

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

CONTRATO FNTB No. \_\_\_\_ de 2015

ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

(        de 2015)

Entre:

Concedente:

FONDO NACIONAL DEL TURISMO - FONTUR

Concesionario:

[ ]

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

**CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL DE BIENES PÚBLICOS<sup>1</sup>**

**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

---

<sup>1</sup> 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 No.**  
**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: Que en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante la resolución No 2496 del 15 de julio de 2015, y mediante acta de entrega de fecha 16 de julio de 2015, entregó al FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR el HOSTAL DOÑA MANUELA.

SEXTA: Que el artículo 1° del Decreto 2125 de 2012, facultó al FONDO NACIONAL DE TURISMO a suscribir contratos de concesión sobre los bienes inmuebles que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo siempre que sirva para fines de aprovechamiento turístico.

SEPTIMA: 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.

OCTAVA: 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:

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- 1.1. Acta de Inicio del contrato : Es el documento que suscribirán el Supervisor del FONTUR y el Concesionario en la Fecha de Inicio para efectos de comenzar las inversiones previstas en el contrato de concesión..
- 1.2. Acta de inicio de operación y mantenimiento: Es el documento que suscribirán el Supervisor del FONTUR y el Concesionario para efectos de dar inicio a la Etapa de Operación, previa verificación de los requisitos establecidos para ello en este Contrato.
- 1.3. 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.
- 1.4. Apéndices: Son los documentos adjuntos al Contrato de carácter técnico y financiero, que contienen obligaciones a cargo del Concesionario.
- 1.5. Concesionario: Es la sociedad [ ]. Identificada plenamente en el presente Contrato
- 1.6. Contratistas: Son las personas jurídicas o estructuras plurales integradas por personas jurídicas, con quienes el Concesionario suscribe el Contrato de Dotación y otros que requiera para la .
- 1.7. Contrato: Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento, sus Apéndices y Anexos.
- 1.8. Cuenta de inversión: Es la cuenta que debe constituir el Concesionario, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleve la reposición de los activos, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del Hostal, cumpliendo con lo establecido en el Anexo No 12 denominado Minuta del Contrato.
- 1.9. 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.
- 1.10. Día Hábil: Es cualquier Día en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los Días feriados en la República de Colombia.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- 1.11. Director del Proyecto: Es la persona natural designada por el Concesionario como su representante ante el FONTUR, 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.
- 1.12. 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 llegue 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.
- 1.13. Especificaciones Técnicas: Se entenderán como los requisitos contenidos en el Apéndice Técnico, el cual establece los parámetros mínimos exigibles al Concesionario respecto a las Inversiones a realizar.
- 1.14. Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX: La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX es una sociedad de servidos 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, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

1.15. 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 Hostal Doña Manuela.

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

1.16. Garantía Única de Cumplimiento: Se refiere a la garantía que deberá constituir el Concesionario en los términos y condiciones del CAPITULO XV de este Contrato.

1.17. Hostal Doña Manuela – Hostal: Son los bienes identificados en los numerales 2.1, 2.2 y 2.3 del presente contrato que integran el bien inmueble denominado **“HOSTAL DOÑA MANUELA”**, ubicado en la Carrera Central 17 A - 25 del Municipio de Santa Cruz de Mompox.

1.18. Ingresos brutos del Proyecto: Constituye la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en concesión una vez deducidas las devoluciones, los ingresos para terceros, el IVA y el Impoconsumo.

1.19. **“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.

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

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

1.22. 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.

1.23. Mes: Cualquiera de los doce meses del año calendario.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- 1.24. **“Pesos” o “COL\$**: Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.
- 1.25. **“Reparaciones estructurales”**  
Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.
- 1.26. **“Reposición de activos fijos”**  
Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.
- 1.27. **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.
- 1.28. **“Sección”**: Corresponde a una referencia específica de este Contrato la cual muestra el contexto completo en el que se encuentra ubicada la parte referenciada.
- 1.29. **“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.
- 1.30. **“Trimestre”**: Se refiere a los periodos del año compuestos por tres meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones expresas en el presente contrato los periodos indicados como trimestres siempre finalizarán en el término calendario aquí expuesto, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.
- 1.31. **“Valor del Contrato”**: Se entenderá de conformidad con lo establecido en la Sección 2.4 de este Contrato.

## CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

### 2.1. Objeto del Contrato

ENTREGAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL SOBRE BIENES PÚBLICOS, EL HOSTAL DOÑA MANUELA UBICADO EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE MOMPÓX, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, PARA SU DOTACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

2.2. Alcance del objeto. En virtud del presente Contrato, el Concesionario desarrollará por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para la dotación, administración y operación del Hostal Doña Manuela. La Financiación del proyecto tendrá desembolso de recursos de FONTUR y financiación por parte del Concesionario, de conformidad a las reglas especiales señaladas en el Capítulo VI de este Contrato y en general 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.

2.3. Ubicación e identificación de los bienes entregados en concesión

Los bienes públicos entregados en concesión se identifican como cuatro (4) inmuebles urbanos, ubicados en la ciudad de Mompox, en el departamento de Bolívar, identificados de la siguiente manera:

Ítem	Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Denominación
1	065-2933	Carrera Central 17 A - 25	Casa de inscripción "TE DEUM LAUDAMUS DE DOMINUM"
2	065-2934	Carrera Central 17 A - 17	Casa contigua al inmueble anterior
3	065-1477	Carrera 3° 17-74	Parqueadero
4	065-10153	Entre Carreras 2° y 3° y, Calles 17 y 18	Lote de superficie de 2.227 m2.

2.4. Forma de entrega

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

A partir de la Suscripción del Acta de inicio, el concesionario asumirá las obligaciones relacionadas con la tenencia, dotación, administración, operación y mantenimiento del



**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

bien objeto de concesión. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en concesión.

Parágrafo: Los contratos suscritos por FONTUR, con anterioridad al presente Contrato para la tenencia y mantenimiento del Hostal y que se encuentren en ejecución al momento del inicio de éste, serán ejecutados hasta su finalización conforme a los términos definidos en cada contrato por lo que FONTUR continuará con la obligación de pago y a cargo de todas las obligaciones que se hayan previsto.

Por ningún motivo los gastos, costos u obligaciones de FONTUR derivadas de la ejecución de dichos contratos serán asumidos por el Concesionario.

2.5. 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 NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS MCTE (\$924.285.317,00).

2.6. 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) Inversión ii) Operación y Mantenimiento, y iii) Reversión, de acuerdo a los términos señalados en el presente Contrato.

2.7. 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.

2.8. 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.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

2.9. Etapas de Ejecución Contractual

El Contrato se ejecutará en tres (3) Etapas identificadas a continuación:

- i) Etapa de Inversión y Dotación: Tendrá una duración estimada de seis (6) meses, término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del Acta de Inicio del contrato.
  
- ii) Etapa de Operación: La Etapa de Operación iniciará una vez finalice la Etapa de Inversión y Dotación 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.
  
- iii) Etapa de Reversión: Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. Esto no implica la suspensión de la operación del Hostal Doña Manuela.

2.10. 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. En el caso en que el originador de la concesión por iniciativa privada no sea el adjudicatario del proceso de selección, el perfeccionamiento del contrato se condiciona al 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, que asciende a la suma de CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (188.402.500,00) más IVA.

2.11. 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, 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

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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 los 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.

2.12. 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, arquitectónico, económico y financiero del Hostal Doña Manuela.

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 estudios entregados a FONTUR.
- El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente contrato es posible ejecutarlo, 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 para la Dotación.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

3.1. Alcance del Proyecto

Para el desarrollo del presente Contrato de Concesión, el Concesionario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objetivo de realizar las actividades necesarias para la dotación, administración y operación de los inmuebles que conforman el Hostal Doña Manuela, identificados con Matrícula Inmobiliaria Nos. 065-2933; 065-2934; 065-1477 y 065-10153.

3.2. Plan de Inversiones

El valor de las inversiones correspondiente a la dotación descrita en el alcance establecido en el numeral 3.1., será la suma mínima NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS MCTE (\$924.285.317,00).

Estas inversiones se llevarán a cabo hasta la fecha de terminación de la Etapa de Inversión, siguiendo lo establecido en el Apéndice Técnico, dentro del término previsto en el literal i) del numeral 2.9 de este Contrato.

