos que se generen acrecentarán la Sub Cuenta y tendrán la misma destinación.

14.1.2. Aportes Subcuenta Interventoría

Antes de la suscripción del Acta de Inicio, el Concesionario aportará la suma tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000) de julio de 2015 a la Subcuenta Interventoría, los cuales se ajustaran al momento del aporte de acuerdo con la siguiente formula:

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

$$Int_{Corriente} = Int_0 \times \left(\frac{IPC_t}{IPC_0} \right)$$

Donde:

- $Int_{Corriente}$ = Valor del monto a aportar a la Subcuenta interventoría en pesos corrientes
 Int_0 = Valor del aporte a la subcuenta interventoría equivalente a tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000) en pesos constantes de julio de 2015
 IPC_t = IPC del mes inmediatamente anterior al del aporte a realizar
 IPC_0 = IPC del mes de julio de 2015

La destinación de los recursos que ingresen a la Sub cuenta será al pago de la Interventoría o esquemas de supervisión del proyecto según disposición de FONTUR.

Los rendimientos que se generen acrecentarán la Sub Cuenta y tendrán la misma destinación.

14.1.3. Aporte Subcuenta Contraprestación

La Subcuenta Contraprestación será fondeada por el Concesionario trimestre vencido, de acuerdo a la forma de pago de la contraprestación.

De igual manera, a la Subcuenta Contraprestación se girará la Contraprestación adicional a favor del FONTUR, cuando se incumplan los niveles de servicio, de acuerdo a lo señalado en la Sección 5.2. del presente contrato. De igual manera, se girarán a la cuenta los pagos de multas y/o cláusula penal pecuniaria.

14.2. Términos y condiciones de obligatoria inclusión en el Contrato de Fiducia Mercantil.¹²

- (a) Los Términos y condiciones de las obligaciones del Contrato de Fiducia Mercantil deberán ser objeto de aprobación por parte del FONTUR.
- (b) Incorporación: el Contrato se entenderá incorporado íntegramente al Contrato de Fiducia Mercantil. En tal calidad, todas las obligaciones de la Fiduciaria incorporadas en el Contrato, serán asumidas por dicha entidad con la firma del Contrato de Fiducia Mercantil.
- (c) Plazo: La duración del Contrato de Fiducia Mercantil tendrá que incluir la duración de la Etapa de Reversión y prolongarse hasta la culminación de la Liquidación del presente Contrato.

¹² *Ibídem.*

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (d) Comisión Fiduciaria: la Comisión Fiduciaria será acordada libremente entre el Concesionario y la Fiduciaria, pero en ningún caso esta comisión podrá descontarse ni total ni parcialmente de los montos (incluidos sus rendimientos) que se encuentren en la Cuenta Contraprestación FONTUR.
- (e) Comité Fiduciario: El Concesionario definirá discrecionalmente con la Fiduciaria las personas que hagan parte del Comité Fiduciario.
- (f) Varios:
- (i) El Contrato de Fiducia Mercantil no podrá ser revocado por el Concesionario;
 - (ii) Tampoco podrá modificarse en cuanto a las estipulaciones aquí pactadas ni terminarse sin la autorización previa, expresa y escrita del FONTUR, autorización que se impartirá en todo caso cuando la modificación no implique infracción de las estipulaciones pactadas en el Contrato. Las demás modificaciones no requerirán información y aprobación previa del FONTUR incluidas aquellas que se relacionen con el valor de la Comisión Fiduciaria, siempre que se cumpla con lo previsto en el Contrato;
 - (iii) El Concesionario y la Fiduciaria responderán frente al FONTUR por el incumplimiento de sus respectivas obligaciones o por el desconocimiento de los derechos consignados en el Contrato o en la Ley Aplicable; y
 - (iv) El Contrato de Fiducia Mercantil deberá tener expresamente previsto que la Fiduciaria se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones previstas a su cargo conforme a lo establecido en el Contrato.
 - (v) Los rendimientos financieros de la Cuenta FONTUR serán de la parte Contratante (FONTUR).
 - (vi) Los rendimientos financieros de la Cuenta Proyecto serán del Concesionario.
- (g) Terminación: la Terminación Anticipada del Contrato, dará lugar a la terminación anticipada del Contrato de Fiducia Mercantil, siempre que se haya perfeccionado o haya quedado en firme la liquidación del Contrato y se haya aprobado el informe final por parte del FONTUR y del Interventor.
- (h) No fraude: el Contrato de Fiducia Mercantil deberá señalar de manera expresa que el Patrimonio Autónomo no se constituye en fraude de los acreedores del Concesionario ni de ninguno de sus accionistas.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (i) Auditoría: El FONTUR y/o el Interventor llevarán a cabo un control permanente sobre el Patrimonio Autónomo, sus cuentas y subcuentas, para lo cual deberá pactarse en el Contrato de Fiducia Mercantil que la Fiduciaria prestará todo el apoyo necesario al FONTUR y/o al Interventor para que pueda cumplir su labor de auditoría. De igual manera, el Patrimonio Autónomo deberá remitir mensualmente información al FONTUR y/o a su supervisor, dentro del plazo que convengan las partes.

