

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

Entre los suscritos a saber; de una parte; **MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**, identificado con Cédula de Ciudadanía Número 79.341.487 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX-** para los asuntos del Patrimonio Autónomo **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR**, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FONTUR** y por la otra parte, **JOSE ANTONIO BERMUDEZ GONZALEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.492.485, quien obra en nombre y representación de **HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S - HODECOL S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cartagena, con NIT. 806.000.179-3, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL ADMINISTRADOR**, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL**, el cual se regirá por las disposiciones que se acuerdan más adelante, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

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

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

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

**Cuarta:** Que en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 4° del Decreto 2503 de 2012, la **Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación** mediante la Resolución No. 36 de 21 de enero de 2013, modificada por la Resolución No.

87 de 21 de febrero de 2013, entregó al **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR** por intermedio de su Administrador, el establecimiento de comercio denominado **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS**, establecimiento de comercio objeto de medida cautelar (incautación) dentro del Proceso de Extinción de Dominio Radicado 2466 E.D.

**Quinta:** 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.

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

**Séptima:** 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 el Anexo No. 2 del Manual de Contratación para la Administración y Venta de



**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

Bienes, mediante aviso de prensa publicado el 14 de abril de 2015, convocó a los interesadas en administrar provisionalmente el **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS** para que presentaran propuesta hasta el día veintitrés (23) de abril del 2015, fecha en la que se recibió propuesta por parte de la sociedad **HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S.**

**Octava:** Que una vez adelantado el proceso de revisión y selección establecido en el Anexo No. 2 del Manual de Contratación para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de FONTUR, se seleccionó la propuesta presentada por la sociedad **HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S.**, para la administración provisional del Hotel *Campestre Las Heliconias*.

**Novena:** Que mediante comunicación del veintitrés (23) de abril del 2015, **EL FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR**, le informó a la sociedad **HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S.**, que fue seleccionado como administrador provisional del **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS**.

**Décima:** Que **HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S.**, de conformidad con la propuesta presentada el día 23 de abril del 2015, manifiesta que conoce el estado administrativo, laboral y operativo en que recibe el **HOTEL**.

**Décima Primera:** Que el presente contrato de administración provisional se ejecutará y liquidará de acuerdo con las normas del derecho privado de conformidad con lo señalado por la Ley 1558 de 2012 y sus decretos reglamentarios.

Previas las anteriores consideraciones **LAS PARTES** han acordado las siguientes **CLÁUSULAS**:

**PRIMERA. DEFINICIONES:** **LAS PARTES** para la correcta interpretación y ejecución del presente contrato han decidido definir algunos términos o frases de la siguiente manera:

- 1. CONTRATANTE:** Para todos los efectos del presente contrato tendrá esta calidad el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO- FONTUR** en los términos del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y sus Decretos Reglamentarios.
- 2. ADMINISTRADOR PROVISIONAL:** Es el experto en administración u operación de hoteles con procedimientos de operación propios bajo estándares de alta calidad. Para el presente contrato, tendrá la vocación de administrador provisional la sociedad comercial **HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S.**
- 3. ADMINISTRACIÓN:** Es la implementación por parte del **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** de procedimientos administrativos, contables, financieros, laborales, comerciales y legales para la adecuada operación del **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS**, con sus propios recursos técnicos, financieros y de personal.
- 4. ACTIVIDAD o EMPRESA HOTELERA:** Es la actividad económica en virtud del cual se prestan servicios de alojamiento y gastronomía desplegada por el **ADMINISTRADOR** para operar y mantener en funcionamiento el **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS**.

Dentro de este concepto se incluye la actividad desplegada en la organización de eventos y la prestación de servicios hoteleros complementarios y todos otros servicios que puedan generar ingreso de alguna manera.

- 5. HOTEL:** Es el conjunto de bienes muebles, plantas, equipos, sistemas e infraestructuras bajo el cuidado y tenencia del **ADMINISTRADOR**, para el desarrollo de un establecimiento de comercio que preste servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante un contrato de hospedaje, que para todos los efectos de este contrato será el **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS**.

**EL ADMINISTRADOR** podrá comercializar el **HOTEL** directamente o a través de terceros.

6. **INMUEBLE:** Es el conjunto de lotes de terreno sobre los cuales se encuentran levantadas las edificaciones donde funciona el **HOTEL** y los muebles por adherencia o destinación que lo complementen para ser utilizados en el mismo.

Forman parte del **INMUEBLE** los sistemas hidráulicos y sanitarios, de vapor, de frío y refrigeración, eléctrico, ducto y/o redes de: aire, red contra incendio, transporte vertical, comunicaciones y sonido y cableado de comunicaciones y televisión, los cuales se relacionarán el inventario indicando el estado en el que se encuentran.

7. **HUESPED:** Es la persona natural que se aloja en el **HOTEL**, de forma no permanente mediante un contrato de hospedaje o la persona jurídica que contrata este servicio.

8. **CONTRATO DE HOSPEDAJE:** Es un contrato de arrendamiento, de carácter comercial y de adhesión, que **EL ADMINISTRADOR** celebrará con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped, mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo inferior a 30 días

9. **ACTIVOS DE OPERACIÓN:** Son los utilizados como soporte de las operaciones normales de alojamiento y alimentos – bebidas, son parte integral del servicio pero son de naturaleza agotable, tales como lencería, mantelería, cubertería, platería y "table service", loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, canastas y uniformes, los cuales deberán ser suministrador por **EL ADMINISTRADOR** para su operación.

10. **DOTACIÓN:** Es el conjunto de muebles, enseres, equipos y activos de operación necesarios para llevar a cabo el desarrollo de la actividad hotelera. La dotación del **HOTEL** es la que conste en el inventario del mismo.

11. **VENTAS DEPARTAMENTALES:** Constituye la sumatoria del valor registrado, por el sistema de causación, de los ingresos brutos generados por los departamentos de Habitaciones (alojamiento), Lavandería, Comunicaciones, Recreación, Alimentos y Bebidas, Servicios Generales y cualquier otro tipo de venta, deducidos los descuentos legales, contractuales, las devoluciones y los ingresos para terceros.



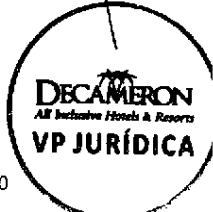
12. **VENTAS NETAS HABITACIONES:** Constituye la sumatoria de los ingresos recibidos por concepto de arrendamiento, uso u ocupación de habitaciones para huéspedes, restados los descuentos y los ingresos recibidos para terceros como, impuestos, seguros y propinas.

13. **FACTURACIÓN NETA:** Es la facturación total del **HOTEL**, la cual incluye la sumatoria de las ventas departamentales y habitacionales menos las deducciones por impuesto hotelero, apropiación para el fondo de mantenimiento, impuestos relacionados con las ventas a que haya lugar, propinas y resarcimientos de la operación, dando como resultado la facturación neta del **HOTEL** sobre la cual se calculará la contraprestación.

14. **REPOSICIÓN:** Es la actividad de reemplazar partes de los inmuebles, muebles, enseres, equipos o activos de operación que han cumplido su vida útil. Los gastos que correspondan a esta actividad se cargarán al **FONDO DE REPOSICIÓN** previa autorización de **FONTUR**.