La ejecución del Plan de Inversiones será verificada por FONTUR, mediante la revisión de facturas de compra, recibos, contratos, comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo egreso. El concesionario deberá mantener al alcance de FONTUR y remitir a la dirección de correo electrónico que el Supervisor indique, todos éstos documentos soportes relacionados con el Plan de Inversión, los cuales serán auditados por FONTUR al finalizar la etapa de la inversión y quedarán como documentos anexos al Acta de inicio de operación y mantenimiento.

En el caso de que una vez ejecutada la totalidad del plan de inversiones y el monto final de dichas inversiones sea inferior al monto mínimo aquí estipulado, deberá consignarse el saldo no invertido en la Cuenta de Inversión como requisito para firmar el acta de inicio de operación y mantenimiento.

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

PARÁGRAFO: FONTUR, en desarrollo de la auditoría al plan de inversiones prevista al finalizar la etapa de inversión, verificará si los costos y gastos ejecutados se encuentran a precios de mercado. FONTUR podrá rechazar los costos o gastos del plan de inversiones

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

que: i) no se encuentren dentro de lo previsto en el Apéndice Técnico, ii) no cuenten con los soportes documentales descritos en éste numeral o iii) cuyo valor no se encuentre dentro de los precios de mercado.

CAPÍTULO IV      RETRIBUCIÓN      DEL      CONCESIONARIO      Y  
CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DEL FONTUR

4.1. Retribución del concesionario

La retribución del Concesionario provendrá de la Explotación Comercial de los bienes entregados en concesión y del aporte realizado por FONTUR conforme a lo previsto en el Capítulo VI numeral 6.1.1. de éste Contrato.

4.2. Contraprestación a favor de FONTUR

El valor estimado por el otorgamiento y explotación de la Concesión corresponderá al \_\_\_\_\_ por ciento (%) más IVA de los ingresos brutos del Proyecto obtenidos durante cada trimestre, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique, a partir del quinto trimestre contado desde la suscripción del Acta de inicio y hasta la terminación del Contrato.

PARÁGRAFO. El Concesionario deberá remitir a FONTUR en físico y al correo electrónico del Supervisor, la certificación de los ingresos brutos del proyecto de que trata este numeral, a más tardar el día diez (10) del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre.

4.3. Forma de pago de la Contraprestación

El pago de la contraprestación será consignado a FONTUR a la cuenta bancaria que este designe para tal efecto dentro de los veinte (20) días siguientes al vencimiento de cada trimestre conforme a lo previsto en el numeral anterior.

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

PARÁGRAFO 2. En caso de no pago de la contraprestación dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en el numeral 9.5 del presente Contrato.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

CAPÍTULO V INDICADOR DE DESEMPEÑO Y MECANISMO DE PAGO

5.1. Indicador de desempeño.

Es el cumplimiento de los índices de calidad y servicio que prestará el Concesionario conforme al Anexo de Calidad.

El Concesionario es plenamente responsable de mantener el proyecto de manera que cumpla con el indicador de desempeño y demás obligaciones contenidas en el presente contrato y en sus Apéndices.

En consecuencia, la reducción del indicador de desempeño previsto en el Contrato causará un aumento en la contraprestación de FONTUR para el periodo objeto de evaluación.

PARÁGRAFO 1. El Anexo de Calidad, podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre las partes antes de finalizar la Etapa de Inversión o durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, conforme a las condiciones de servicio requeridas.

PARÁGRAFO 2. Las partes acordarán un Cronograma de Mantenimiento de los bienes de la Concesión.

PARÁGRAFO 3. Durante los períodos de mantenimiento de los bienes de la Concesión, el indicador de desempeño podrá disminuir sobre los aspectos que se encuentren relacionados con dicho mantenimiento, sin que esto genere aumento de la contraprestación. Para esto se deberán atender las instrucciones previstas en el Anexo de Calidad al momento de realizar la verificación de cumplimiento del indicador de desempeño.

5.2. Aumento de la Contraprestación por incumplimiento del indicador de desempeño

Mensualmente, FONTUR podrá verificar el cumplimiento del indicador de desempeño definido en el numeral 5.1 del presente contrato.