- (j) Información: Independientemente del derecho de auditoría que tienen el FONTUR y el Interventor y del derecho a solicitar directamente a la Fiduciaria información, reportes y certificaciones en la forma, formatos, protocolos y tiempos que defina el FONTUR para cada caso, la Fiduciaria deberá presentar al menos la información que se especifica a continuación, en la forma, plazos y los formatos que para cada caso disponga el FONTUR:
 - (i) Durante la etapa de Pre-Inversión y en la de Inversión, mensualmente deberá reportar al FONTUR y al Interventor el ingreso de los Giros de Capital Propio del Contratista, así como el cumplimiento periódico de los aportes que el Concesionario debe hacer conforme al cronograma de Giros de Capital Propio.
 - (ii) En los plazos señalados en el Contrato, deberá reportar al FONTUR y al Interventor el ingreso de los recursos señalados en el Contrato a la Cuenta del Proyecto y a la Cuenta Contraprestación FONTUR y cualquier subcuenta que se cree.
 - (iii) Mensualmente, dentro de los primeros veinte (20) Días, reportar los ingresos y egresos de la Cuenta del Proyecto y de la Cuenta FONTUR.
 - (iv) Dentro de los sesenta (60) Días siguientes a la fecha de suscripción del Acta de Reversión, la Fiduciaria deberá presentar al FONTUR un informe detallado del estado a dicha fecha del Patrimonio Autónomo. Este informe servirá de base para el FONTUR para la liquidación del Contrato.
 - (v) Mensualmente dentro de los primeros veinte (20) Días presentar un informe general sobre la operación del Patrimonio Autónomo.
 - (vi) Mensualmente dentro de los primeros veinte (20) Días presentar un informe sobre los costos y gastos del Concesionario, debidamente discriminado por gastos de inversión en la Etapa Pre-Inversión y por actividades de operación y mantenimiento en la Etapa Operativa.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- (k) Reemplazo de la Fiduciaria: El Concesionario podrá, durante la ejecución del Contrato, cambiar la Fiduciaria encargada del manejo del Patrimonio Autónomo, siempre y cuando la nueva Fiduciaria cumpla con las características exigidas en este Contrato y adopte en su totalidad la minuta de Contrato de Fiducia Mercantil aceptada por el FONTUR.

CAPÍTULO XV GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.¹³

15.1. Garantías como Requisito de Inicio del Contrato y de sus Fases o Etapas

- (a) Como requisito indispensable para la ejecución del Contrato se requiere la presentación por parte del Concesionario y aprobación por parte de FONTUR de i) la Garantía Única de Cumplimiento, ii) la póliza de responsabilidad extracontractual a que se refiere la Sección 15.6 de este Contrato, y iii) el seguro de daños contra todo riesgo a que se refiere la Sección 15.7 de este Contrato.
- (b) Como requisito para la iniciación de cada una de las Fases y Etapas en las que se divide el Contrato, el Concesionario deberá renovar y/o constituir los amparos y garantías que sean requeridos para la Fase o Etapa correspondiente, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.

