

**Anexo No. 12**

FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

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

ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL.

([•] de 2015)

Entre

Concedente

FONDO NACIONAL DEL TURISMO - FONTUR

Concesionario

[•]

## Anexo No. 12

### CONTENIDO

I. PARTES .....	6
II. CONSIDERACIONES .....	6
Consideración 1 .....	6
Consideración 2.....	6
Consideración 3.....	6
Consideración 4.....	6
Consideración 5.....	7
Consideración 6.....	7
Consideración 7.....	7
Consideración 8.....	7
Consideración 9 .....	7
III. CLÁUSULAS.....	8
CAPÍTULO I. DEFINICIONES.....	8
1.1. "Acta de Inicio" .....	8
1.2. "Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación" 8	8
1.3. "Acta de Reversión" .....	8
1.4. "Anexo de Calidad" .....	8
1.5. "Anexo Técnico de Inversiones" .....	9
1.6. "Causa Extraña" .....	9
1.7. "Concesionario".....	9
1.8. "Contrato".....	9
1.9. "Contrato de Administración Provisional" .....	9
1.10. "Contraprestación Inicial" .....	9
1.11. "Contraprestación de FONTUR" .....	9
1.12. "Cronograma de Inversiones" .....	9
1.13. "Día" .....	9
1.14. "Día Hábil" .....	9
1.15. "Etapa de Inversión" .....	10
1.16. "Etapa de Liquidación".....	10
1.17. "Etapa de Operación y Mantenimiento" .....	10
1.18. "Etapa de Reversión".....	10
1.19. "Evento Compensatorio" .....	10
1.20. "Evento Indemnizatorio" .....	10
1.21. "Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX" .....	10
1.22. "Cuenta de inversión" .....	11
1.25. "Fondo Nacional del Turismo - FONTUR" .....	11
1.26. "Garantía Única de Cumplimiento".....	11
1.27. "Hotel" .....	11
1.28. "Inventario de Activos del Hotel" .....	11
1.29. "IPC" .....	11

## Anexo No. 12

1.30.	"Ley Aplicable" .....	12
1.31.	"Matriz de Riesgos" .....	12
1.32.	"Mes" .....	12
1.33.	"Modelo de Reporte de Información" .....	12
1.34.	"Pesos" .....	12
1.35.	"Reversión" .....	12
1.36.	"Riesgo Imprevisible" .....	12
1.37.	"Riesgo Previsible" .....	12
1.38.	"SAE" .....	12
1.39.	"Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda." .....	13
1.40.	"Supervisión" o "Supervisor" .....	13
1.41.	"Valor Estimado del Contrato" .....	13
1.42.	"Ventas Netas" .....	13
CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO .....		13
2.1.	Objeto y alcance del Contrato .....	13
2.2.	Ubicación e identificación de los bienes entregados en concesión .....	13
2.3.	Forma de entrega .....	15
2.4.	Valor Estimado del Contrato .....	15
2.5.	Plazo de ejecución del Contrato .....	15
2.6.	Suspensión del contrato .....	15
2.7.	Prórrogas al contrato .....	16
2.8.	Etapas de Ejecución Contractual .....	16
2.9.	Perfeccionamiento del contrato .....	17
2.10.	Inicio de la Ejecución del Contrato .....	17
2.11.	Declaraciones del Concesionario .....	18
2.12.	Declaraciones de FONTUR .....	18
CAPÍTULO III. INVERSIONES Y ALCANCE .....		19
3.1.	Alcance de las Inversiones del Proyecto .....	19
3.2.	Plan de Inversiones .....	19
3.3.	Inversiones adicionales .....	20
CAPÍTULO IV. REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO Y CONTRAPRESTACIÓN DE FONTUR .....		21
4.1.	Retribución del Concesionario .....	21
4.2.	Contraprestación Inicial .....	22
4.3.	Contraprestación de FONTUR .....	23
4.4.	Forma de pago de la Contraprestación de FONTUR .....	23
CAPÍTULO V. INDICADOR DE DESEMPEÑO .....		24
5.1.	Indicador de desempeño .....	24
5.2.	Aumento de la Contraprestación de FONTUR en función del Anexo de Calidad .....	25
CAPÍTULO VI. FINANCIACIÓN Y MANEJO DE RECURSOS .....		26
6.1.	Financiación .....	26
6.2.	Manejo de recursos .....	26
CAPÍTULO VII. IDENTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES .....		26

### **Anexo No. 12**

7.1. Materialización de Riesgos previsibles.....	26
<b>CAPÍTULO VIII. RIESGOS IMPREVISIBLES Y CAUSA EXTRAÑA.....</b>	<b>27</b>
8.1. Riesgos imprevisibles .....	27
8.2. Causa Extraña .....	27
<b>CAPÍTULO IX. EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO .....</b>	<b>29</b>
9.1. Preservación del equilibrio económico.....	29
9.2. Eventos Indemnizatorios.....	29
9.3. Eventos Compensatorios.....	30
9.4. Restablecimiento del equilibrio económico .....	30
<b>CAPÍTULO X. ETAPA DE INVERSIÓN .....</b>	<b>30</b>
10.1. Principales Obligaciones del Concesionario durante la Etapa de Inversión.....	31
10.2. Principales Obligaciones de FONTUR durante la Etapa de Inversión .....	32
10.3. Verificación de ejecución de las obras de reparación y adecuación en la Etapa de Inversión .....	33
<b>CAPÍTULO XI. ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.....</b>	<b>33</b>
11.1. Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento .....	33
11.2. Obligaciones principales del Concesionario durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.....	33
11.3. Obligaciones especiales del Concesionario durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.....	35
11.4. Informes durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.....	37
11.5. Obligaciones principales de FONTUR durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.....	38
<b>CAPÍTULO XII. REVERSIÓN DE LOS BIENES CONCESIONADOS.....</b>	<b>39</b>
12.1. Etapa de Reversión.....	39
12.2. Condición de los bienes objeto de reversión .....	39
<b>CAPÍTULO XIII. PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO 39</b>	<b>39</b>
13.1. Cumplimiento tardío o defectuoso.....	39
13.2. Cláusula Penal Pecuniaria.....	40
<b>CAPÍTULO XIV. CAPITULO XIV. MANTENIMIENTO REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS .....</b>	<b>40</b>
14.1. Mantenimiento.....	40
14.2. Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos.....	41
14.3. Cuenta de Inversión.....	42
<b>CAPÍTULO XV. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS .....</b>	<b>42</b>
15.1. Garantías como Requisito de Inicio del Contrato y de sus Fases o Etapas.....	42
15.2. Clases de Garantías.....	43
15.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías .....	43
15.4. Aprobación de las Garantías .....	44
15.5. Garantía Única de Cumplimiento.....	45
15.6. Seguros de operación hotelera.....	49
<b>CAPÍTULO XVI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....</b>	<b>49</b>

### **Anexo No. 12**

16.1.	Arreglo directo .....	49
16.2.	Tribunal de arbitramento.....	49
CAPÍTULO XVII. ETAPA DE LIQUIDACIÓN.....		50
CAPÍTULO XVIII. DISPOSICIONES FINALES.....		50
18.1.	Terminación anticipada .....	50
18.2.	Intereses De Mora.....	51
18.3.	Ley aplicable.....	52
18.4.	Pago Impuesto Predial .....	52
18.5.	Inhabilidades e incompatibilidades.....	52
18.6.	Indemnidad.....	52
18.7.	Cesión.....	53
18.8.	Cesión obligatoria .....	53
18.9.	Subcontratos.....	53
18.10.	Avalúos comerciales.....	53
18.11.	Nomina Laboral del Hotel.....	54
18.12.	Acuerdo Completo .....	54
18.13.	Indivisibilidad e Interpretación.....	54
18.14.	Modificación del Contrato .....	54
18.15.	Notificaciones .....	55
18.16.	Anexos .....	55

## **Anexo No. 12**

# **CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO ESPECIAL DE BIENES PÚBLICOS**

## **I. PARTES**

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.341.487 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la **Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. -FIDUCOLDEX-** para los asuntos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR-**, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará FONTUR, y por la otra parte, [●], 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**

### **Considerando 1.**

La Ley 300 de 1996 mediante el Artículo 42 (modificado por el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011) creó el Fondo de Promoción Turística, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal a que se refiere el Artículo 40 de dicha ley, el cual se ceñirá a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

### **Considerando 2.**

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

### **Considerando 3.**

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

### **Considerando 4.**

Que el artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 ordenó que: “[l]os 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

## **Anexo No. 12**

*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.*

### **Considerando 5.**

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.