En el evento que el Concesionario obtenga en la Etapa de Operación y Mantenimiento, durante dos (2) meses seguidos, un indicador de desempeño inferior o igual a 95% contenidos en el Anexo de Calidad, se causará una contraprestación adicional a favor de FONTUR, de acuerdo a las reglas previstas en la siguiente tabla:

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

Indicador de Desempeño	Contraprestación adicional a favor del FONTUR
Mayor a 90% y menor o igual a 95%	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 5% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Mayor a 80% y menor o igual a 90%	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 10% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Mayor a 70% y menor o igual a 80%	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 20% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Mayor a 60% y menor o igual a 70%	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 30% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.
Menor o igual a 60%	El Concesionario pagará al FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 50% de la contraprestación estipulada contractualmente para el período de facturación.

## 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 contrato serán financiadas a través de la siguiente forma:

#### 6.1.1 Aportes FONTUR

FONTUR se compromete a aportar la suma DE DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$220.000.000) para la ejecución del proyecto. Estos recursos serán desembolsados a la cuenta que para esto destine el Concesionario, de la siguiente manera:

- A. Cincuenta (50%) por ciento a la selección del líder de dotación.
- B. Cincuenta (50%) por ciento a la suscripción del acta de inicio de la etapa de operación.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

6.1.2 Financiación concesionario

El Concesionario deberá realizar aportes de capital propio y/o recursos de deuda con el fin de financiar la totalidad de los recursos restantes requeridos para dar cumplimiento a lo estipulado en el numeral 3.1. y 3.2. de éste Contrato.

CAPÍTULO VII IDENTIFICACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES

7.1. Materialización de Riesgos previsibles

Los riesgos Previsibles se encuentran 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.

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 VIII RIESGOS IMPREVISIBLES, FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO

8.1. Riesgos imprevisibles

Para efectos del presente acuerdo de voluntades, se entienden por Riesgos Imprevisibles:<sup>2</sup>

- a) Sucesos que se producen después de celebrado el contrato, cuya ocurrencia no era posible identificar en ejercicio del deber normal de diligencia, al momento de la estructuración del negocio jurídico.
- b) Situaciones preexistentes al contrato, pero desconocidas a las partes sin que se pueda imputar culpa o falta diligencia de quien la alega.

---

<sup>2</sup> Colombia – Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto del 13 de agosto de 2009, expediente 1952



**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- c) La materialización de riesgos previsibles, cuyos efectos económicos resulten ostensiblemente diferentes a los planeados por las partes y que afecten de manera grave la ecuación contractual.

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.

## 8.2. Fuerza Mayor

Las Partes entienden por Fuerza Mayor una causa extraña que abarca hechos de naturaleza imprevisible, irresistible, ajena e inimputable, cuya ocurrencia determina la inejecución de las obligaciones derivadas del contrato, constituyendo causal eximente de responsabilidad.

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

Para determinar si un hecho es imprevisible **se tendrán como criterios:** “i) El referente a su normalidad y frecuencia; ii) El atinente a la probabilidad de su realización, y iii) El **concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo**”<sup>3</sup>

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.

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia - Sentencia de 23 de junio de 2000; Exp.: 5475

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

8.3. 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 lugar a una indemnización de perjuicios o derecho a una compensación.

CAPÍTULO IX. EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

9.1. 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.

Durante la ejecución del contrato, la materialización de riesgos previsibles 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.

9.2. Eventos Indemnizatorios

Para efectos del presente contrato, se entienden como eventos indemnizatorios para el CONCESIONARIO:

- Actos, hechos 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 inversión 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 FONTUR:

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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

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

PARÁGRAFO: 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 el numeral 2.8.

### 9.3. Eventos Compensatorios

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

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

PARÁGRAFO: 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 2.8.

### 9.4. 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<sup>4</sup>:

- 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.

---

<sup>4</sup> 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

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- 4) Que el Concesionario no haya suspendido la ejecución del contrato y el cumplimiento de sus obligaciones a cargo.

9.5. 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.**”<sup>5</sup>

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

CAPÍTULO X. ETAPA DE INVERSIÓN

Tendrá una duración de hasta seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio del Contrato. Durante esta etapa, el Concesionario hará las inversiones previstas en el Capítulo III y en el Anexo Técnico de este Contrato para la dotación de los inmuebles objeto de la Concesión.

10.1. Principales Obligaciones del Concesionario durante la Fase de Inversión.<sup>6</sup>

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

- (a) Asumir los costos que se derivan de la administración del Hostal, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros.