15.2 Clases de Garantías

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

15.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías

- (a) El Concesionario deberá reponer el valor de las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por el valor de las reclamaciones pagadas. Dicha reposición deberá hacerse dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la disminución del valor garantizado o asegurado inicialmente, en virtud de la ocurrencia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías, el valor de la re-expedición (y/o el valor de

¹³ *Ibídem.*

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

cualesquiera otros derechos económicos a favor del garante) de las garantías estará a cargo del Concesionario

- (b) El Concesionario deberá mantener las garantías o mecanismos de cobertura, en plena vigencia y validez por los términos expresados en el Contrato y deberá pagar los valores o las primas y demás gastos necesarios para constituir las, mantenerlas, prorrogarlas o adicionarlas. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de las sanciones.
- (c) La Garantía Única de Cumplimiento no expirará por falta de pago de la prima (o cualquier otro costo que sea necesario pagar para su expedición o mantenimiento, cuando se trate de garantías diferentes a pólizas de seguro) ni por revocatoria unilateral.
- (d) El Concesionario deberá acreditar el pago de la prima y demás costos de las garantías o mecanismos de cobertura diferentes a la Garantía Única de Cumplimiento. Si no cumpliera con esta obligación se entenderá que habrá incumplido con la obligación de constituir la póliza o mecanismo de cobertura y por lo tanto el FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.
- (e) En cualquier caso de modificación del Contrato, el Concesionario se obliga a obtener una certificación de la compañía aseguradora o de la entidad emisora de la garantía, en la que conste que dicha compañía conoce y acepta la modificación y la variación del estado del riesgo que la misma suponga, si ese es el caso.
- (f) Las pólizas de seguros deberán haber sido emitidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera, que cuente con un patrimonio técnico superavitario, y seguir con una cifra superavitaria en su patrimonio técnico. Los anteriores valores deben estar certificados por contador y revisor fiscal, según el formato 480, implementado por la Superintendencia Financiera.
- (g) En el caso de incorporarse reaseguros los reaseguradores deberán encontrarse inscritos en el Registro de Reaseguradores y Corredores de Reaseguros del Exterior (REACOEX) que administra la Superintendencia Financiera de Colombia y, además, cumplir con las características que a continuación se expresan:
 - (i) Si se trata de reaseguros automáticos, el reasegurador deberá contar con una calificación de riesgo en la escala de largo plazo admisible en el REACOEX.

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

(ii) En el caso de reaseguros facultativos, el reasegurador deberá contar con la siguiente calificación de riesgo mínima en la escala de largo plazo aplicable en el REACOEX:

- (1) Standard & Poor's: A
- (2) A. M. Best: a
- (3) Duff and Phelps / Fitch Ratings: A
- (4) Moody's: Aa3

(h) De conformidad con lo señalado en el artículo 1095 del Código de Comercio, resulta admisible el coaseguro de los riesgos.

15.4 Aprobación de las Garantías

(a) Dentro de los veinte (20) Días Hábiles contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el Concesionario deberá entregar al FONTUR la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y las demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.

(b) El FONTUR dispondrá de diez (10) Días Hábiles para objetar o aprobar las garantías presentadas por el Contratista, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista. Si el FONTUR no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas.

(c) Si las Garantías entregadas por el Concesionario no cumplen con los requisitos señalados, el FONTUR solicitará la corrección de las mismas y señalará para ello un plazo prudencial. En caso de que dentro de dicho plazo el Concesionario no entregue las garantías debidamente modificadas a satisfacción del FONTUR o si los términos y condiciones de las correcciones y/o modificaciones no satisfacen las observaciones formuladas por el FONTUR, el FONTUR no aprobará las garantías aportadas por el Contratista, solicitará la imposición de las sanciones correspondientes.

15.5. Garantía Única de Cumplimiento

15.5.1. Amparo de Cumplimiento del Contrato

A. En las etapas de pre inversión e inversión:

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente a TREINTA Y SEIS MIL MILLONES DE PESOS ML (\$36.000.000.000,00) del año 2015. Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía.

Este garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de pre inversión e inversión y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de operación:

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente al MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$1.394.000.000,00) del año 2015. Este amparo deberá garantizar la prórroga de la garantía, en caso de ampliación del término de ejecución del contrato; el ajuste de los amparos, vigencia y valor de una nueva garantía.

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

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

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

15.5.2. Amparo de Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones al Personal, Originados Durante la Ejecución del Contrato

A. En las etapas de pre inversión e inversión:

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el Concesionario haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente a NUEVE MIL MILLONES DE PESOS ML (\$5.000.000.000,00) del año 2015.