### **Considerando 6.**

Que FONTUR de acuerdo con las facultades legales y reglamentarias y especialmente de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 22° de la Ley 1558 de 2012, detenta la actualmente la administración del establecimiento de comercio HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA., el cual es propiedad de la sociedad HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA., identificada con NIT. 801.003.935 – 0, la cual a su vez es administrada por la Sociedad de Activos Especiales de conformidad con lo previsto por la Ley 1708 de 2014.

### **Considerando 7.**

Que El establecimiento de comercio HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS se encuentra descrito en el Numeral 0 del presente Contrato.

### **Considerando 8.**

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

### **Considerando 9.**

Que FONTUR en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 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 sociedad CINCO HERRADURAS S.A., la cual fue revisada en sus aspectos técnicos, jurídicos y financieros, concluyendo y dando paso a la viabilidad del proyecto, al cumplirse con lo dispuesto en la Ley 300 de 1996, la Ley 1558 de 2012, el Decreto 2503 de 2012 y el Manual de Contratación y procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

## **Anexo No. 12**

### **III. CLÁUSULAS**

#### **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 suscribirá FONTUR junto con el Concesionario, en el cual dejarán constancia de que se han cumplido con todos los requisitos de ejecución del Contrato previstos en el Numeral 2.10 y junto con la cual se entregará por FONTUR al Concesionario los bienes inmuebles que se relacionan en el Numeral 0 del presente contrato y el Inventario de Activos del Hotel.

Este documento determinará la fecha de inicio del Contrato, así como el punto de partida para iniciar el cálculo del plazo de duración del Contrato y de la Etapa de Inversión.

##### **1.2. “Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación”**

Es el documento mediante el cual las partes del presente Contrato declaran que las obras de reparación y adecuación del Hotel objeto de la Etapa de Inversión están ejecutadas de conformidad con lo acordado en el presente Contrato y a plena satisfacción de FONTUR.

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

##### **1.3. “Acta de Reversión”**

Es el documento que suscribirán las partes para hacer constar la reversión del Hotel y la consecuente terminación del plazo de ejecución del presente Contrato.

##### **1.4. “Anexo de Calidad”**

Es el documento que contiene los acuerdos de las partes en relación con las condiciones en que se cumplirán los parámetros de calidad relacionadas con las labores de administración, operación y mantenimiento, así como la metodología, identificación de los parámetros y la medición del indicador de desempeño.

## **Anexo No. 12**

### **1.5. “Anexo Técnico de Inversiones”**

Es el documento en el cual constan las inversiones relacionadas con: dotación, reparaciones, reposiciones y adecuaciones que debe ejecutar el Concesionario en la Etapa de Inversión.

### **1.6. “Causa Extraña”**

Tendrá el significado establecido en el Numeral 8.2 del presente Contrato.

### **1.7. “Concesionario”**

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

### **1.8. “Contrato”**

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

### **1.9. “Contrato de Administración Provisional”**

Es el Contrato de Administración Provisional No. FNTB - 069 DE 2015 suscrito entre FONTUR a través de LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S., cuya fecha de terminación será el cinco (5) de mayo de 2016.

### **1.10. “Contraprestación Inicial”**

Es la suma de dinero que el Concesionario se obliga a pagar a FONTUR de acuerdo con lo establecido en el Numeral 4.2 del presente Contrato.

### **1.11. “Contraprestación de FONTUR”**

Es el monto de dinero que debe pagar el Concesionario a FONTUR, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 4.2 del presente contrato.

### **1.12. “Cronograma de Inversiones”**

Es el documento anexo en el que constan los tiempos en los cuales el Concesionario deberá llevar a cabo las inversiones de acuerdo con lo establecido en el Numeral 4.2 del presente Contrato.

### **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.

## **Anexo No. 12**

### **1.15. “Etapa de Inversión”**

Es la etapa en la que se ejecutarán las inversiones en el Hotel previstas en el CAPITULO III del presente Contrato, y tomando en consideración lo establecido en el CAPÍTULO III del presente Contrato.

### **1.16. “Etapa de Liquidación”**

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

### **1.17. “Etapa de Operación y Mantenimiento”**

Es la etapa en la que se llevará a cabo la administración, operación y explotación comercial del Hotel y su respectivo mantenimiento o reposiciones, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el CAPÍTULO XII del presente Contrato.

### **1.18. “Etapa de Reversión”**

Es la etapa en la cual se realizarán todas las labores y actividades necesarias para que el Concesionario entregue el Hotel a FONTUR, previa a la terminación del plazo de ejecución del Contrato.

### **1.19. “Evento Compensatorio”**

Son los eventos que pueden ocurrir, de conformidad con lo establecido en el Numeral 9.3 del presente Contrato.

### **1.20. “Evento Indemnizatorio”**

Son los eventos que pueden ocurrir, de conformidad con lo establecido en el Numeral 9.2 del presente Contrato.

### **1.21. “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.

## **Anexo No. 12**

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.

### **1.22. “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 Hotel, conforme a lo establecido en el presente Contrato.

### **1.23. “Reparaciones estructurales”**

Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.

### **1.24. “Reposición de activos fijos”**

Es la actividad de reemplazar bienes muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.

### **1.25. “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.

### **1.26. “Garantía Única de Cumplimiento”**

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

### **1.27. “Hotel”**

Es el establecimiento de comercio Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. y demás bienes relacionados en el Numeral 2.2. de este Contrato.

### **1.28. “Inventario de Activos del Hotel”**

Es el documento que se entrega por parte de FONTUR al Concesionario al momento de suscribir el Acta de Inicio y sobre el cual se realizarán las actualizaciones por parte del Concesionario conforme a lo previsto en los Numerales 2.11. y 11.2. de este Contrato.

### **1.29. “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,

## **Anexo No. 12**

considerando en todo caso el IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato.

### **1.30. “Ley Aplicable”**

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

### **1.31. “Matriz de Riesgos”**

Es el documento anexo al presente Contrato, el cual contiene la identificación y asignación de los Riesgo Previsibles asociados al presente Contrato.

### **1.32. “Mes”**

Cualquiera de los doce meses del año calendario.

### **1.33. “Modelo de Reporte de Información”**

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

### **1.34. “Pesos”**

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

### **1.35. “Reversión”**

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

En todo caso, no hacen parte de la reversión ninguno de los contratos que haya celebrado el Concesionario para la ejecución del Contrato.

### **1.36. “Riesgo Imprevisible”**

Son los que se definen en el 8.1 del presente Contrato.

### **1.37. “Riesgo Previsible”**

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

### **1.38. “SAE”**

Sociedad de Activos Especiales S.A.S., de economía mixta, autorizada por la Ley, de naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les haya decretado extinción de dominio, y que de acuerdo con el Código de Extinción de Dominio, Ley 1708 de 2014, la faculta como administradora del FRISCO.