✓  
E.O  
EPC

PA: (1) 3275500

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

15. **FONDO DE REPOSICIÓN:** Es la apropiación que debe realizar **EL ADMINISTRADOR** con cargo a la contraprestación equivalente a un porcentaje determinado de la facturación neta del hotel, con el fin sufragar los gastos que conlleve la reposición de los inmuebles, muebles, enseres, equipo o activos de operación del **HOTEL** y las inversiones que apruebe el supervisor.
16. **MANTENIMIENTO:** Es el conjunto de actividades y cuidados preventivos que **EL ADMINISTRADOR** debe realizar para la adecuada operación del **HOTEL**, las cuales deberán ser registradas en un cuaderno de bitácora por cada activo de operación sujeto a mantenimiento durante la vigencia del presente contrato.
17. **FONDO DE MANTENIMIENTO:** Es la apropiación que debe realizar **EL ADMINISTRADOR** de un porcentaje de la facturación neta del **HOTEL**, cuya destinación será sufragar los gastos que ocasione el mantenimiento del **HOTEL**.
18. **INVERSIONES:** Es la destinación que haga **El ADMINISTRADOR** de recursos económicos que permitan la adecuada operación del **HOTEL**, cuya destinación será la realización de adecuaciones o reparaciones estructurales a las instalaciones o sistemas del **HOTEL**, sin las cuales se hace imposible su operación. Adicionalmente se considerará inversión, los recursos necesarios para sufragar pasivos que impida la operación del **HOTEL**.
19. **SUPERVISOR:** Es el funcionario del **FONTUR** o el tercero que éste designe encargado de vigilar el correcto cumplimiento de las obligaciones a cargo del **ADMINISTRADOR** derivadas del presente contrato, así como el encargado de aprobar las inversiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles, muebles, enseres equipos y maquinaria del **HOTEL**.
20. **PROPIETARIO DEL HOTEL:** Para todos los efectos señalados en el presente contrato de administración provisional la sociedad propietaria del Hotel Campestre las Heliconias, es la sociedad Hotel Campestre La Heliconias Limitada 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.

**SEGUNDA. OBJETO:** **EL ADMINISTRADOR** se obliga con **FONTUR** a administrar y operar bajo su responsabilidad, autonomía e independencia administrativa, financiera, contable, operativa y comercial el establecimiento de comercio denominado **HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS**, con número de matrícula mercantil No. 00119879, junto con los muebles, enseres y edificaciones asociados a éste para su operación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La suscripción y ejecución del presente contrato no constituye ni otorga derechos más allá de los que las partes regulan en las presentes disposiciones; en consecuencia, este contrato no deberá interpretarse como un contrato de arrendamiento, operación hotelera, depósito comercial o concesión.

**TERCERA. – ALCANCE AL OBJETO:** **EL ADMINISTRADOR** para el desarrollo del objeto del presente contrato deberá poner toda su experticia, esfuerzo, observación y habilidades que se esperan de un administrador hotelero con experiencia en la operación de hoteles de un nivel de servicios completos de excelente calidad; siempre buscando optimizar los recursos y haciendo que el hotel mantenga un estándar de servicio óptimo.

Todos los actos, convenios, contratos, acuerdos, convenciones y títulos que suscriba, gire u otorgue el **ADMINISTRADOR** con ocasión a la operación del **HOTEL** serán por su cuenta y nombre, comprometiéndolo única y exclusivamente su responsabilidad.

**EL ADMINISTRADOR** no asumirá ningún tipo de obligación contraída por el establecimiento de comercio, la sociedad propietaria del mismo o **FONTUR** con anterioridad a la fecha de celebración del presente contrato de administración provisional. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones contraídas por **EL ADMINISTRADOR** con ocasión a la ejecución del contrato de administración provisional FNTB-01-13, que

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

estén pendientes de cumplimiento por parte del **ADMINISTRADOR** a la fecha de suscripción del presente contrato.

**CUARTA. DESCRIPCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: EL HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS** está comprendido por los siguientes bienes:

- i. Lote de terreno denominado **"LOS TOTUMOS"** con un área superficial de 207.360 M2, 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 Notaría Única de Circasia.

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.

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.

- ii. Lote de terreno denominado **"HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS"** con un área superficial de 64.620M2, 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 Notaría Única de Circasia.
- iii. Lote de terreno denominado el **"DESDÉN"** con un área superficial de 55.600 M2, 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 Notaría Única de Circasia. Predio donde funcionaba el Campo de Golf del HOTEL.
- iv. Los bienes muebles que por su destinación o adhesión sirvan para la operación del HOTEL, señalados en el inventario.
- v. Los signos distintivos (marcas, lemas y enseñas) y nombre comercial que identifican al HOTEL.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando se presenten actos de terceros que perturben la posesión pacífica del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** deberá informar de forma inmediata a **FONTUR** de tales actos, el incumplimiento de esta obligación dará lugar a la terminación anticipada del presente contrato, sin perjuicio de responder por los gastos en que incurra **FONTUR** en la normalización de la posesión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL ADMINISTRADOR** deberá informar a **FONTUR** cualquier reclamación, aviso, comunicación o notificación que tenga relación con los lotes de terreno, que llegue a las instalaciones del hotel.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **EL ADMINISTRADOR** se abstendrá de realizar alteraciones, modificaciones, cambios estructurales o arquitectónicos a las instalaciones físicas del HOTEL, (Plantas de Habitaciones, Restaurantes, Bares, Centros de Convenciones y Zonas Sociales incluida la fachada) sin la autorización del SUPERVISOR.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Todo cambio o modificación que pretende hacer **EL ADMINISTRADOR** deberá ser comunicado por escrito al SUPERVISOR especificando la clase de obra, las zonas de intervención, el ingeniero, arquitecto o maestro de obra encargado de la misma de acuerdo a su complejidad, el presupuesto de obra (especificando los materiales y el valor de los mismos, si la obra es precio global o unitario) e indicar si la obra requiere autorización de la autoridad urbanística competente. **EL SUPERVISOR** dentro de los quince (15) días

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

*hábiles siguientes a la solicitud de cambio o modificación que haga EL ADMINISTRADOR deberá emitir su concepto favorable o desfavorable sobre la petición realizada.*

*EL ADMINISTRADOR deberá presentar la solicitud de cambio o modificación conforme al procedimiento de inversiones establecido por FONTUR para la administración de bienes a su cargo.*

**PARÁGRAFO QUINTO:** *En el evento en que se presente un daño en la planta física, maquinaria o equipos de operación del HOTEL, cuyo origen sea imprevisto, que impida la normal operación del HOTEL, el ADMINISTRADOR deberá inmediatamente poner en conocimiento del SUPERVISOR los hechos acaecidos y podrá tomar las medidas necesarias para mitigar la urgencia presentada, en todo caso, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la ocurrencia de la urgencia, EL ADMINISTRADOR deberá remitir al SUPERVISOR un informe de los hechos ocurridos, las acciones tomadas y el valor de las obras o compras realizadas junto con los respectivos soportes de la contratación.*

**PARÁGRAFO SEXTO:** *EL ADMINISTRADOR podrá habilitar el campo de golf del HOTEL, para lo cual deberá presentar al SUPERVISOR el presupuesto de adecuación en los términos y condiciones señalados en la presente cláusula.*

**QUINTA. ENTREGA:** *Teniendo en cuenta que EL ADMINISTRADOR para la fecha de suscripción del presente contrato es tenedor del HOTEL en los términos y condiciones previstos en el contrato de administración provisional FNTB-01-2013, FONTUR no hará la entrega física y material de la planta física, maquinaria y equipos de operación que lo conforman.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** *En todo caso los muebles, equipos, enseres, plantas, activos de operación y dotación del HOTEL son los que se encuentran relacionados en el inventario final entregado por EL ADMINISTRADOR a FONTUR dentro del contrato de administración provisional FNTB-01-2013.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** *La entrega en administración provisional del HOTEL, se hace como una unidad económica de conformidad con el artículo 525 del C. de Co. se entienden incorporados al presente contrato todos los elementos que integran el establecimiento de comercio, excluidos los inmuebles donde se encuentra edificado el HOTEL.*