---

<sup>5</sup> Minuta INCO Ruta del Sol Fase I

<sup>6</sup> 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 No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- (b) Adelantar las Intervenciones de conformidad con lo previsto en el Capítulo III y en el Apéndice Técnico de este Contrato, para lo cual deberá cumplir con los tiempos de ejecución, calidades de las inversiones, y en general todos los aspectos técnicos, según lo dispuesto en el Contrato y sus Anexos.
- (c) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo XV de este Contrato.
- (d) Asegurarse que el (los) Contratista(s): (i) obtengan y mantengan vigentes las garantías que le sean exigidas en el presente Contrato; (ii) cumplan con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigentes; (iii) cumplan con los plazos para la ejecución de las inversiones correspondientes y (iv) cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el Concesionario para la adecuada ejecución de las actividades contratadas.
- (e) Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR.
- (f) Suscribir las diversas actas previstas en el Contrato y sus Apéndices, con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo previsto en el Contrato y sus Anexos.
- (g) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- (h) Presentar a FONTUR los estados financieros auditados del Concesionario a 31 de diciembre de cada año durante el término de duración de la concesión y los no auditados en forma trimestral, el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando durante el término de duración de la concesión. Adicionalmente, deberá mantener en su contabilidad claramente identificados los ingresos y egresos.
- (i) Entregar a satisfacción de FONTUR las Dotaciones ejecutadas, dentro de los plazos previstos en el numeral 2.9. y responder por su calidad en los términos previstos en el Contrato y sus Apéndices.
- (j) Presentar Informes mensuales a FONTUR sobre el avance en la dotación del Hostal, el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- (k) Ejecutar las labores de mantenimiento y operación descritas en los manuales de operación y mantenimiento entregados por FONTUR al momento de suscripción de éste Contrato.
- (l) Permitir la divulgación de la información del proyecto que FONTUR considere conveniente, la información podrá contener:
- Objetivos, misión y visión.
  - Descripción del proyecto que se está desarrollando.
  - Políticas de Gobierno Corporativo.
  - Informe trimestral sobre la ejecución del proyecto.

#### 10.2 Explotación económica del Hostal en la etapa de inversión

El Concesionario podrá realizar actividades de explotación económica del Hostal durante la etapa de inversión. Para esto, el Concesionario deberá cumplir con las condiciones mínimas que garanticen la prestación de un servicio satisfactorio.

#### 10.3 Designación del dotador

El concesionario deberá presentar una persona natural o jurídica experta en diseño y/o dotación que será designada como Líder de dotación del Proyecto y se encargará de direccionar las inversiones relacionadas con la dotación del Hostal en el marco de lo establecido en el Apéndice Técnico del Contrato.

Esta persona será propuesta a FONTUR para su aprobación, para lo cual deberá aportar información que permita verificar su experiencia en proyectos de similar envergadura junto con una carta de intención donde la persona propuesta manifieste su intención irrevocable para aceptar la designación como Líder de dotación del Proyecto.

#### 10.4 Manual de Operación y Mantenimiento

FONTUR entregará al Concesionario los manuales de operación y mantenimiento con los que cuenta el Hostal en el momento de la suscripción de éste Contrato, los cuales deberán ser actualizados y unificados al finalizar la etapa de inversión, para lo cual:

- (a) FONTUR tendrá un término de quince (15) Días para revisar y sugerir al Concesionario modificaciones tendientes a que los procedimientos allí contenidos sean adecuados para desarrollar la etapa de operación y mantenimiento. Si FONTUR no se pronuncia dentro de este término se entenderá que no tiene objeciones al Manual de Operación y Mantenimiento.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- (b) Si FONTUR tiene comentarios a dicho manual, le otorgará un plazo de quince (15) días al Concesionario para que haga los ajustes correspondientes. En la segunda verificación FONTUR podrá pronunciarse sobre asuntos adicionales dentro de los siguientes siete (7) Días.
- (c) Este Manual podrá ser actualizado de común acuerdo durante la etapa de operación, de conformidad con las necesidades del servicio.

10.5 Principales Obligaciones de FONTUR durante la Fase de Inversión

- (a) Suscribir con el Concesionario, las actas e informes previstos en el Contrato que lo requieran.
- (b) Realizar la auditoría de verificación de la ejecución del plan de inversiones al finalizar la etapa conforme a lo previsto en el numeral 3.2 de éste Contrato
- (c) Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Concesionario previstas en el presente Contrato.
- (d) Cooperar diligentemente con el Concesionario, adelantar sus mejores esfuerzos y firmar los documentos que sean necesarios o convenientes para apoyar la debida ejecución del Contrato.