## **Anexo No. 12**

### **1.39. “Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda.”**

Es la sociedad propietaria del Hotel Campestre las Heliconias, con NIT. 800-003-935-0, sociedad que a su vez es administrada por la Sociedad de Activos Especiales SAE de conformidad por lo previsto por la Ley 1708 de 2014.

### **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.

### **1.41. “Valor Estimado del Contrato”**

Se entenderá de conformidad con lo establecido en el Numeral 2.4 del presente Contrato.

### **1.42. “Ventas Netas”**

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.

## **CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO**

### **2. Objeto**

ENTREGAR EN CONCESIÓN EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, UBICADO EN QUIMBAYA, DEPARTAMENTO DE QUINDÍO, PARA SU REPARACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL.

#### **2.1. Alcance del Contrato**

En virtud del contrato a suscribir, se entregará el Hotel Campestre Las Heliconias para su reparación, adecuación, administración, operación y explotación comercial, el cual consta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria números 280-53509, 280-160396 y 280-89118 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia, junto con la maquinaria y equipos que actualmente tiene el Hotel.

En virtud del Contrato, el Concesionario desarrollará por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para las reparaciones, reposiciones, adecuaciones, administración, operación y explotación comercial del **Hotel Campestre Las Heliconias**, en los términos del presente Contrato, 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 y Venta de Bienes a Cargo De FONTUR, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011.

**Anexo No. 12****2.2. Ubicación e identificación de los bienes entregados en concesión**

El establecimiento de comercio HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA. Comprende, se delimita y describe de la siguiente manera:

- (i) Lote de terreno denominado "LOS TOTUMOS" con un área superficial de 207.360 M<sup>2</sup>, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-53509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con cédula catastral No.00-02-0002-0019-000, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 629 del 1 de agosto de 2002, de la Notaria Única de Circasia.
- (ii) Dentro de este lote se encuentra construida una edificación de dos (2) plantas distinguida como "EL CHALET" cuya destinación podrá ser para vivienda de los empleados del HOTEL u hospedaje según lo determine EL ADMINISTRADOR, en consecuencia, estará bajo el cuidado, custodia y uso de éste.
- (iii) En todo caso, EL ADMINISTRADOR deberá informar a FONTUR el uso que le dará a la edificación acá señalada dentro de los diez (10) días calendario siguiente a la entrega del HOTEL.
- (iv) Lote de terreno denominado "HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS" con un área superficial de 64.620M<sup>2</sup>, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-160396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con cédula catastral No.00-02-0002-0315-000, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 629 del 1 de agosto de 2002, de la Notaria Única de Circasia.
- (v) Lote de terreno denominado el "DESDÉN" con un área superficial de 55.600 M<sup>2</sup>, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-89118 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con cédula catastral No.00-02-0002-0025-000, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 629 del 1 de agosto de 2002, de la Notaria Única de Circasia. Predio donde funcionaba el Campo de Golf del HOTEL.
- (vi) Los bienes muebles que por su destinación o adhesión sirvan para la operación del HOTEL, señalados en el inventario.

## **Anexo No. 12**

(vii) Los signos distintivos (marcas, lemas y enseñas) y nombre comercial que identifican al HOTEL.

### **2.3. Forma de entrega**

Los bienes objeto de concesión serán entregados materialmente por parte de FONTUR al Concesionario en bloque o como unidad económica, al momento de la firma del Acta de Inicio.

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

A partir de la suscripción del Acta de inicio, el Concesionario asumirá las obligaciones relacionadas con la tenencia, dotación, reparación, reposición, adecuación, administración, operación y mantenimiento del Hotel en los términos previstos en el presente Contrato. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en concesión, por acciones o reclamaciones que tengan fundamento en eventos que ocurran a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

### **2.4. Valor Estimado del Contrato**

El Valor Estimado del Contrato corresponde a **CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL, NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/L (\$ 5.196.698.943).**

### **2.5. Plazo de ejecución del Contrato**

El plazo de ejecución del presente Contrato será de veinte (20) años, contados a partir del día 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.

### **2.6. Suspensión del contrato**

El Contrato sólo podrá ser suspendido por la ocurrencia de una Causa Extraña o por la materialización de riesgos imprevisibles, de acuerdo con lo que se dispone en el presente Contrato.

## **Anexo No. 12**

### **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, de común acuerdo entre las partes.

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 y contendrá una etapa adicional de liquidación que se activa al finalizar el plazo de ejecución del contrato, de acuerdo con lo que a continuación se establece:

#### **(i) Etapa de Inversión**

Tendrá una duración máxima de treinta y seis (36) meses. Término que comenzará a contabilizarse a partir del día siguiente a la suscripción del Acta de Inicio. Las inversiones a realizar en esta Etapa deberán seguir lo establecido en el Cronograma de Inversiones. El Concesionario debe operar y mantener el Hotel durante esta etapa.

#### **(ii) Etapa de Operación y Mantenimiento**

La Etapa de Operación y Mantenimiento junto con la Etapa de Inversión comienzan una vez se suscriba el Acta de Inicio y durará hasta tres (3) meses antes de la terminación del plazo de ejecución contractual.

Esta etapa inicia el mismo día que la Etapa de Inversión, por lo que ambas etapas estarán siendo ejecutadas de manera concomitante.

#### **(iii) Etapa de Reversión**

Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. El Concesionario debe operar y mantener el Hotel durante esta etapa hasta el último día de ejecución del contrato.

#### **(iv) Etapa de Liquidación**

Esta etapa tendrá una duración máxima de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución del presente

## **Anexo No. 12**

Contrato, es decir, a partir de la entrega del bien y de la suscripción del Acta de Reversión.

### **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. 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 **CIENTO DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$118.430.000) MÁS IVA.**

### **2.10. Inicio de la Ejecución del Contrato**

Para la ejecución del Contrato se requiere suscribir el Acta de Inicio, la cual deberá suscribirse dentro de los treinta (30) Días siguientes a la fecha en que se cumplan los requisitos previstos para el Perfeccionamiento del Contrato.

Ahora bien, para efectos de que el Acta de Inicio pueda ser suscrita dentro del plazo previsto, se deberá contar con lo siguiente:

- (i) Presentación por parte del Concesionario y aprobación por parte de FONTUR de la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y de los demás instrumentos de cobertura señalados en el Contrato, constituida por el Concesionario de conformidad con el CAPÍTULO XVI del presente Contrato.
- (ii) La entrega por parte del Concesionario de una certificación expedida por su Representante Legal, y el Revisor Fiscal o contador público independiente, en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002.
- (iii) Acreditación del primer pago de la Contraprestación Inicial, que el Concesionario debe pagar a FONTUR, de acuerdo con lo previsto en el Literal (i) del Numeral 4.2 del presente Contrato.
- (iv) Haber terminado el Contrato de Administración Provisional y haberse restituido el Hotel en los términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Administración Provisional.

## **Anexo No. 12**

Con el Acta de Inicio FONTUR entregará al Concesionario el Inventario de Activos del Hotel.

El alcance y contenido del Inventario de Activos del Hotel será objeto de revisión por parte del Concesionario en un término de noventa (90) Días. Finalizado dicho plazo, 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.

**Parágrafo Único:** En caso en que se hayan cumplido los requisitos (i) (ii) (iii) del Numeral 2.10 del presente Contrato y se hayan vencido los treinta (30) Días mencionados en el Inciso Primero del Numeral 2.10, sin que se haya dado la terminación del Contrato de Administración Provisional, el Acta de Inicio será suscrita únicamente el día en que termine el Contrato de Administración Provisional y el Hotel haya sido restituido a FONTUR, para lo cual FONTUR dará aviso previo al Concesionario de la fecha en que se terminará el Contrato de Administración Provisional y el Hotel le será restituido.