**PARÁGRAFO TERCERO. EL ADMINISTRADOR** *no asumirá ningún tipo de obligaciones, incluyendo sin limitarse a obligaciones de naturaleza laboral, civil, comercial, administrativa, tributaria, agraria, ni otra innominada, contraídas por el establecimiento de comercio, la sociedad propietaria del mismo o FONTUR, con anterioridad a la fecha de celebración contrato de administración provisional FNTB-01-2013.*

**SEXTA. DESTINACIÓN:** *EL ADMINISTRADOR no podrá modificar el objeto comercial del HOTEL, el cual es la prestación, promoción y venta de servicios hoteleros o de hospedaje, permanentes o transitorios con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios bajo la modalidad todo incluido. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la terminación anticipada del presente contrato.*

*Así mismo, EL ADMINISTRADOR deberá operar el HOTEL, bajo los estándares de calidad y servicio establecidos en las normas técnicas sectoriales (NTSH) que sean aplicables a la operación de hoteles y la norma técnica sectorial NTS-TS002 que determina los requisitos de sostenibilidad, de tipo ambiental, socio cultural, económicas y complementarias; así como, la parte concerniente a turismo sostenible, calidad turística e índices de uso eficiente del agua.*

**SÉPTIMA. DURACIÓN:** *El presente contrato tendrá una duración de nueve (9) meses contados a partir del día seis (6) de mayo de dos mil quince (2015).*

*Las partes de común acuerdo podrán prorrogar el término del presente contrato, para lo cual deberán manifestar su intención de prorrogar el contrato con una anterioridad mínima de treinta (30) días calendario al vencimiento del*

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

mismo. Recibida la comunicación de solicitud de prórroga, la otra parte deberá pronunciarse dentro de los ocho (8) días calendario siguiente a la recepción de la solicitud.

En todo caso, FONTUR para la restitución del HOTEL garantizará a EL ADMINISTRADOR un plazo mínimo de noventas (90) días contados a partir de la fecha de terminación del contrato para la entrega del Hotel.

**OCTAVA: REMUNERACIÓN: EL ADMINISTRADOR** reconocerá a FONTUR como remuneración, por la ejecución del presente contrato y hasta que restituya o entregue el HOTEL, una suma equivalente al diez por ciento (10%) más IVA de la facturación neta mensual, o fracción de mes, que tenga el HOTEL.

**NOVENA: FORMA DE PAGO: EL ADMINISTRADOR**, sin requerimiento alguno por parte de FONTUR, pagará el valor correspondiente a la remuneración dentro de los veinte (20) primeros días calendario del mes siguiente al de causación, si vencido éste plazo el ADMINISTRADOR PROVISIONAL, no ha realizado el pago de la contraprestación reconocerá y pagará a favor de FONTUR intereses moratorias a la tasa máxima legal permitida. La mora en el pago de la contraprestación podrá dar lugar a la terminación anticipada del contrato.

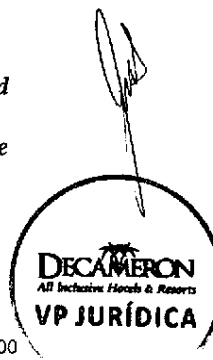
La suma a pagar por parte del ADMINISTRADOR como remuneración, se determinará con base en la certificación que emita el Revisor Fiscal del mismo en la que conste el valor total de las ventas facturadas durante el mes correspondiente antes de IVA; para lo cual EL ADMINISTRADOR dentro de los primeros quince (15) días calendarios de cada mes, deberá remitir a FONTUR la certificación indicada.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para todos los efectos de la remuneración establecida en el presente contrato se entenderá por mes el comprendido entre el día primero (1º) y el último día de cada mensualidad (28, 30 o 31).

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR** hará el pago en la fecha establecida, en el porcentaje acordado y en la cuenta de ahorros No. 062921341 del Banco de Bogotá a nombre del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR, con NIT 900.649.119-9.

**DÉCIMA.OBLIGACIONES GENERALES DEL ADMINISTRADOR: EL ADMINISTRADOR** se obliga a:

- A. Cumplir con las obligaciones que como comerciante le impone la Ley 232 de 1995.
- B. Conservar el establecimiento de comercio en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal, durante la vigencia del contrato.
- C. Responder por las pérdidas y daños que padezcan los bienes que integran el HOTEL mientras se encuentre bajo su tenencia y le sean imputables.
- D. Remitir la información que solicite el SUPERVISOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes al recibo de la solicitud. El ADMINISTRADOR no tendrá obligación alguna de entregar información que, de acuerdo con la ley aplicable, sea confidencial o reservada.
- E. Presentar a el SUPERVISOR, mensualmente, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe debidamente suscrito por el representante legal del ADMINISTRADOR, en digital en formato .XLS (Excel), a la dirección de correo electrónico del supervisor y de quienes éste solicite, el cual deberá, como mínimo, contener los siguientes aspectos de la operación:
  - i. Porcentaje de ocupación diario del HOTEL,
  - ii. Tarifa promedio mensual por tipo de habitación,
  - iii. Número total de huéspedes diarios del HOTEL,
  - iv. Ventas netas del mes discriminando los valores diarios,
  - v. Ejecución de las actividades de mantenimiento para el mes objeto de informe discriminando la actividad ejecutada y la cuantía de la misma.
  - vi. Ejecución de las actividades aprobadas en el plan y fondo de reposición para el mes objeto de informe discriminando la actividad ejecutada y la cuantía de la misma.



**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

- vii. La ejecución de las actividades aprobadas como inversiones para el mes objeto del informe discriminando la actividad ejecutada y la cuantía de la misma.
- viii. Los demás conceptos debidamente aprobados por el SUPERVISOR que sean apropiados con cargo a la contraprestación de FONTUR.
- F. Destinar el bien para el objeto comercial que le fue entregado.
- G. Operar el HOTEL con los más altos estándares de calidad, de conformidad con las normas técnicas sectoriales.
- H. Pagar la remuneración establecida en la Cláusula Octava de este contrato.
- I. 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 ADMINISTRADOR.
- J. Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del establecimiento de comercio, tales, como costos de: proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del HOTEL.
- K. Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prórrogas el registro nacional de Turismo RNT.
- L. 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.
- M. Constituir las pólizas indicadas en la Cláusula Trigésima Cuarta.
- N. Asistir a las reuniones a que lo convoque FONTUR.
- O. Devolver dentro de los términos establecidos el bien cuando se presente cualquiera de las causales de terminación del contrato de administración provisional.
- P. Presentar dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la entrega material del bien, un informe de rendición de cuentas suscrito por el representante legal, en el cual contenga:
- Inventario que relacione los bienes recibidos y los bienes entregados, con los soportes correspondientes.
  - Cuentas de la gestión realizada
  - Estados financieros, certificados por el contador público, de conformidad con lo establecido en los Decretos 2649 y 2650 de 1993.
  - Acreditar el pago de los impuestos, tasas, contribuciones parafiscales y demás ordenadas en la ley.
  - Relación y certificación del cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato.
- Q. No realizar inversiones o mejoras en los bienes objeto de administración, sin autorización previa y escrita de **EL SUPERVISOR**.
- R. No enajenar, grabar o dar en prenda el bien entregado.
- S. No realizar modificaciones que alteren el diseño arquitectónico del bien entregado.
- T. No prescindir del personal que se encuentra vinculado como empleados de la Sociedad Hotel Campestre las Heliconias LTDA, que prestan sus servicios al HOTEL, sin la previa autorización del SUPERVISOR.
- U. Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- V. Suscribir el acta de entrega del HOTEL y el inventario.
- W. Las demás establecidas en el presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR EN CUANTO A LA OPERACIÓN: EL ADMINISTRADOR en el desarrollo de la operación se obliga a:**

- A. Prevenir la ocurrencia de hechos que mortifiquen u ofendan a los huéspedes del hotel y en general la realización de actos o reuniones que afecten el buen nombre del hotel.
- B. Velar por la salubridad e higiene del hotel y del personal que emplearé en el mismo.
- C. Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.
- D. Mantener en perfecto estado de aseo, desinfección y protección, las áreas y todos los elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración.