CAPÍTULO XI ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO<sup>7</sup>

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, la cual deberá incluir como mínimo el recibo a satisfacción de FONTUR sobre el plan de inversiones, la calidad requerida y la auditoría de las inversiones realizadas.
- (b) El Proyecto deberá ser Operado y Mantenido por el Concesionario, sus Contratistas o Subcontratistas.

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

---

<sup>7</sup> Ibídem.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- (a) Operar, mantener y prestar los servicios con el nivel de calidad previsto 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 mantenimiento, para preservar el estándar de operación exigido. Dichos costos contemplan lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales, entre otros, los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.
- (c) 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
- (d) Pagar las mayores contraprestaciones por concepto de indicador de desempeño, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en el Contrato.
- (e) Ejecutar los costos relacionados con la Cuenta de Inversión.
- (f) Suscribir las diversas actas e informes previstos en el Contrato y sus Apéndices, con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo allí previsto.
- (g) Presentar a FONTUR los estados financieros auditados del Concesionario a 31 de diciembre y no auditados en forma trimestral, el día quince (15) del mes siguiente al periodo que se esté reportando. Adicionalmente, deberá mantener en su contabilidad claramente identificados los ingresos y egresos.
- (h) Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de FONTUR a las instalaciones del Hostal 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.
- (i) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hostal, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del Hostal.
- (j) Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas el registro nacional de Turismo RNT.



**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- (k) Actualizar anualmente el Inventario de Activos Fijos 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.
- (l) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo XV de este Contrato.

11.3 Obligaciones especiales del Concesionario durante la Operación y mantenimiento del Hostal Doña Manuela:

El concesionario, durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Prevenir la ocurrencia de hechos que mortifiquen u ofendan a los huéspedes del Hostal y en general la realización de actos o reuniones que afecten el buen nombre del Hostal.
- b) Velar por la salubridad e higiene del Hostal y del personal que emplearé en el mismo.
- c) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.
- d) Adquirir todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- e) Garantizar la seguridad de las instalaciones del Hostal, así como la de los huéspedes y sus pertenencias.
- f) Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo de excretas, manejo y utilización de plaguicidas
- g) Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el Título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.
- h) Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- i) Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el Hostal.
- j) Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos.
- k) Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.
- l) Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el Hostal, de conformidad con lo establecido por la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- m) Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del Hostal 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 Hostal su aplicación.
- n) Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este contrato, en caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser realizadas por el Concesionario.
- o) Llevar la contabilidad del Hostal bajo un sistema uniforme de cuentas para hoteles.
- p) Pagar los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar generados por la operación y funcionamiento del Hostal por el tiempo de duración de este Contrato, incluidas las prórrogas.
- q) Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- r) Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecida en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011.
- s) Recibir, atender y dar trámite a la quejas de los huéspedes.
- t) 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.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- u) 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, el Concesionario deberá constituir a su costo, los seguros que se indican a continuación:

1. Responsabilidad civil extracontractual, el Concesionario, incluirá en su póliza de Responsabilidad Extracontractual, la operación del Hostal; 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 Hostal, 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, El Concesionario remitirá mensualmente, a la dirección de correo electrónico del Supervisor y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante Legal y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al Anexo Reporte de Información del Contrato.

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

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

- (a) Suscribir, con el Contratista, las actas e informes previstos en el Contrato.
- (b) Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato.
- (c) Participar, a través del Supervisor, en la revisión del indicador de desempeño.
- (d) Las demás previstas en el Contrato, sus Anexos y Apéndices.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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 FONTUR se hará propietario de los bienes y activos que conforman el Proyecto, no obstante lo anterior, el Concesionario conservará la tenencia de dichos bienes y activos 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 y activos objeto de la concesión.

12.2. Condición de los bienes y activos objeto de reversión

Los bienes y activos 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 equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes, por cada día transcurrido desde la fecha en que se debió ejecutar dicha prestación contractual.

Parágrafo 1. 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.

Parágrafo 2. Para hacer exigible los valores de este numeral el Supervisor deberá haber conminado al Concesionario al cumplimiento de las obligaciones, mediante comunicación

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

escrita.