### **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, arquitectónico, económico, laboral y financiero del Hotel.

Adicionalmente, el Concesionario declara que:

- El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente Contrato es viable técnica, financiera y legalmente, en las condiciones señaladas en el presente Contrato.
- El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente Contrato es posible ejecutarlo en los tiempos estipulados, con las inversiones privadas especificadas en el presente Contrato.
- Conoce que el bien objeto de concesión para la fecha de apertura de la invitación a presentar propuestas, se encuentra incautado, como consecuencia de un proceso de extinción de dominio que adelanta la justicia ordinaria.

### **2.12. Declaraciones de FONTUR**

Con la suscripción del presente contrato FONTUR declara:

### **Anexo No. 12**

- Que tiene la competencia y habilitación legal, así como las posibilidades y medios para entregar en concesión el Hotel objeto del presente Contrato.
- Que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo aprobó el Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de FONTUR, que dio origen al presente Contrato.

## **CAPÍTULO III. INVERSIONES Y ALCANCE**

### **3.1. Alcance de las Inversiones del Proyecto**

Para el desarrollo del presente Contrato de Concesión, el Concesionario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objetivo de ejecutar las actividades necesarias para la dotación, reparaciones, reposiciones y adecuaciones del Hotel.

### **3.2. Plan de Inversiones**

El valor de las inversiones correspondiente al alcance establecido en el numeral 3.1, será la suma de **DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/L (\$ 2.696.698.943).**

Estas inversiones se llevarán a cabo durante la Etapa de Inversión, siguiendo lo establecido en el Anexo Técnico de Inversiones y el Cronograma de Inversiones, dentro del término establecido en el Literal (i) del Numeral 2.8 del presente Contrato.

La ejecución de las inversiones será verificada por FONTUR, mediante la revisión de documentos soporte como los son, pero no se limita a 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 mensualmente a la dirección de correo electrónico que el Supervisor indique, todos éstos documentos soportes relacionados con el Plan de Inversión y el avance de ejecución del mismo, los cuales serán auditados por FONTUR al finalizar la etapa de la inversión y quedarán como documentos anexos al Acta de Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación.

Una vez finalizada la Etapa de Inversión las partes suscribirán el Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación.

## **Anexo No. 12**

**Parágrafo Primero:** el Cronograma de Inversiones podrá ser modificado por el Concesionario en los términos establecidos en el Cronograma de Inversiones.

**Parágrafo Segundo:** FONTUR, en desarrollo de la revisión de la ejecución de la Etapa de Inversión y antes de finalizar la misma, verificará si los costos y gastos ejecutados se encontraban a precios de mercado al momento de la compra de los mismos. FONTUR podrá rechazar los costos o gastos de la Etapa de Inversión que: i) no se encuentren dentro de lo previsto en el Anexo Técnico de Inversiones, ii) no cuenten con los soportes documentales descritos en éste numeral o iii) cuyo valor sea ostensiblemente superior a los precios de mercado y no exista una justificación razonable por parte del Concesionario al respecto.

**Parágrafo Tercero:** En caso de que una vez ejecutada la totalidad del alcance el monto final de la inversión sea inferior al monto mínimo aquí estipulado, deberá consignarse el saldo no invertido en la Cuenta de inversión.

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

**Parágrafo Quinto:** En la cifra mencionado en el presente numeral, correspondiente al valor mínimo de las inversiones mencionado en este numeral, se incluye un monto por valor de CIENTO SESENTA MILLONES (\$160.000.000) de pesos con destinación específica para la ejecución de los estudios estructurales y de suelos y las obras requeridas producto de dichos estudios, de conformidad con lo establecido en el Anexo Técnico de Inversiones. En caso de que la suma prevista con destinación específica para la ejecución de los estudios estructurales y de suelos y las obras requeridas producto de dichos estudios, no se ejecute en su totalidad, el saldo no invertido deberá consignarse en la Cuenta de inversión.

### **3.3. Inversiones adicionales**

En caso en que el Concesionario requiera o vea viable realizar inversiones adicionales en el Hotel, después de la Etapa de Inversión, podrá proponerlo a FONTUR.

Para el anterior efecto deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- (i) El Concesionario radicará ante FONTUR la propuesta de inversión, que incluirá el alcance físico de la misma. La inversión será realizada a cuenta propia del Concesionario, pudiendo, en todo caso, contemplar metodologías para la remuneración y financiación de la misma.

**Anexo No. 12**

- (ii) Si la propuesta contempla metodologías para la financiación o remuneración de la misma, las partes deberán negociar y llegar a un acuerdo respecto de la propuesta.
- (iii) En caso en que la propuesta no contenga metodologías para la financiación o remuneración de la misma, siendo asumidas las inversiones totalmente por cuenta y riesgo del Concesionario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los treinta (30) Días siguientes a la radicación de la propuesta, respecto de la misma. El Concesionario no podrá iniciar la ejecución de las inversiones sin autorización expresa y previa de FONTUR.
- (iv) En caso que FONTUR tenga observaciones respecto de la propuesta, el Concesionario deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al envío de las observaciones.
- (v) Una vez atendidas las observaciones de FONTUR por parte del Concesionario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la respuesta a las observaciones, respecto de la misma. En caso que no lo haga, se entenderá aceptada la propuesta y el Concesionario podrá iniciar la ejecución de la misma de acuerdo con lo planteado en la propuesta.
- (vi) En caso en que FONTUR vuelva a manifestar observaciones se seguirá el procedimiento previsto en los Literales (iv) y (v) del presente Numeral 3.3, hasta que se logre la aprobación.
- (vii) La ejecución de las nuevas inversiones salvo por el plazo de ejecución de las mismas, se sujetara a las reglas previstas en este Contrato para la Etapa de Inversión.

**CAPÍTULO IV. REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO Y  
CONTRAPRESTACIÓN DE FONTUR****4.1. Retribución del Concesionario**

La remuneración del Concesionario proviene de la totalidad de los ingresos que se puedan percibir por parte de éste de la explotación económica de los bienes entregados en concesión, a través del desarrollo de actividades económicas que sean lícitas, relacionadas con la actividad hotelera y sus actividades conexas, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

**Anexo No. 12**

Por lo anterior, FONTUR mediante la suscripción del presente Contrato cede al Concesionario la totalidad de los derechos de explotación económica sobre el Hotel.

**4.2. Contraprestación Inicial**

El Concesionario se compromete a pagar por concepto de Contraprestación Inicial la suma de DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.500.000.000), de la siguiente forma:

- (i) Una suma equivalente a QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del Contrato.
- (ii) Una suma equivalente a SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$750.000.000) así:
  - (a) De acuerdo con las instrucciones que FONTUR dé al Concesionario. Dichas instrucciones para que puedan ser atendidas por el Concesionario deberán contener un comunicado escrito suscrito por el Supervisor del Contrato, en el cual se indique el monto a girar y la cuenta bancaria.
  - (b) Una vez recibida la instrucción por parte del Concesionario, el dinero deberá ser pagado dentro de los quince (15) Días siguientes.
  - (c) Una vez se cumpla el mes doce (12) de haberse suscrito el Acta de Inicio y en caso de no haberse ejecutado la totalidad de los recursos mencionados en el presente literal, el Concesionario deberá haber pagado a FONTUR el saldo que reste del monto de dinero en mención.
- (iii) Una suma equivalente a MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.250.000.000), los cuales serán pagados por parte del Concesionario al tercero que FONTUR indique, con el fin de atender las soluciones a las contingencias que se puedan presentar en la ejecución del contrato, teniendo en cuenta lo siguiente:
  - (a) FONTUR indicará al Concesionario en comunicado escrito suscrito por el Supervisor del Contrato, el monto a girar y la cuenta bancaria.