**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

- E. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales entre otros los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.
- F. Adquirir por su cuenta y riesgo todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- G. Garantizar la seguridad de las instalaciones del hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias, conforme a los procedimientos de seguridad que tiene EL ADMINISTRADOR en otros hoteles similares.
- H. Responder por su cuenta y riesgo por la reposición inmediata de los bienes que sean sustraídos o hurtados por terceros de las instalaciones del hotel, en los cuales se demuestre culpa del ADMINISTRADOR.
- I. Adquirir por su cuenta y riesgo servicios que se requieran para la explotación económica del bien.
- J. 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
- K. 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.
- L. Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997. En caso de que para cumplir estas normas se deban efectuar inversiones, estas deberán ser autorizadas por el SUPERVISOR
- M. Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el HOTEL. En caso de que el HOTEL no las tenga EL ADMINISTRADOR deberá tramitarlas.
- N. Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos de la localidad donde funciona el HOTEL.
- O. Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.
- P. 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.
- Q. 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.
- R. 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, que formulen directamente a EL ADMINISTRADOR o a FONTUR. En caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser aprobadas por el SUPERVISOR.
- S. Llevar la contabilidad del establecimiento de comercio bajo un sistema uniforme de cuentas para hoteles.

**DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR RESPECTO DE LOS USUARIOS: EL ADMINISTRADOR en cumplimiento del presente contrato deberá**

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

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE FONTUR: Son obligaciones de FONTUR, las siguientes:**

Pbx: (1) 3275500

Calle 28 N° 13 A 24 Piso 6° Edif Museo del Parque  
Bogotá D.C. - Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)Fax:  
(1) 3275500

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

- A. Entregar a el **ADMINISTRADOR** los inmuebles objeto de este contrato.
- B. Entregar un inventario valorizado que contenga los bienes y enseres, maquinarias y equipos que se indican en los anexos de este contrato que hacen parte del **HOTEL** conforme a la Cláusula Décima Cuarta.
- C. Salir a la defensa del **ADMINISTRADOR**, en aquellos aspectos que afecten la operación del **HOTEL** y tenga como causa directa hechos anteriores a la entrega del mismo.
- D. Entregar toda la información contable, administrativa, laboral y jurídica que tenga injerencia sobre el funcionamiento del **HOTEL**.
- E. Constituir Fondo de Reposición del **HOTEL**.
- F. Suscribir el acta de entrega del **HOTEL** y del inventario.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El cumplimiento de lo señalado en al presente cláusula se realizará de conformidad con indicado en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El pago de impuestos, valorizaciones y tasas respecto de servicios públicos estarán a cargo del propietario del **HOTEL**, en consecuencia **FONTUR** durante la vigencia del presente contrato velará por el pago de las anteriores contribuciones.

**DÉCIMA CUARTA. DEL INVENTARIO:** EL **ADMINISTRADOR** manifiesta que conoce el inventario de maquinaria, planta, equipos y en general de todos los activos fijos con los que cuenta el **HOTEL** al momento de suscripción del presente contrato. Todo esto, de conformidad con el inventario final que EL **ADMINISTRADOR** entregó a **FONTUR** a la terminación del Contrato de Administración Provisional FNTB-01-2013, razón por la cual, EL **ADMINISTRADOR** continuará con la tenencia del inventario del Hotel, no habiendo lugar a la entrega de un inventario inicial por parte de **FONTUR** a la suscripción del presente contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, los muebles y enseres que no se encuentren incluidos en el inventario deberán anotarse en éste indicando el lugar o dependencia de su ubicación física o ser retirados en el evento que sean de un tercero.

En el evento de reposición o adquisición de activos fijos EL **ADMINISTRADOR** realizará las actualizaciones del inventario mediante actas de alta y bajas, las cuales harán parte integral del inventario del **HOTEL** y de este contrato, éstas deberán ser remitidas al **SUPERVISOR** dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha de su elaboración. Se dejará constancia en el inventario del estado y valoración de cada uno de los bienes y se hará una nota explicativa de los muebles y enseres que no se encuentren en las instalaciones del **HOTEL** en las actas de alta y bajas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL **ADMINISTRADOR** entregará a la terminación del presente contrato un inventario final el cual se comparará, de conformidad con la Cláusula Quinta, con el inventario inicial y con las actas de alta y bajas, debiendo verificarse en éste los activos de operación que hayan sido incluidos por parte del **ADMINISTRADOR** en el inventario y los excluidos por parte de **FONTUR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los faltantes entre el inventario inicial y el inventario final deberán ser reconocidos y pagados por EL **ADMINISTRADOR** a **FONTUR** dentro del término de liquidación del contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL **ADMINISTRADOR** deberá informar a **FONTUR** qué bienes del inventario inicial entregado no requiere para la operación del **HOTEL**, debiendo **FONTUR** proceder a darlos de baja del inventario, y manteniendo la custodia se los mismos en un espacio específico de las instalaciones del Hotel el cual será destinado para el efecto, de conformidad con lo acordado con la SAE.

**DÉCIMA QUINTA. MANTENIMIENTO:** EL **ADMINISTRADOR** durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas deberá realizar todas las actividades tendientes a conservar, preservar y/o corregir los bienes, inmuebles, enseres, muebles, equipos y en general todos los activos que conforman el **HOTEL**. Cuando no sea posible el mantenimiento de los bienes, enseres, muebles, equipos EL **ADMINISTRADOR** deberá

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

realizar la reposición previa aprobación del **SUPERVISOR**, como lo prevé la cláusula Décima Séptima de este contrato.

**PARÁGRAFO. FONDO DE MANTENIMIENTO: EL ADMINISTRADOR** durante la ejecución del presente contrato, y hasta que restituya **EL HOTEL**, deberá constituir un **Fondo de Mantenimiento** en un porcentaje equivalente al tres por ciento (3%) de la facturación total del **HOTEL**, cuya única destinación será la de sufragar los gastos del mantenimiento del bien.

Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en el Fondo de Mantenimiento a la fecha de terminación del presente contrato se distribuirán entre **EL ADMINISTRADOR** y **EL FONTUR** en un porcentaje del noventa por ciento (90%) para el primero y del diez por ciento (10%) para el segundo.

**EL ADMINISTRADOR** deberá presentar a el **SUPERVISOR** dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, una certificación suscrita por su Revisor Fiscal, en la cual indique el saldo del fondo de mantenimiento y su porcentaje de ejecución.

**DÉCIMA SEXTA. REPARACIONES:** Si durante la ejecución del presente contrato el inmueble, muebles, enseres, equipos, o activos de operación sufren deterioro o daño, por culpa del **ADMINISTRADOR**, sus empleados, dependientes o huéspedes la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, correrán por cuenta de éste. La reposición de los bienes o enseres deberá hacerse por uno de igual o similar características a las del bien dañado.

Si la reparación a realizar implica la solicitud de permisos, licencias o autorizaciones ante terceros o autoridades administrativas, la gestión, consecución y el costo de éstas será asumido por **EL ADMINISTRADOR**.

**PARÁGRAFO:** Las reparaciones necesarias y estructurales estarán a cargo de **FONTUR**. Estarán a cargo del **ADMINISTRADOR** las reparaciones necesarias que provengan de la omisión de mantenimiento que se ocasionen a partir y durante la vigencia de este contrato y de aquellas que se conviertan en un daño estructural por no haber sido reparadas oportunamente por **EL ADMINISTRADOR**.

**DÉCIMA SÉPTIMA. REPOSICIÓN DE ACTIVOS: EL ADMINISTRADOR** podrá presentar al **SUPERVISOR** durante la vigencia del presente contrato un Plan de Reposición el cual establecerá los muebles, enseres, equipos, maquinaria y activos de operación objeto de reposición, así como la cuantía de los mismos y las características del bien a reponer.