### 13.2. Cláusula Penal Pecuniaria

En caso de incumplimiento total, 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.

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      MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS

### 14.1 Mantenimiento

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

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

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

### 14.2 Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos

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

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

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

Estos gastos serán con cargo a la Cuenta de Inversión y serán ejecutados por el Concesionario. Cada uno de los gastos efectuados en dicha cuenta deberá documentarse por parte del Concesionario como mínimo con lo siguiente:

- Tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a realizar.
- Facturas de compra, recibos, contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de la actividad.
- Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo egreso de la Cuenta Inversiones.

Esta documentación deberá enviarse al correo electrónico del Supervisor conforme lo establece el numeral 14.3 y deberá estar disponible para verificación de FONTUR en el momento en que el Supervisor así lo requiera por un término de cinco (5) años contados a partir de la ejecución de cada actividad.

En caso de que se requiera ejecutar gastos en relación a las actividades descritas en el presente numeral y que no se cuente con los recursos suficientes en la Cuenta de Inversión, el Concesionario podrá realizar las actividades con cargo a las apropiaciones futuras de la cuenta de inversión de las que habla el numeral 14.3, previa autorización por parte del Supervisor.

**PARÁGRAFO 1.** No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación, conforme a la clasificación prevista en el Apéndice técnico de este Contrato, los cuales deberán ser asumidos por el Concesionario con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.

**PARÁGRAFO 2.** Si durante la ejecución del presente contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de: El Concesionario, los empleados, los dependientes o los huéspedes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, correrán por cuenta del Concesionario. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de igual o mejores características a las del bien dañado.

### 14.3 Cuenta de Inversión

El Concesionario durante el Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento y hasta la terminación del Contrato, deberá consignar dentro de los quince (15) días del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre, en una cuenta de ahorro o cartera colectiva, creada por el Concesionario para tal fin, el equivalente al cuatro por ciento (4%) del valor de los ingresos brutos trimestrales del Proyecto, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique, cuya única destinación será la establecida en el numeral 14.2. acorde al procedimiento descrito en el mismo.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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

- Certificación bancaria donde conste el saldo de la cuenta de inversión
- Un informe del valor ejecutado y pendiente por ejecutar con cargo a la cuenta de inversión
- Soportes de los valores ejecutados con cargo a la cuenta de inversión que como mínimo corresponden a:
  - Tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a ejecutada
  - Facturas de compra, recibos, contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de cada actividad.
  - Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo egreso de la Cuenta Inversiones.

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

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

CAPÍTULO XV GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.<sup>8</sup>

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.

---

<sup>8</sup> *Ibíd.*

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE 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 de 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 comunes siguientes a la disminución del valor garantizado o asegurado inicialmente, en virtud de la ocurrencia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías, el valor de la re-expedición (y/o el valor de cualesquiera otros derechos económicos a favor del garante) de las garantías estará a cargo del 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 cumpliere 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.



**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- (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 (REACOEEX) 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 REACOEEX.
  - (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 REACOEEX:
    - (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 calendarios contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el Concesionario deberá entregar a FONTUR la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y las demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.
- (b) FONTUR dispondrá de diez (10) Días Hábiles para objetar o aprobar las garantías presentadas por el Contratista, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista. Si FONTUR no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente a CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$184.851.663) 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.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante las etapas de 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 a DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$252.000.000) 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.

Esta 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

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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.

NOTA: El valor aquí relacionado como valor asegurado se ajustara con el valor de contraprestación presentado por el oferente así:

$$\text{Valor asegurado} = 252.000.000 \times \frac{[\% \text{ de contraprestación ofertado}]}{6\%}$$

El resultado de la anterior fórmula corresponde al valor a incluir como valor asegurado en la Minuta del Contrato.

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 inversión :

Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el Concesionario haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. El valor asegurado, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente a NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MCTE (\$92.425.832) del año 2015.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante la etapa de inversión con 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

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

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 al cincuenta por ciento (50%) del valor asegurado en el amparo de cumplimiento de contrato.

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 CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$184.851.663) del año 2015. Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contado a partir de la Fecha Efectiva de Terminación del Contrato. Este amparo aplicará aún en el caso de terminación anticipada.

#### 15.5.4. Amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual

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

Para tal fin, el Concesionario deberá de manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, constituir un seguro para responder y mantener indemne por cualquier concepto al FONDO NACIONAL DE

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

TURISMO, con un monto asegurado igual a QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año 2015.