### **Anexo No. 12**

- (b) Una vez recibida la instrucción por parte del Concesionario, el dinero deberá ser pagado dentro de los quince (15) Días siguientes.
- (c) Una vez se cumpla el mes doce (12) de haberse suscrito el Acta de Inicio y en caso de no haberse ejecutado la totalidad de los recursos mencionados en el presente literal, el Concesionario deberá constituir y consignar en una cuenta bancaria el saldo que reste del monto de dinero en mención.

#### **4.3. Contraprestación de FONTUR**

De conformidad con lo establecido en el Numeral 4.1. anterior del presente Contrato, el Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación equivalente a:

- (i) La Contraprestación Inicial.
- (ii) Una suma de dinero trimestral fija equivalente a SESENTA MILLONES (COP\$60.000.000) de pesos del año de la firma del contrato, que se indexará en el primer trimestre de cada año utilizando la inflación del año inmediatamente anterior, certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-, o la entidad que lo sustituya.
- (iii) Una suma de dinero trimestral variable equivalente al DOS PORCIENTO (2.0%) de las Ventas Netas de cada trimestre, certificados por Representante Legal y contador o revisor fiscal cuando aplique.

**Parágrafo único.** El Concesionario deberá remitir a FONTUR en físico y al correo electrónico del Supervisor, la certificación de las Ventas Netas del Proyecto de que trata este numeral, a más tardar el día diez (10) del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre.

#### **4.4. Forma de pago de la Contraprestación de FONTUR**

- (i) El pago de la Contraprestación de FONTUR será consignada en la cuenta bancaria que éste indique.
- (ii) El pago del que trata los Literales (ii) y (ii) del Numeral 4.2 anterior se causará cuatro (4) veces en cada año calendario. Dicho pago se realizará trimestre vencido, dentro de los veinte (20) Días del mes siguiente del trimestre causado, así:

**Anexo No. 12**

<b>Trimestre causado</b>	<b>Oportunidad de pago</b>
Enero – Marzo	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Abril.
Abril – Junio	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Julio
Julio – Septiembre	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Octubre.
Octubre – Diciembre	Dentro de los primeros veinte (20) Días del mes de Enero.

**Parágrafo Primero:** La modificación de la cuenta destino para el pago de la Contraprestación de FONTUR, solo podrá ser realizada mediante comunicación formal del Supervisor del Contrato, y con los respectivos soportes de la entidad bancaria, con una anticipación mínima de quince (15) Días Hábiles a la oportunidad del pago respectivo.

**Parágrafo Segundo.** En caso de no pago de la contraprestación dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en el numeral 17.2. del presente Contrato.

**CAPÍTULO V. INDICADOR DE DESEMPEÑO****5.1. Indicador de desempeño**

Con el fin de promover una ejecución del Contrato que procure por obtener la más alta calidad, las partes han acordado que el Concesionario será evaluado de acuerdo con los índices de calidad y servicio previstos en el Anexo de Calidad.

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

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

**Parágrafo Primero:** El Anexo de Calidad, podrá ser modificado de mutuo acuerdo 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 Segundo:** Durante la Etapa de Inversión, los ítems que se relacionen

**Anexo No. 12**

con las inversiones no serán evaluados, de acuerdo con las instrucciones del Anexo de Calidad.

**Parágrafo Tercero:** Dentro de la Etapa de Operación y Mantenimiento, los ítems que se relacionen con los mantenimientos no serán evaluados, de acuerdo con las instrucciones del Anexo de Calidad.

**5.2. Aumento de la Contraprestación de FONTUR en función del Anexo de Calidad**

Mensualmente, FONTUR podrá verificar el cumplimiento del indicador de desempeños definido en el Numeral 5.1 anterior.

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 la Contraprestación de FONTUR, a favor de FONTUR, de acuerdo a las reglas previstas en la siguiente tabla:

<b>Indicador de Desempeño</b>	<b>Contraprestación adicional a favor de FONTUR</b>
Mayor a 90% y menor o igual a 95%	El Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 5% de la contraprestación fija estipulada contractualmente para el período de facturación en que se causó el evento que dio lugar al aumento de la Contraprestación de FONTUR.
Mayor a 80% y menor o igual a 90%	El Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 10% de la contraprestación fija estipulada contractualmente para el período de facturación en que se causó el evento que dio lugar al aumento de la Contraprestación de FONTUR.
Mayor a 70% y menor o igual a 80%	El Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 20 % de la contraprestación fija estipulada contractualmente para el período de facturación en que se causó el evento que dio lugar al aumento de la Contraprestación de FONTUR.

**Anexo No. 12**

Mayor a 60% y menor o igual a 70%	El Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 30% de la contraprestación fija estipulada contractualmente para el período de facturación en que se causó el evento que dio lugar al aumento de la Contraprestación de FONTUR.
Menor o igual a 60%	El Concesionario pagará a FONTUR una contraprestación adicional equivalente al 50% de la contraprestación fija estipulada contractualmente para el período de facturación en que se causó el evento que dio lugar al aumento de la Contraprestación de FONTUR.

La contraprestación adicional aquí pactada se cancelará a FONTUR en los mismos términos previstos en el numeral 4.4. del presente Contrato.

**CAPÍTULO VI. FINANCIACIÓN Y MANEJO DE RECURSOS****6.1. Financiación**

Es responsabilidad y riesgo del Concesionario la consecución de los recursos que se requieran para la ejecución del presente Contrato.

**6.2. Manejo de recursos**

El Concesionario administrará libremente los ingresos, gastos, inversiones y finanzas derivadas de la ejecución del presente Contrato.

De igual manera el Concesionario podrá definir libremente la modalidad de prestación del servicio hotelero a huéspedes (P.E. All inclusive o no, etc.) y modificarlo en la medida en que crea conveniente.

**CAPÍTULO VII. IDENTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES****7.1. Materialización de Riesgos previsible**

Los Riesgos Previsibles se encuentran tipificados y asignados en la Matriz de Riesgos.

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

## **Anexo No. 12**

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

### **CAPÍTULO VIII. RIESGOS IMPREVISIBLES Y CAUSA EXTRAÑA**

#### **8.1. Riesgos imprevisibles**

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

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

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

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

La materialización de un riesgo imprevisible no implica la imposibilidad de ejecución del Contrato o el cumplimiento de alguna de sus obligaciones, sino una mayor onerosidad en la ejecución del Contrato o alguna de sus obligaciones.

#### **8.2. Causa Extraña – Fuerza Mayor**

Las partes entienden por una causa extraña o fuerza mayor aquellos hechos o circunstancias imprevisibles, irresistibles ajenos y no imputables a la parte respectiva, cuya ocurrencia determina la inejecución de las obligaciones derivadas del contrato, constituyendo causal eximente de responsabilidad.

## **Anexo No. 12**

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.

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 que genera la inejecución obligacional se presente.

Finalmente, serán ajenos e inimputables aquellos hechos exteriores y no atribuibles a la voluntad o ámbito de control de la parte respectiva que causo el daño y extrañas a la voluntad de las partes.

**Parágrafo:** En el evento que ocurra una Causa Extraña o Fuerza Mayor, las partes procederán a evaluar si los hechos afectan de manera transitoria o definitiva la ejecución del presente Contrato. Si la causal de Causa Extraña o Fuerza Mayor es transitoria, las partes procederán a tomar las medidas que permitan seguir ejecutando el Contrato una vez se supere la Causa Extraña o Fuerza Mayor. En el caso que la Causa Extraña impida definitivamente la ejecución del Contrato o la ejecución del mismo por un lapso continuo de seis (6) meses, se podrá proceder a la terminación anticipada del Contrato de conformidad con lo previsto en el numeral 17.1.