Los muebles, enseres, equipos, maquinaria y activos de operación objeto de reposición harán parte del inventario del **HOTEL**.

**DÉCIMA OCTAVA. FONDO DE REPOSICIÓN: EL ADMINISTRADOR** durante la ejecución del presente contrato deberá constituir un fondo de reposición, en un porcentaje equivalente al **uno por ciento (1%)** del valor de la facturación neta del **HOTEL**, cuya única destinación será la de sufragar los gastos que con lleve la reposición de: muebles, enseres, equipos o activos fijos de operación que hayan agotado su operatividad y demás gastos de inversión que se requieran, previa autorización del **SUPERVISOR**.

**EL ADMINISTRADOR** mensualmente informará a **FONTUR** sobre el estado de cuenta del Fondo de Reposición, el saldo del mismo, el valor ejecutado y pendiente por ejecutar.

**PARÁGRAFO:** Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en el Fondo de Reposición a la fecha de terminación del presente contrato pertenecerán al **HOTEL**.

**DÉCIMA NOVENA. INVERSIONES: FONTUR y EL ADMINISTRADOR** podrán proponer inversiones para el **HOTEL**; durante el termino de ejecución del contrato presentando un **PLAN DE INVERSIONES** para aprobación del **SUPERVISOR**, el cual deberá contener como mínimo el tipo de inversión, la cuantía, si requiere de licencia o permiso de autoridad administrativa y el tiempo para realizarlas.

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

Todas las inversiones que se realicen sobre el HOTEL deberán contar con la previa aprobación del SUPERVISOR, en ningún caso EL ADMINISTRADOR podrá ejecutar inversiones que no cuenten con la debida aprobación. EL ADMINISTRADOR deberá ejecutar las inversiones contempladas en el inciso 1º de esta cláusula, dentro del plazo establecido por EL SUPERVISOR.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL ADMINISTRADOR será el encargado de ejecutar las inversiones aprobadas siendo el responsable por los daños que se causen al HOTEL y de los perjuicios que se causen a terceros debido a la ejecución de las inversiones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ADMINISTRADOR por conducto de su representante legal deberá remitir a FONTUR un informe firmado junto con su Revisor Fiscal, sobre la ejecución presupuestal de las inversiones, en el cual indicará: las sumas ejecutadas, el avance de las actividades y flujo de caja restante de las inversiones.

**PARÁGRAFO TERCERO. FORMAS DE COSTEAR LAS INVERSIONES:** FONTUR sufragará el valor de las inversiones aprobadas en el PLAN DE INVERSIONES, con cargo a los recursos económicos que se originen con ocasión al presente contrato o con los recursos del fondo de reposición. En ningún caso FONTUR reconocerá y pagará al ADMINISTRADOR intereses sobre los recursos económicos que éste proporcione para sufragar las inversiones.

**VIGÉSIMA. FONDO DE ADMINISTRACIÓN:** EL ADMINISTRADOR durante la ejecución del presente contrato podrá crear un fondo de administración, dentro del cual depositará los recursos girados como anticipo a la contraprestación futura solicitados por el supervisor, previo acuerdo con el ADMINISTRADOR, las cuales podrán ser para sufragar los gastos que conlleve la administración legal del HOTEL por parte de FONTUR, de conformidad con lo previsto por el artículo 8 del Decreto 2503 de 2012.

EL ADMINISTRADOR mensualmente informará a FONTUR sobre el estado de cuenta del Fondo de Administración, el saldo del mismo, el valor ejecutado y pendiente por ejecutar.

**PARÁGRAFO:** Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en el Fondo de Administración a la fecha de terminación del presente contrato pertenecerán al HOTEL.

**VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:

- a) Por vencimiento del término de ejecución del presente contrato.
- b) Por mutuo acuerdo de LAS PARTES.
- c) Por incumplimiento de EL ADMINISTRADOR de las obligaciones a su cargo surgidas con el presente contrato.
- d) Por presentarse inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses sobrevinientes al ADMINISTRADOR, durante la ejecución del presente contrato.
- e) Cuando EL ADMINISTRADOR no cumpla con las obligaciones pactadas en el presente contrato, previo concepto de incumplimiento por parte del EL SUPERVISOR.
- f) Por incurrir EL ADMINISTRADOR en alguno de los procesos o tramites que regula la Ley III6 de 2006.
- g) Por la reiterada aplicación de la cláusula penal en tres (3) o más veces durante la ejecución del presente contrato.
- h) Por el incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- i) Por decisión unilateral de FONTUR. Comunicada mediante un preaviso al ADMINISTRADOR no inferior a sesenta (60) días anteriores al vencimiento de este contrato o de sus prorrogas.
- j) Por orden de autoridad competente.

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DE LOS GASTOS DE OPERACIÓN:** A partir de la fecha de entrega del HOTEL, todos los gastos y costos que ocasione su operación serán asumidos por cuenta y riesgo del ADMINISTRADOR; en consecuencia FONTUR no responderá por ninguno de los negocios jurídicos que celebre EL ADMINISTRADOR con terceros y con ocasión a la suscripción del presente contrato, eximiéndose así del pago de multas, intereses, condenas o costas derivadas del incumplimiento de EL ADMINISTRADOR.

**PARAGRAFO:** Los gastos y costos en que incurra EL ADMINISTRADOR con ocasión de demandas o multas por el no cumplimiento de normas legales y/o disposiciones contractuales con causa en sus propios actos, hechos u omisiones durante la vigencia del contrato estarán a su cargo.

**VIGESIMA TERCERA. ASUNTOS LABORALES:** Ni FONTUR ni DECAMERON, tendrán durante la ejecución de este Contrato, la calidad o vocación de empleador ni de representante del patrono, ni de intermediario de los trabajadores que prestan sus servicios en el HOTEL, por consiguiente no habrá lugar a la sustitución patronal de los mismos, ni solidaridad, debido a que la sociedad HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA., propietaria del HOTEL, es la empleadora de los trabajadores que actualmente prestan sus servicios al mismo, calidad que mantendrá durante la vigencia de este Contrato.

EL ADMINISTRADOR asumirá, durante la vigencia del presente contrato, todos los costos laborales que ocasione el cumplimiento del objeto del mismo. EL ADMINISTRADOR no asumirá obligaciones laborales de ninguna clase, incluidos prestaciones sociales, vacaciones, aportes a la seguridad social, parafiscales, sanciones e indemnizaciones anteriores a la firma de este contrato y recibo del HOTEL, por tanto, EL ADMINISTRADOR pagará los costos laborales que ocasione el cumplimiento del objeto del contrato de las personas que estén desempeñando funciones relacionadas con la operación del HOTEL. En virtud de lo anterior, el ADMINISTRADOR no asumirá valor alguno de los costos laborales que ocasionen los contratos de las personas que no se encuentren vinculadas a la operación del HOTEL. Lo anterior sin perjuicio de las obligaciones a cargo de EL ADMINISTRADOR de conformidad con el Contrato FNTB-001-2013.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los costos laborales que ocasionen los contratos de las personas que no se encuentren vinculadas a la operación del HOTEL serán asumidos por FONTUR con cargo a la contraprestación y si FONTUR así lo indica podrán ser pagados directamente por el ADMINISTRADOR.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** FONTUR con base en la listado de empleados que le suministro la sociedad "Hotel Campestre Las Heliconias Ltda." propietaria del HOTEL, entregará al ADMINISTRADOR copia del listado con el nombre, identificación, cargo, salario y número de cuenta bancaria de los trabajadores que prestan sus servicios en el HOTEL, con lo cual, el ADMINISTRADOR girará los recursos económicos para sufragar los costos laborales a su cargo causados a partir de la vigencia de este contrato.