Esta póliza deberá constituirse anualmente con una vigencia mínima de un (1) año y un año más durante todo el término de ejecución del contrato, en cada una de sus etapas, y hasta su a culminación, de tal manera que los riesgos estén cubiertos hasta la finalización del contrato y un (1) año más.

15.6 Seguro de daños contra todo riesgo

El Concesionario tendrá la obligación de constituir una póliza de daños contra todo riesgo. Este seguro se tomará ( ) y cubrirá los daños que pueda llegar a sufrir la infraestructura entregada al Concesionario, independientemente de la causa que genere el daño.

El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes objeto de concesión que FONTUR realizará, EL CONCESIONARIO tendrá la obligación de renovarla a partir de la suscripción del acta de inicio de operación.

Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de las contraprestaciones del siguiente periodo a la fecha de pago de la póliza.

CAPÍTULO 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 primera instancia al arreglo directo. En caso de no lograrse resolver la controversia de manera directa las partes, mediante documento debidamente suscrito, acordarán entre el mecanismo de Amigable Composición, la Conciliación o acudir a la jurisdicción ordinaria para resolver la controversia. Los gastos que ello generen, serán sufragados en su totalidad por la parte que resulte vencida.

CAPÍTULO XVII. DISPOSICIONES FINALES.

17.1. Terminación del contrato

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 establecerá el valor a compensar teniendo en cuenta

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

la información histórica de ingresos y egresos del Proyecto y se calculará el monto pendiente por amortizar de la inversión a la fecha de la terminación.

Ante la no disponibilidad presupuestal y frente a la imposibilidad de ejecutar el contrato en cualquiera de sus fases y/o etapas el Concesionario podrá renunciar a la porción no amortizada de la inversión realizada, para lo cual deberá manifestar su posición por escrito a FONTUR, quien analizará y decidirá sobre la terminación del Contrato.

17.2. 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.

17.3. Legislación aplicable

En atención al régimen jurídico de FONTUR, previsto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, el presente acuerdo de voluntades se rige por el derecho civil y comercial colombiano, sin perjuicio de dar cumplimiento a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

17.4. Pago Impuesto Predial

El Concesionario tendrá la obligación de realizar las contribuciones por concepto de pago de impuesto predial y valorización en las fechas establecidas, desde la firma del presente contrato de concesión. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de las contraprestaciones del siguiente periodo a la fecha de pago del impuesto.

El concesionario deberá acogerse a los descuentos en los plazos anticipados que ofrezca la oficina competente del cobro de este impuesto.

17.5. Inhabilidades e incompatibilidades

Con la firma del presente acuerdo de voluntades, el Concesionario manifiesta bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad, o prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico, que le impidan la celebración del Contrato.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

17.6. Indemnidad

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

17.7. 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.

17.8. Cesión

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

17.9. 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, no obstante el CONCESIONARIO responderá por el cumplimiento de la totalidad del objeto, alcance y obligaciones del contrato.

17.10. Avalúos comerciales

Presentar a FONTUR un avalúo comercial de los bienes entregados en concesión elaborado por: i) una persona natural o jurídica afiliada a una Lonja de Propiedad Raíz, que posea el Registro Nacional Avaluador – RNA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedelonjas; ii) por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Este avalúo se presentará a 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.
- Cualquier remodelación o intervención mayor sobre los bienes en concesión que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- En un plazo máximo de dos (2) años una vez suscrita el Acta de inicio de la Etapa de Operación y mantenimiento.
- Cada seis (6) años a partir del último avalúo realizado durante la Etapa de Operación.

**ANEXO No.**  
**MINUTA DE CONTRATO**

- Ante la solicitud de FONTUR argumentando la ocurrencia de algunos de los anteriores eventos en un plazo máximo de tres (3) meses.

10.11. Nomina Laboral del Hostal

Se manifiesta que en el Hostal Doña Manuela no existe nómina laboral de empleados, por lo tanto, el FONTUR mantendrá indemne al Concesionario de cualquier tipo de reclamo, demanda y en general de cualquier acción legal que pueda interponerse en contra del Hostal, por todos los hechos acaecidos con antelación a la firma de éste Contrato.

17.12. Notificaciones

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 () de () de 2015.