### **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 a lugar a una indemnización de perjuicios o derecho a una compensación.

**Anexo No. 12**

**CAPÍTULO IX.**

**CAPÍTULO X. 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 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, las partes entienden por Eventos Indemnizatorios para el Concesionario:

- Actos, hechos u omisiones de FONTUR que conlleven incumplimiento de las obligaciones a cargo.
- Modificaciones del contrato solicitadas por FONTUR.

En los eventos arriba mencionados, el Concesionario tendrá derecho a una indemnización de perjuicios integral la cual podrá consistir en una prórroga del presente Contrato, atendiendo lo establecido en el Numeral 2.77. del presente Contrato.

Constituyen eventos indemnizatorios para FONTUR:

- Actos, hecho u omisiones del Concesionario que conlleven incumplimiento de sus obligaciones a cargo. Las Partes entienden que los incumplimientos en el Anexo de Calidad no constituirá un Evento Indemnizatorio, dado que los mismos tienen un tratamiento y regulación diferente a lo aquí establecido.
- Daño, pérdida o deterioro de los bienes entregados en Concesión por eventos imputables al Concesionario, salvo los deterioros que se causaren por el uso normal y paso del tiempo en los bienes objeto de la presente concesión.

## **Anexo No. 12**

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

### **9.3. Eventos Compensatorios**

Ante la ocurrencia de hechos o Riesgos Imprevisibles que afecten la economía del contrato, sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 9.4 siguiente, el Concesionario tendrá derecho a una prórroga en tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones u optar por la terminación anticipada del Contrato, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 2.7 y el Numeral 0. del presente Contrato.

### **9.4. Restablecimiento del equilibrio económico**

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

- 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. Es decir, que el negocio jurídico ya no sea viable financieramente.
- 4) Que el Concesionario no haya suspendido la ejecución del Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones a cargo, salvo que continuar con dicha ejecución implique que los egresos del proyecto sean superiores que los ingresos que genere el mismo.

## **CAPÍTULO XI. ETAPA DE INVERSIÓN**

Tendrá un término de duración estimado de hasta dieciocho (18) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio. Durante esta etapa, el Concesionario hará las inversiones previstas en el CAPÍTULO III de este Contrato y de conformidad con el Anexo Técnico de Inversiones y el Cronograma de Inversiones.

**Anexo No. 12****10.1. Principales Obligaciones del Concesionario durante la Etapa de Inversión**

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, el Concesionario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones durante la Etapa de Inversión:

- (a) Operar y mantener el Hotel.
- (b) Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros.
- (c) Adelantar las reparaciones y adecuaciones de conformidad con lo previsto en el CAPÍTULO III del presente Contrato, el Anexo Técnico de Inversiones y Cronograma de Inversiones, 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 los documentos citados.
- (d) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el CAPÍTULO XVI de este Contrato.
- (e) Asegurarse que el (los) Contratista(s) y Subcontratista(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.
- (f) Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR.
- (g) 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.
- (h) 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.

**Anexo No. 12**

- (i) 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.
- (j) Entregar a satisfacción de FONTUR las inversiones ejecutadas, dentro de los plazos previstos en el Cronograma de inversiones y responder por su calidad en los términos previstos en el Contrato y sus Apéndices y Anexos.
- (k) Presentar Informes mensuales a FONTUR sobre el avance en las inversiones del Hotel, el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando, hasta la finalización de la totalidad de las inversiones previstas en el Anexo Técnico de Inversiones.
- (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.
- (m) Realizar las adecuaciones en el Hotel de las oficinas en las cuales funciona la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., de acuerdo con lo previsto en el Anexo Técnico de Inversiones y Cronograma de Inversiones.

**10.2. Principales Obligaciones de FONTUR durante la Etapa de Inversión**

- (a) Controlar, directamente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Concesionario previstas en el presente Contrato.
- (b) 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.
- (c) De conformidad con lo establecido en el Numeral 10.3 siguiente, suscribir el Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación una vez el Concesionario comunique que las obras de reparación y adecuación han sido ejecutadas.

## **Anexo No. 12**

- (d) Garantizar que serán puestas a disposición las oficinas en las cuales actualmente funciona la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., dentro del Hotel, con el fin de que el Concesionario pueda llevar a cabo las actividades de reparación y adecuación de la Etapa de Inversión.

### **10.3. Verificación de ejecución de las obras de reparación y adecuación en la Etapa de Inversión**

Con excepción de lo establecido en el segundo inciso del presente numeral, al finalizar las obras objeto de la Etapa de Inversión, FONTUR suscribirá el Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación en la Etapa de Inversión junto con el Concesionario.

En caso que una vez finalizadas las obras objeto de la Etapa de Inversión existan observaciones por parte de FONTUR, el Concesionario las deberá atender, siempre y cuando las mismas estén fundadas en las disposiciones del Anexo Técnico de Inversiones. Sin embargo, dicha situación no supondrá que el Concesionario ha incumplido con la ejecución de las obras objeto de la Etapa de Inversión y por lo tanto, las partes deberán acordar un nuevo plazo para que el Concesionario atienda las observaciones formuladas por FONTUR.

Vencido en el nuevo plazo fijado por las partes y subsanadas las observaciones formuladas por FONTUR, las mismas deberán firmar el Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación.

## **CAPÍTULO XII. ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO**

### **11.1. Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento**

- (a) La Etapa de Operación y Mantenimiento iniciará con la suscripción del Acta de Inicio.
- (b) El Proyecto deberá ser administrado, operado y mantenido por el Concesionario o los Subcontratistas que el Concesionario determine conforme a lo previsto en el numeral 17.8. de éste Contrato.

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

El Concesionario se obliga en la Etapa de Operación y Mantenimiento a:

**Anexo No. 12**

- (a) Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono o anexos.
- (b) Operar, mantener y prestar los servicios de conformidad con el Acuerdo de Calidad previstos en el Contrato y en general, administrar, operar y mantener el Proyecto.
- (c) Sin perjuicio de lo dispuesto respecto de las Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos, asumir los costos de mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y en general cualquier inversión requerida, para preservar el estándar de operación exigido.
- (d) Pagar las mayores contraprestaciones que se generen a favor de FONTUR, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en el CAPÍTULO V del presente Contrato.
- (e) Realizar la Reposición de Activos y ejecutar las Reparaciones estructurales con cargo la Cuenta de inversión, de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato.
- (f) Suscribir de común acuerdo con FONTUR las diversas actas e informes previstos en el Contrato junto con FONTUR, de acuerdo con lo previsto en el Contrato.
- (g) Presentar trimestralmente a FONTUR la certificación de las Ventas Netas prevista en el numeral 4.2. de éste Contrato.
- (h) 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.
- (i) Actualizar y valorizar cada dos (2) años el inventario de activos fijos del Hotel entregados en concesión, identificando claramente aquellos que son objeto de reversión, y enviar tal actualización a FONTUR dentro de los primeros tres (3) Meses de cada quinto (5) año. El Concesionario podrá reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los activos fijos del Hotel, cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, debiendo reponer, reemplazar y actualizar aquellos que sean necesarios para la correcta ejecución del presente Contrato, con cargo a la Cuenta de inversión. En el evento de dar de baja los activos fijos del Hotel, el Concesionario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: i) bien objeto de

**Anexo No. 12**

baja, ii) justificación para dar de baja y iii) uso previsto para el bien al momento de la baja.

- (j) 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.
- (k) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el CAPÍTULO XVI de este Contrato.
- (l) Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas el registro nacional de Turismo RNT.
- (m) En el evento en que se deban realizar descuentos a la Contraprestación de FONTUR, el Concesionario deberá certificar a FONTUR los descuentos que se hayan realizado con cargo a la misma, dentro de los plazos previstos para el envío de la certificación de las Ventas Netas de que trata el numeral 4.2. del presente Contrato.