**PARAGRAFO TERCERO:** PARAGRAFO TERCERO: El ADMINISTRADOR, mediante documento motivado, comunicará a FONTUR los actos de indisciplina y/o incumplimiento de obligaciones laborales cometidos por los empleados de la sociedad Hotel Campestre las Heliconias Ltda vinculados a la operación del HOTEL; de lo anterior, FONTUR dará traslado al Representante Legal de la Sociedad Empleadora y a la SAE con la finalidad de que se tomen las medidas o acciones pertinentes. En el evento que dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la comunicación no se tomen acciones o medidas, y los actos de indisciplina y/o incumplimiento de obligaciones laborales afectan la calidad del servicio prestado por EL ADMINISTRADOR, se podrán tomar medidas que garanticen la calidad en la prestación del servicio siempre que se respeten las disposiciones laborales respectivas, mientras la sociedad Hotel Campestre las Heliconias Ltda y la SAE resuelven la situación.

**PARAGRAFO CUARTO:** FONTUR colaborará para que el empleador de estos trabajadores atienda oportunamente cualquier requerimiento que hagan los sindicatos a los cuales los trabajadores de la sociedad Hotel Campestre Las Heliconias Ltda. se encuentren vinculados. Independientemente de cualquier negociación colectiva que se acuerde con los empleados del Hotel Campestre Las Heliconias Ltda., las partes acuerdan que tal negociación no afectará los derechos ni podrá generar cargas para DECAMERON.

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

**PARAGRAFO QUINTO: EL ADMINISTRADOR** es el único responsable por los contratos de trabajo de las personas que haya contratado para el cumplimiento del objeto del presente contrato. FONTUR no asumirá ni responderá por ningún tipo de acreencia laboral derivada de la ejecución, terminación y liquidación de los contratos de trabajo que suscriba **EL ADMINISTRADOR**.

**VIGÉSIMA CUARTA. RESTITUCIÓN: EL ADMINISTRADOR** se obliga a restituir el **HOTEL** junto con los bienes asociados a su operación dentro de los noventa (90) días comunes siguientes a la fecha efectiva de terminación de este contrato, acorde con la notificación que al efecto le deberá hacer **FONTUR**. En las mismas condiciones en que se encuentra actualmente, salvo el deterioro por el uso normal y con las inversiones que hayan sido hechas con la autorización del **SUPERVISOR**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** A la restitución del inmueble por parte del **ADMINISTRADOR**, cualquiera sea la causa en que ella se origine, no habrá lugar por parte del **FONTUR** al reconocimiento y pago de cualquier clase de prima por concepto de acreditación y/o Good Will del **HOTEL** que allí funciona.

**VIGÉSIMA QUINTA. SERVICIOS:** A partir de la fecha de recibo del **HOTEL**, estarán a cargo de **EL ADMINISTRADOR** el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono o anexos como televisión por cable, internet.

**EL ADMINISTRADOR** deberá pagar los servicios públicos en las fechas establecidas por cada empresa prestadora hasta el día de la restitución del establecimiento de comercio, obligándose a presentar a **FONTUR** en el momento de entregar el establecimiento de comercio copia de las facturas de los dos (2) últimos periodos debidamente cancelados o una certificación en la cual conste que éste se encuentra a paz y salvo por cada uno de los servicios. Esta certificación deberá ser expedida por cada una de las entidades prestadoras del servicio.

**EL ADMINISTRADOR** podrá instalar servicios anexos complementarios o adicionales a los anteriormente mencionados, siempre y cuando estos se requieran para la operación del **HOTEL**, la afiliación y contratación de estos deberá quedar a nombre de **EL ADMINISTRADOR**. El incumplimiento de esta obligación dará lugar al cobro de la cláusula penal correspondiente y a la terminación del presente mandato.


A la terminación del presente contrato **EL ADMINISTRADOR** deberá solicitar y tramitar ante la respectiva empresa prestadora la terminación o traslado del servicio contratado, así como, la desconexión, desinstalación de los elementos puestos por la empresa prestadora tales como; antenas, cables, cajas etc.

Los periodos facturados y no cancelados por **EL ADMINISTRADOR** al momento de la restitución del establecimiento de comercio deberán ser pagados por éste.


**PARÁGRAFO PRIMERO:** Estarán a cargo del **ADMINISTRADOR** los cobros que por concepto de los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basura, gas y teléfono, sucedan con posterioridad a la firma del presente contrato y que cubran hasta el día de la entrega del establecimiento de comercio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONTRATANTE** no responde en ningún caso por las deficiencias en los servicios o usos conexos, a que tiene derecho el establecimiento de comercio y que son atendidos por las empresas correspondientes, ni por el cobro de excesos en la liquidación de los mismos.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL ADMINISTRADOR** no podrá adquirir bienes y/o servicios con cargo a las facturas de los servicios públicos y/o contratar nuevos servicios públicos diferentes a los ya establecidos para el establecimiento de comercio, salvo previa autorización escrita del **FONTUR**. Lo anterior incluye, sin limitarse, gravar la línea (s) telefónica (s) con que cuenta el establecimiento de comercio con publicaciones en los directorios telefónicos y la instalación de la energía trifásica o aumento de carga eléctrica.

  
Pbx: (1) 3275500

Calle 28 N° 13 A 24 Piso 6º Edif Museo del Parque  
Bogotá D.C. – Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)

  
Fax:  
(1) 3275500

  
**DECAMERON**  
All Inclusive Hotels & Resorts  
**VP JURÍDICA**

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

**VIGÉSIMA SEXTA. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL: EL ADMINISTRADOR** no podrá ceder la posición contractual que ocupa en el presente contrato, sin la previa aprobación expresa y escrita de **FONTUR**. Para todos los efectos legales las partes aceptan expresamente que esta notificación tendrá todos los efectos previstos en el art. 1960 y 1961 del C.C.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL SANCIONATORIA:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por **EL ADMINISTRADOR**, incluso el retardo en el pago de las prestaciones económicas a su cargo, constituirá a **EL ADMINISTRADOR** previo agotamiento del procedimiento que más adelante se establece, en deudor del **FONTUR** en una suma equivalente a diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de su causación, suma que deberá pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva factura por parte del **FONTUR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL SUPERVISOR** informará a la Dirección Jurídica de **FONTUR** sobre el incumplimiento del **ADMINSTRADOR** de cualquiera de las obligaciones contenidas en el contrato a su cargo, quien reconvenirá de manera inmediata al **ADMINISTRADOR** al cumplimiento de la obligación pendiente y para que explique las razones por las cuales no ha cumplido la obligación a su cargo, requerimiento que deberá ser atendido por **EL ADMINSTRADOR** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su recepción.

Si el **ADMINISTRADOR** no responde el requerimiento hecho por **FONTUR** dentro del plazo antes indicado, no cumple con la obligación pendiente o las explicaciones dadas no satisfacen a **FONTUR**, este dará aplicación a la pena prevista

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cualquier pago que se haga con posterioridad a la causación de la pena se imputará primero al pago de la pena y finalmente al pago de la contraprestación debida.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La pena se causará tantas veces como incumplimientos probados haya.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El pago de la pena no exonera al **ADMINISTRADOR** de cumplir la obligación incumplida ni de pagar el total de los perjuicios que cause su conducta.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En caso de que el **ADMINISTRADOR** incumpla su obligación de entregar el inmueble al finalizar la vigencia del presente contrato dentro del término establecido, previa solicitud escrita de **FONTUR**, pagará la pena señalada en esta cláusula por cada mes, o fracción, de retardo en la entrega, sin perjuicio de la causación del pago del periodo respectivo.