Este garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de pre inversión e inversión y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

B. En la etapa de operación:

Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el Concesionario haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente a TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ML (\$348.500.000,00) del año 2015.

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

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

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

15.5.3. Amparo de Calidad de los Equipos

El Concesionario deberá constituir, como requisito para la liquidación del Contrato, una garantía de calidad de los equipos, a favor de la FONDO NACIONAL DE TURISMO, por un valor equivalente a CINCO MIL MILLONES DE PESOS ML (\$5.000.000.000,00) del año 2015. Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contado a partir de la

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

Fecha Efectiva de Terminación del Contrato. Este amparo aplicará aún en el caso de terminación anticipada.

15.5.4. Amparo de Calidad de las Obras de Mantenimiento:

Calidad de las Obras de Mantenimiento: El objeto de este amparo será cubrir al FONTUR de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de cualquier tipo de daño o deterioro de la infraestructura revertida que resulte imputable al Concesionario por mala calidad en la ejecución de las Obras de Mantenimiento. La infraestructura al momento de la reversión deberá cumplir con los estándares de calidad y funcionalidad acordados, deterioros naturales posteriores no quedan cubiertos por la póliza.

- (i) El valor de este amparo será del 10% del Valor del Contrato.
- (ii) Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contados a partir de la terminación de la Etapa de Reversión.

El Concesionario deberá garantizar a FONTUR que será beneficiario de la garantía de estabilidad de las obras, exigida a su subcontratista, en relación con las obras que se ejecuten en el proyecto. Esta garantía deberá tener un valor asegurado correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor de las obras ejecutadas en el proyecto y una vigencia igual a cinco (5) años contados a partir de la entrega de las obras.

15.6. Garantía de Responsabilidad Extracontractual (se exigirá de conformidad con lo indicado en el numeral 7.3.4. de la invitación FNTB - 060 -2015)

15.7. Seguro de daños contra todo riesgo

(a) Seguro de Obras Civiles:

- (i) Este seguro se tomará para la Unidad Funcional y cubrirá los daños que pueda llegar a sufrir la infraestructura entregada al Concesionario, independientemente de la causa que genere el daño.
- (ii) El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes objeto de concesión.
- (iii) Como requisito para la suscripción de cada Acta de Terminación de Unidad Funcional, el objeto de este seguro deberá ampliarse para cubrir las Intervenciones y el valor asegurable de esta garantía deberá aumentarse en

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

un valor equivalente al valor total del Contrato de Construcción aplicable a la Unidad Funcional, incluyendo los materiales, mano de obra, fletes, derechos de aduana, impuestos y materiales o rubros suministrados por el Contratista. El valor asegurado deberá establecerse con base en un estudio de pérdida máxima probable.

APÍTULO XVI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

16.1. Arreglo directo

Las partes buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual.

Para tal efecto, al surgir las diferencias acudirán en primer instancia al arreglo directo.

Fracasada la etapa de arreglo directo, las Partes quedan en libertad de acudir ante un Tribunal de Arbitramento.

16.2. Tribunal de arbitramento

Las diferencias que surjan entre el FONTUR y el Concesionario, por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, cumplimiento, terminación y liquidación del presente acuerdo de voluntades, se resolverán a través de un tribunal de arbitramento institucional en la Cámara de Comercio de Bogotá, con base en el procedimiento establecido en la Ley 1563 de 2012.

CAPÍTULO XVII. DISPOSICIONES FINALES.

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

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

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

Donde,

VL_n : Es el valor de la Liquidación del Contrato calculado en la fecha n y corresponde a la fecha de terminación anticipada