**11.3. Obligaciones especiales del Concesionario durante la Etapa de Operación y Mantenimiento**

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

- 1) Poner su mejor empeño en 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 empleare en el mismo.
- 3) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente Contrato.
- 4) Mantener en buen 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

**Anexo No. 12**

cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento, sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 6.2 del presente Contrato.

- 6) Adquirir por su cuenta y riesgo todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- 7) Hacer sus mejores esfuerzos para velar por 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) Cumplir con la normativa que le sea aplicable relacionada con 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

### **Anexo No. 12**

inversiones por circunstancias imputables al Concesionario, estas deberán ser realizadas por cuenta y riesgo del Concesionario.

- 17) Llevar la contabilidad del Hotel bajo un sistema uniforme de cuentas para hoteles.
- 18) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados del Concesionario, así como los demás necesarios para la adecuada administración del Hotel.
- 19) 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, de conformidad con lo dispuesto por la matriz de riesgos.
- 20) Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión de los bienes entregados en concesión.
- 21) Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecidas en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011.
- 22) Recibir, atender y dar trámite a la quejas de los huéspedes.
- 23) Rendir, siempre que sea posible, 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.
- 24) Acudir, siempre que sea posible y no afecte los intereses del Concesionario, a las audiencias de conciliación a las que sea convocado con ocasión a las quejas de los huéspedes.
- 25) El Concesionario durante la vigencia del presente Contrato y sus prórrogas, deberá realizar todas las actividades tendientes a conservar, preservar, restaurar y/o mantener los bienes inmuebles, enseres, equipos, muebles y en general todos los activos que conforman el Hotel, en los términos previstos en el presente Contrato. Para este fin, el Concesionario realizará las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos, sin perjuicio de lo dispuesto respecto de las Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos.

#### **11.4. 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 que FONTUR indique, dentro de

## **Anexo No. 12**

los primeros quince (15) Días del siguiente mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante Legal y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al Modelo de Reporte de Información.

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

### **11.5. Obligaciones principales de FONTUR durante la Etapa de Operación y Mantenimiento**

FONTUR deberá cumplir con las siguientes obligaciones durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.

- (i) Suscribir, con el Concesionario, las actas e informes previstos en el Contrato.
- (ii) Supervisar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato.
- (iii) Dar las aprobaciones que se requieran sin demora alguna, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
- (iv) Colaborar oportunamente con el Concesionario, cada vez que éste lo requiera, para la adecuada ejecución del presente Contrato.
- (v) Participar en la revisión del Anexo de Calidad.
- (vi) Respetar y garantizar los derechos que se derivan del presente Contrato para el Concesionario.
- (vii) Permitir que el Concesionario ejerza los derechos derivados del presente Contrato.
- (viii) Las demás previstas en este Contrato.

## Anexo No. 12

### CAPÍTULO XIII. REVERSIÓN DE LOS BIENES CONCESIONADOS

#### **12.1. Etapa de Reversión**

Finalizada la Etapa de Operación y Mantenimiento, por vencimiento del plazo o por cualquier evento de terminación anticipada del Contrato, las partes procederán a verificar la ejecución del Contrato con el fin de proceder a llevar a cabo la reversión del Hotel.

Para llevar a cabo la reversión, las partes entienden que Sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. se hará propietaria de las inversiones que se hayan realizado en el Hotel, no obstante lo anterior, el Concesionario conservará la tenencia de dichos bienes hasta que se realice la entrega material de los mismos a FONTUR, garantizando su guarda.

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

La Etapa de Reversión finalizará con la suscripción del Acta de Reversión.

#### **12.2. Condición de los bienes objeto de reversión**

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

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

## **Anexo No. 12**

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

### **13.2. Cláusula Penal Pecuniaria**

En caso de incumplimiento total, esencial y grave del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto del treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato.

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

**Parágrafo Primero:** En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Concesionario quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del Concesionario, dará aplicación a la cláusula penal.

## **CAPÍTULO XV. CAPITULO 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 Hotel. Para este fin, el Concesionario realizará las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos.

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

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

## Anexo No. 12

### **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

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 Primero.** No se incluye como gastos de reposición, los destinados a reponer activos de operación, tales como: lencería, mantelería, cubertería, platería, loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, canastas y uniformes, los cuales deberán ser asumidos por el Concesionario con cargo a los recursos de la explotación económica del Proyecto.

**Parágrafo Segundo.** Si durante la ejecución del presente contrato los inmuebles, 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.

**Anexo No. 12****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 causado, en una cuenta de ahorro o cartera colectiva, creada por el Concesionario para tal fin, el equivalente al tres por ciento (3%) del valor de las Ventas Netas 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.

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 Primero.** Los rendimientos generados en esta cuenta acrecentarán la misma y tendrán la misma destinación.

**Parágrafo Segundo.** 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 XVI. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS****15. Garantías como Requisito de Inicio del Contrato y de sus Fases o Etapas**

Como requisito indispensable para la ejecución del Contrato se requiere la presentación por parte del Concesionario y aprobación por parte de FONTUR de: i) la Garantía Única de Cumplimiento, ii) la póliza de responsabilidad extracontractual, y iii) el seguro de daños contra todo riesgo, previstos en el presente Contrato.

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

## **Anexo No. 12**

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

### **15.1. 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.

### **15.2. 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 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

**Anexo No. 12**

de la garantía, en la que conste que dicha compañía conoce y acepta la modificación y la variación del estado del riesgo que la misma suponga, si ese es el caso.

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

**15.3. Aprobación de las Garantías**

- (a) Dentro de los veinte (20) Días contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el Concesionario deberá entregar a FONTUR la Garantía Única de Cumplimiento del Contrato y las demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.
- (b) FONTUR dispondrá de diez (10) Días Hábiles para objetar o aprobar las garantías presentadas por el Concesionario, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Concesionario. Si

## **Anexo No. 12**

FONTUR no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas.

- (c) Si las Garantías entregadas por el Concesionario no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la corrección de las mismas y señalará para ello un plazo prudencial. En caso 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 Concesionario, solicitará la imposición de las sanciones correspondientes.

### **15.4. Garantía Única de Cumplimiento**

#### **15.4.1. Amparo de Cumplimiento del 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, por un valor asegurado equivalente a mil treinta y nueve millones trescientos treinta y nueve mil setecientos ochenta y nueve pesos (\$1.039.339.789) de 2015, con una vigencia igual al plazo previsto para la etapa de inversión, y sus prórrogas si las hubiere y por veinticuatro (24) meses más.

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.

**Parágrafo Primero:** El valor asegurado deberá ajustarse en la minuta del Contrato de acuerdo con el valor de contraprestación inicial presentado por el oferente así:

Valor asegurado =  $1.039.339.789 + 20\% \times (VIO - 2.500.000.000)$

*Donde:*

*VIO: Valor de la contraprestación inicial ofertado.*

## **Anexo No. 12**

### B. En la etapa de operación y Mantenimiento:

Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, por un valor asegurado equivalente a mil millones setecientos cincuenta y dos millones setecientos ochenta y cinco mil setecientos diecinueve (\$1.752.785.719 ) de 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 desde la terminación de la Etapa de Inversión y hasta que finalice la Etapa de Operación y Manteamiento.

Para efectos de que la garantía pueda ser contratada, la misma podrá constituirse con una vigencia mínima de cinco (5) años y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

La anterior garantía deberá prorrogarse o constituirse una nueva, cada cinco (5) años durante todo el término de duración de la Etapa de Operación y Mantenimiento y hasta la terminación del plazo de ejecución del presente Contrato y veinticuatro (24) meses más.