**VIGÉSIMA OCTAVA. CONTINUIDAD DE LA OPERACIÓN: FONTUR y EL ADMINISTRADOR** manifiestan que sí al momento de entregar o recibir el **HOTEL**, se ha contratado o reservado las instalaciones del mismo o del centro de convenciones, la parte que recibe el bien deberá cumplir con los términos y condiciones del contrato celebrado o la reserva hecha, siempre y cuando el tercero contratista o reservista haya cancelado el valor del contrato o la reserva, recursos económicos que deberán ser entregados a la parte que recibe el **HOTEL** junto con la lista de contratos o reservas programadas.

**VIGÉSIMA NOVENA. DE LA MARCA Y NOMBRE COMERCIAL: EL ADMINISTRADOR** se compromete a utilizar la denominación o nombre comercial "**HOTEL LAS HELICONIAS**" durante la vigencia del presente contrato, con la potestad de utilizarlo con su nombre comercial. **EL ADMINISTRADOR** podrá utilizar el nombre del **HOTEL** en su página web, folletos, afiches publicitarios o cualquier otro medio publicitario que requiera para la comercialización del **HOTEL**.

En ningún caso, **EL ADMINISTRADOR** podrá en todo o en parte modificar el nombre comercial del **HOTEL** sin la autorización de **EL FONTUR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes dejan constancia que el presente contrato no incluye propiedad o derecho alguno sobre sus respectivos nombre comerciales, los cuales solamente se usaran durante la ejecución del mismo para

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

la promoción y comercialización del HOTEL. Terminado este contrato, bajo ningún pretexto ninguna de las partes podrá utilizar el nombre comercial de la otra parte, dadas las consecuencias de índole civil y penal que tal conducta le acarrearía a quien viole esta prohibición.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR** se abstendrá de realizar actos o trámites tendientes a registrar o depositar la marca y el nombre comercial "HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS LTDA" ante cualquier autoridad administrativa nacional o extranjera

**PARÁGRAFO TERCERO: EL FONTUR** a la suscripción de este contrato autoriza al **ADMINISTRADOR** para que bajo su costo, riesgo y trámite instale dentro del HOTEL publicidad visual exterior, tales como vallas o avisos. Siempre y cuando el elemento a instalar cumpla con las disposiciones de que tratan la Ley 140 de 1995 y las nomas Departamentales y Municipales que regulen la materia.

**EL ADMINISTRADOR** antes de radicar la solicitud de permiso o licencia de instalación de la valla o aviso deberá remitir al **SUPERVISOR** copia del arte y mensaje a utilizar en la valla o aviso para su aprobación. La valla o aviso podrá contener el nombre comercial del HOTEL, en todo caso, el mensaje utilizado en la publicidad no podrá atender contra las buenas costumbres y la moral ni promover o constituir actos de competencia desleal.

En el evento que **EL ADMINISTRADOR** pretenda instalar un aviso sobre la fachada de **EL HOTEL** este no podrá ser superior al 30% de la fachada y deberá guardar armonía con la misma.

**EL ADMINISTRADOR** deberá efectuar y tramitar bajo su costo y riesgo todos los trámites tendientes a obtener el permiso o licencia de instalación de la valla o aviso por parte de la autoridad competente. Así mismo, se obliga a sufragar los gastos de instalación mantenimiento y retiro que genere la valla o el aviso.

Los requerimientos, quejas, querellas, acciones populares y demás requerimientos que origine la instalación de la valla o aviso deberán ser atendidos por **EL ADMINISTRADOR** como responsable de estos, eximiendo al **FONTUR** de dicha obligación. Las multas, costas o condenas así como los gastos judiciales o extrajudiciales que origine alguna sanción por la instalación de la valla o el aviso correrán por cuenta de **EL ADMINISTRADOR**.

**TRIGÉSIMA. SUPERVISIÓN.** La supervisión del presente contrato, será realizada por el **Gerente de Bienes** de **FONTUR**. Son facultades y obligaciones del supervisor del contrato, las siguientes: 1) Exigir y vigilar que el contrato se desarrolle de acuerdo con las cláusulas contractuales, para lo cual podrá solicitar la información, que considere pertinente, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones contractuales; 2) Atender y resolver las consultas planteadas por **EL ADMINISTRADOR** para el buen desarrollo del objeto del contrato; 3) Velar por el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con las garantías exigidas y las vigencias de las mismas; 4) Verificar periódicamente el cumplimiento de las obligaciones del contrato. 5) verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el **ADMINISTRADOR** por la ejecución del Plan de Inversiones. 6) Estudiar y atender las sugerencias que haga el **ADMINISTRADOR** para el cumplimiento del contrato. 7) Atender las quejas y reclamos que haga **EL ADMINISTRADOR** siempre velando por el cumplimiento del contrato. 8) Aprobar o rechazar, en forma debidamente motivada, los procedimientos utilizados para la ejecución del objeto contratado y rendir informes sobre el desarrollo del objeto del mismo de forma bimestral; 9) Suscribir las actas de inicio, terminación del contrato; 10) Suscribir las actas de suspensión y reinicio cuando fuere del caso, conjuntamente con **EL ADMINISTRADOR**, situaciones de las cuales rendirá informe al **FONTUR**; 11) Aprobar las modificaciones presentadas a las inversiones. 12) Aprobar la suspensión o cancelación de la inversión. 13) Aprobar la adición de una inversión. 14) Hacer el seguimiento a las inversiones. 15) Aprobar las bajas del inventario. 16) Aprobar las reposiciones. 17) Las demás que las partes le asignen. 18) Las demás funciones que se consideren necesarias y relacionadas con el cumplimiento del objeto del contrato o que se deriven del mismo.

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



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR** podrá hacer las objeciones que considere pertinentes a los informes del SUPERVISOR cuando considere que estos no tienen relación con el cumplimiento del objeto del contrato o le puedan causar perjuicio.

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

**TRIGÉSIMA PRIMERA. INSPECCIÓN: EL FONTUR** directamente o por medio de quien éste designe, podrá visitar el establecimiento de comercio objeto de este contrato cuando así lo estime conveniente, para auditar las ventas y comprobar el estado del HOTEL, debiendo para ello coordinar las respectivas visitas a fin de no interferir con la normal operación del ADMINISTRADOR.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD Y PROHIBICIONES. EL FONTUR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ADMINISTRADOR pueda sufrir por causas atribuibles a terceros ni por hurtos o siniestros causados por inundaciones, incendios o actos terroristas, y en general FONTUR no responde por Fuerza Mayor, Caso Fortuito, Hecho de un Tercero y Culpa del ADMINISTRADOR.

Con la suscripción del presente contrato EL FONTUR no autoriza ni confiere poder alguno al ADMINISTRADOR para que en su nombre y representación, grave, enajene, limite, deposite, de anticresis o prenda en todo o en parte el inmueble, muebles y enseres o cualquier activo de operación del HOTEL.

**PARÁGRAFO:** Que debido a que la sociedad HOTELES DECAMERON S.A.S., era el administrador provisional del HOTEL, en los términos del contrato de administración provisional FNTB-01-13., manifiesta que conoce la situación financiera, laboral, administrativa y física actual del HOTEL objeto del presente contrato, y por consiguiente no acepta ni asume responsabilidad de ninguna clase por las deudas que por cualquier concepto existieran con anterioridad a la entrega del mismo. De igual manera exonera a FONTUR y a su VOCERO y ADMINISTRADOR de cualquier responsabilidad por la no satisfacción de sus expectativas de lucro o ganancia.

**TRIGÉSIMA TERCERA. GARANTIAS: EL ADMINISTRADOR** deberá otorgar a favor del CONTRATANTE dentro de los cinco (5) días posteriores a la firma del presente contrato, las siguientes garantías:

**33.1. EN CUANTO A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO: EL ADMINISTRADOR** deberá tomar a su costo y mantener vigente las pólizas de seguro que más adelante se indican, las cuales deberán tener como beneficiario al FONTUR y la sociedad propietaria del establecimiento de comercio, así:

a) **Póliza de cumplimiento** que garantice el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato. Esta garantía de cumplimiento deberá otorgarse por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del presente contrato y su vigencia deberá ser igual al plazo del contrato más 6 meses.

b) **Póliza que cubra el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones** causadas en el tiempo que duré este contrato por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato y su vigencia deberá ser igual al plazo del contrato más 3 años.