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

- PI_i = Valor de los egresos efectuados durante la etapa de pre inversión durante el mes i y de los egresos correspondientes al plan de inversiones aprobado por FONTUR y certificados por la Fiduciaria (expresados en precios corrientes).
- $Gaom_i$ = Valor de los egresos correspondientes a gastos de administración, operación y mantenimiento, efectuados durante el mes i y certificados por la Fiduciaria (expresados en precios corrientes).
- Api_i = Valor de los aportes realizados por el Concesionario durante el mes i conforme a la sección 14.1.1. del Contrato certificados por la Fiduciaria y por FONTUR (expresados en precios corrientes).
- Int_i = Valor de los aportes realizados por el Concesionario a la Subcuenta interventoría efectuados durante el mes i y certificados por la Fiduciaria. (expresados en precios corrientes).
- Ing_i = Valor de los ingresos obtenidos por el Concesionario como remuneración del Proyecto durante el mes i y certificados por la Fiduciaria (expresados en precios corrientes).
- M_n : Es el valor de las multas en firme impuestas al Concesionario hasta el momento de terminación del Contrato de Concesión que no hubieren sido canceladas hasta dicha fecha. Este valor incluirá tanto el valor de la multa, como los intereses de mora que se causen sobre éstas, en los términos de la Sección 13.1 del Contrato de Concesión.
- CP_n : Es el valor de la Cláusula Penal si se impone en los términos de la Sección 13.2 del Contrato de Concesión.

r_i definido como:

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

- r_i : Tasa de descuento expresada en términos mensuales aplicable en el mes i .
- n : Mes en que se produce la liquidación del Contrato contado a partir de la iniciación de la ejecución del Contrato.
- $DTFM_i$: Tasa de interés DTF definida en el presente contrato certificada para el último día del mes i , pero expresada en término mensual vencido.

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

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

Parágrafo. En aplicación de la fórmula para establecer el valor de la liquidación del Contrato (V_{L_n}) producto de la terminación anticipada, FONTUR podrá realizar las auditorías y revisiones que considere pertinentes a fin de que las cifras utilizadas para el cálculo correspondan a ingresos, egresos, aportes, gastos o fondeos relacionados exclusivamente con el Proyecto.

17.2. Terminación anticipada por no consecución de permisos y licencias

En el evento que en desarrollo de la Etapa de Pre-Inversión, el Concesionario no logre obtener las aprobaciones que para tal efecto imparta el Ministerio de Cultura u otras Autoridades Gubernamentales competentes, y esto impida la ejecución del proyecto, las Partes de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato. En ese caso, los egresos realizados por el Concesionario en desarrollo del Proyecto hasta la fecha de terminación por no consecución de permisos y licencias no serán reconocidos por el FONTUR y se entenderá que no existen obligación dineraria alguna en contra del FONTUR.

17.3. 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.

17.4. Legislación aplicable

En atención al régimen jurídico del 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.

17.5. Pago Impuesto Predial

De conformidad con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, en materia de impuesto predial y valorización, son sujetos pasivos del impuesto los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión. En atención a la anterior consideración, el Concesionario asume el pago del impuesto predial y valorización desde la firma del presente contrato de concesión.

17.6. Inhabilidades e incompatibilidades

Con la firma del presente acuerdo de voluntades, el Concesionario manifiesta bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad o

ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

incompatibilidad, o prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico, que le impidan la celebración del Contrato.

17.7. Indemnidad

El Concesionario se obliga a mantener indemne al FONTUR de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

17.8. Liquidación del contrato

El Contrato se liquidará en un término máximo de ciento ochenta (180) Días contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Reversión.

17.9. Cesión

Salvo autorización expresa del FONTUR, el Concesionario no podrá ceder el Contrato total o parcialmente.

17.10. Subcontratos

El Concesionario 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

17.13. Avalúos comerciales

Presentar al FONTUR un avalúo comercial de los bienes entregados en concesión elaborado por 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. Este avalúo se presentará al FONTUR ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- Cualquier siniestro que ocurra sobre los bienes en concesión que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- En un plazo máximo de tres (3) meses una vez suscrita el Acta de inicio de la Etapa de Operación y mantenimiento.
- Cada tres (3) años a partir de la firma del Acta de inicio de la Etapa de Operación y mantenimiento.
- Durante la Etapa de Reversión del Proyecto.
- Ante la solicitud de FONTUR argumentando la ocurrencia de algunos de los anteriores eventos en un plazo máximo de tres (3) meses.

17.12. Notificaciones



ANEXO 12 MINUTA DE CONTRATO

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

Fontur	Concesionario

En signo de aprobación, las Partes firman el presente Acuerdo de voluntades en dos originales iguales, en la ciudad de Bogotá D.C. el día 15 de noviembre de 2015.