En todo caso, el Concesionario se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo o a constituir la nueva garantía, 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.

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.

Parágrafo Único: El valor asegurado deberá ajustarse en la Minuta del Contrato de acuerdo con el valor de contraprestación trimestral variable presentado por el oferente así:

$$\text{Valor asegurado} = 960.000.000 + \left( 792.785.719 \times \left[ \frac{P_{CO}}{2\%} \right] \right)$$

## **Anexo No. 12**

Donde:

Pco: Porcentaje de la contraprestación trimestral variable ofertado.

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

#### A. En la Etapa 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 **QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$519.669.894) 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 y Mantenimiento

Este amparo debe constituirse a favor de **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el **Concesionario** haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del **Concesionario**, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. 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 en la etapa de operación.

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 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.

## **Anexo No. 12**

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.

### **15.4.3. 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 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.

### **15.4.4. Seguro de daños contra todo riesgo**

El Concesionario tendrá la obligación de constituir a su cargo una póliza de daños contra todo riesgo. Este seguro se tomará dentro de los quince (15) días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del Acta de Inicio y cubrirá los daños que pueda llegar a sufrir la infraestructura entregada al Concesionario, independientemente de la causa que genere el daño.

El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes objeto de concesión que Fontur realizará.

## **Anexo No. 12**

El Concesionario tendrá la obligación de mantenerla vigente durante toda la Etapa de Operación Mantenimiento.

### **15.5. Seguros de operación hotelera**

Durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, 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 debe contar con amparo de gastos médicos por eventos que se presenten dentro del establecimiento siempre y cuando no sean por culpa propia de la víctima.
2. Transporte de valores.
3. Manejo. Los cargos del Hotel serán incluidos en la póliza de manejo global del Concesionario.

## **CAPÍTULO XVII. 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 procurarán acudir en primera instancia al arreglo directo en un plazo de sesenta (60) días.

En cualquier caso, las partes, de mutuo acuerdo, quedan en libertad de acudir ante un Tribunal de Arbitramento.

### **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

## **Anexo No. 12**

procedimiento establecido en la Ley 1563 de 2012, o en las leyes que la modifiquen, adicionen o complementen.

### **CAPÍTULO XVIII. ETAPA DE LIQUIDACIÓN**

El Contrato se liquidará en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución del presente Contrato. Es decir, a partir de la suscripción del Acta de Reversión.

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

Mediante la suscripción del acta de liquidación del contrato de concesión se finiquita la relación comercial surgida en virtud del contrato de concesión, sin que se deban más que los valores que allí expresamente se indiquen, si a ello hubiere lugar, declarándose las partes a paz y salvo, sea totalmente o en relación con los aspectos en los que haya acuerdo.

Una vez suscrita esta acta, las partes no podrán reclamar ningún concepto adicional a lo que expresamente se indique como pendiente.

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

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

### **CAPÍTULO XIX. DISPOSICIONES FINALES**

#### **17.1. Terminación anticipada**

- (i) 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 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.

### **Anexo No. 12**

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.

- (ii) En caso en que acaezca un Riesgo Imprevisible o cualquier evento que implique un Evento Compensatorio o se presente la necesidad de un restablecimiento del equilibrio económico o se presente una Causa Extraña o Fuerza Mayor que cumpla con lo establecido en el Parágrafo Único del Numeral 8.2 del presente Contrato, el Concesionario podrá solicitar a FONTUR terminar el presente Contrato de manera anticipada, para lo cual bastará que envíe un escrito a FONTUR indicando:

- (a) Su voluntad de darlo por terminado.
- (b) La causa, debidamente justificada, que motiva la voluntad de dar por terminado anticipadamente el presente Contrato.
- (c) La fecha prevista para la terminación del Contrato, la cual no podrá ser inferior a cuatro (4) meses.

En caso que FONTUR acepte las causales de la terminación anticipada se establecerá el valor a compensar teniendo en cuenta 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.

- (iii) La presente terminación anticipada se dará por cualquiera de los eventos previstos en el presente Contrato, así como en caso en que el Hotel sea objeto de cualquier medida legal (embargo, etc.), que impida la ejecución normal del presente Contrato, para lo cual se seguirán las reglas previstas en el Literal (ii) anterior del presente Numeral 0.

### **17.2. Intereses De Mora**

"La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos ordinario certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, más la tercera parte de dicha tasa, pero en ningún caso una tasa mayor que la máxima permitida por la

## **Anexo No. 12**

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>1</sup>

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

### **17.3. Ley 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.

El presente Contrato se registrará en todos sus aspectos por las leyes sustanciales y procesales de Colombia.

### **17.4. Pago Impuesto Predial.**

El Concesionario asume el pago de los impuestos prediales y valorización del Hotel desde la firma del presente Contrato y hasta la terminación del mismo.

### **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 presente Contrato.

### **17.6. Indemnidad**

---

<sup>1</sup> Minuta INCO Ruta del Sol Fase I

## **Anexo No. 12**

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. Cesión**

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

### **17.8. Cesión obligatoria**

En caso que de conformidad con el Parágrafo del Artículo 7° del 2503 de 2012, el Hotel sea devuelto al propietario original, FONTUR velará porque la cesión del presente Contrato se realice en idénticos términos a los acá pactados. En caso en que no se logre realizar la cesión en las mismas condiciones, se podrá dar la terminación anticipada del Contrato en los términos previstos en éste Contrato.

### **17.9. Subcontratos**

El Concesionario podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas o con asociaciones entre personas que tengan la idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada.

### **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 un (1) año una vez suscrita el Acta de inicio.
- En un plazo máximo de tres (3) meses una vez suscrita el Acta de Finalización de la Ejecución de las Obras de Reparación y Adecuación.
- Cada seis (6) años a partir del último avalúo realizado durante la Etapa de Operación.
- Ante la solicitud de FONTUR argumentando la ocurrencia de algunos de los anteriores eventos en un plazo máximo de tres (3) meses.

**Anexo No. 12****17.11. Nomina Laboral del Hotel**

Dado que para la fecha de suscripción del presente Contrato existen diferentes contingencias para la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., las cuales son de orden laboral y de seguridad social, derivadas de la vinculación de los trabajadores del Hotel y que son contratados por la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., sociedad que actualmente es administrada por la SAE, FONTUR realizará una gestión de medio con la SAE, para efectos de solucionar dichas contingencias, de tal manera que el Concesionario pueda contratar directamente el personal que requiera para la ejecución del presente Contrato.

En todo caso FONTUR deberá velar por la salvaguarda de los intereses del CONCESIONARIO.

**17.12. Acuerdo Completo**

El presente Contrato constituye la totalidad y el único acuerdo existente entre las partes.

**17.13. Indivisibilidad e Interpretación**

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

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

**17.14. Modificación del Contrato**

**Anexo No. 12**

Este contrato solo podrá ser modificado de común acuerdo por las partes que en él intervienen, mediante la celebración y suscripción de convenios adicionales que deberán constar por escrito.

**17.15. Notificaciones**

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

[•]

[•]

En todo caso, las notificaciones electrónicas serán plenamente válidas para todos los efectos del presente contrato.

**17.16. Anexos**

Son anexos del presente Contrato y hacen parte integral del mismo:

- (i) Anexo Técnico de Inversiones.
- (ii) Cronograma de Inversiones.
- (iii) Matriz de Riesgos.
- (iv) Anexo de Calidad.
- (v) Modelo de Reporte de Información.

<b>FONTUR</b>	<b>Concesionario</b>

En signo de aprobación, las Partes firman el presente Acuerdo de voluntades en (2) dos originales iguales, en la ciudad de Bogotá D.C. el día [•] de [•] de 2015.