**EL ADMINISTRADOR** deberá presentar junto con las pólizas acá establecidas copia de la póliza global de responsabilidad civil extracontractual que ampara la operación de los hoteles que administra. FONTUR dentro de la aprobación que haga de las pólizas podrá solicitar las modificaciones a que haya lugar a la póliza de responsabilidad civil extracontractual con el fin que ampare el HOTEL objeto de este contrato.

Para efectos de determinar el valor de las garantías a constituir las partes le asignan al presente contrato el valor de **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000) Mcte.**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S

**33.2. EN CUANTO A LA INFRAESTRUCTURA DEL HOTEL: EL ADMINISTRADOR** deberá tomar y mantener vigente la póliza que más adelante se indica, la cual deberá tener como beneficiario a la **DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACIÓN** o a la entidad que haga como administradora del **FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO** y la sociedad propietaria del establecimiento de comercio con cargo a la contraprestación del FONTUR por este contrato, previa entrega del avalúo por parte de FONTUR de los bienes, muebles y enseres:

**a) Todo Riesgo** que cubra los riesgos, incluyendo lucro cesante, por incendio, terremoto, explosión, asonada, motín, caída de rayo, cambios en la corriente eléctrica, hurto y actos malintencionados de terceros que proteja el inmueble, los inventarios bienes de los empleados, dotación, maquinaria y equipos.

Ésta pólizas serán constituidas por el **ADMINISTRADOR** pero los recursos de su constitución serán cargados a los recursos derivados de la remuneración del **CONTRATANTE**.

**33.3. EN CUANTO A LA OPERACIÓN DEL HOTEL: EL ADMINISTRADOR** deberá constituir a su costo, de conformidad con el porcentaje de ocupación, los seguros que se indican a continuación:

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso que las pólizas tengan algún deducible, este será asumido por la parte responsable de las mismas. Cada parte de igual forma, deberá reponer el valor de las pólizas cuando estas sean afectadas por siniestros.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL ADMINISTRADOR** deberá reponer el valor de las garantías cuando su valor sea afectado por razón de siniestros. Si la compañía de seguros establece en las pólizas algún tipo de deducible y lo hace efectivo en caso de siniestro, éste será asumido por la parte beneficiaria del seguro.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento que la vigencia del presente contrato así lo exija **EL ADMINISTRADOR** deberá actualizar el valor asegurado reajustando su cuantía de conformidad con el índice de precios al consumidor (I.P.C) certificado por el departamento administrativo de estadísticas (DANE) para el año anterior. La prima será asumida en los términos establecidos en la presente cláusula según la garantía constituida.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL ADMINISTRADOR** con la presentación de las pólizas deberá presentar el recibo de pago de la respectiva prima o la certificación de estar a paz y salvo.

**TRIGÉSIMA CUARTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Las partes convienen resolver de manera directa y de común acuerdo cualquier diferencia que surja entre ellas con ocasión de la ejecución, la interpretación y el alcance del contrato. En caso de no lograrse resolver la controversia de manera directa, las partes podrán escoger entre el mecanismo de Amigable Composición o la Conciliación para la resolución de las controversias contractuales y designaran de común acuerdo el amigable componedor o conciliador. Los gastos que ello generen, serán sufragados en su totalidad por la parte que resulte vencida.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S

**TRIGÉSIMA QUINTA. CLAUSULA DE INDEMNIDAD:** LAS PARTES de consuno, se librarán recíprocamente de obligaciones a las cuales sean ajenas, así: **EL ADMINISTRADOR** mantendrá indemne a **FONTUR** de cualquier tipo de reclamo, demanda y en general de cualquier acción legal a que pueda verse sometido con motivo de la ejecución del objeto del presente contrato. De igual forma **FONTUR**, mantendrá indemne a **EL ADMINISTRADOR**, de cualquier tipo de reclamo, demanda y en general de cualquier acción legal a que pueda verse sometido con ocasión de hechos acaecidos con antelación a la firma e inicio de este contrato, con excepción de las obligaciones contraídas por el administrador en la ejecución del contrato FNTB-01-13. Cualquier costo en que incurra cualquiera de las partes para la defensa de sus intereses o cualquier suma que deba cancelar como consecuencia de sanciones o multas derivadas de esas obligaciones ajenas y que no se encuentre dentro del ámbito de su respectiva responsabilidad, será asumida o reembolsada por **LA PARTE responsable**, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la respectiva cuenta de cobro.

**TRIGÉSIMA SEXTA. MERITO EJECUTIVO:** **EL ADMINISTRADOR** entiende y acepta que el presente Contrato al contener obligaciones claras, expresas y exigibles presta mérito ejecutivo para todos los efectos, por el solo hecho de la firma del Representante Legal sin requerir ningún otro tipo de diligencia adicional.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se entenderá perfeccionado con la firma de las partes, y para su ejecución se requiere previa aprobación de la póliza de cumplimiento de este contrato por parte del **FONTUR**.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. COPIAS Y ANEXOS:** **EL ADMINISTRADOR** declara haber recibido un original del presente contrato y hacen parte integral del mismo, los siguientes documentos anexos: **a)** La solicitud de administración provisional del 23 de abril del 2015; **b)** La carta de aceptación de la propuesta de fecha 27 de abril del 2015; **c)** Los documentos denominados como "anexos" en el presente contrato; **d)** Las pólizas de seguros y garantías; y **e)** las actas del Comité Operativo correspondientes a las reuniones que haya celebrado con ocasión a la ejecución del contrato de administración provisional FNTB-01-13, en lo que no sea contrario a presente contrato.

**TRIGÉSIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN:** A la terminación del presente contrato cualquiera sea su causa **LAS PARTES** dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes liquidaran el presente contrato, revisando el estado de cuentas, revisando las prestaciones mutuas, y haciendo los ajustes y reconocimientos a que haya lugar.

De no poderse llevar a cabo la liquidación por causa imputable al **ADMINISTRADOR** el **CONTRATANTE** hará y practicará la liquidación del contrato.

En el acta de liquidación **LAS PARTES** harán constar los acuerdos, las conciliaciones y las transacciones que haya lugar.

**CUADRAGÉSIMA. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN. AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA REPORTAR, CONSULTAR Y COMPARTIR INFORMACIÓN CONTENIDA EN LAS BASES DE DATOS FINANCIERA, CREDITICIA, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y LA PROVENIENTE DE OTROS PAISES.-** **EL ADMINISTRADOR** autoriza expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX-** actuando como vocera del patrimonio autónomo **FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR**, libre y voluntariamente, para que reporte a **CIFIN**, o a cualquier otro operador legalmente establecido, toda la información que refleje su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente Contrato. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, Ley 1581 de 2012, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, el **ADMINISTRADOR** autoriza, expresa e irrevocablemente al **ADMINISTRADOR DEL FONTUR**, para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la citada Ley y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.- EL ADMINISTRADOR** declara que tiene la obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo en su organización, que tomará las medidas de prevención y control correspondientes y responderá a la Fiduciaria indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento.

Por otra parte, y debido a la naturaleza del vocero del **ADMINISTRADOR**, **EL ADMINISTRADOR** declara que conoce y acepta el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de **FIDUCOLDEX** (en adelante SARLAFT) que **FIDUCOLDEX S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR**, aplica en la vinculación de sus clientes y contratistas. En consecuencia cuando **EL ADMINISTRADOR**, en su calidad de contratista de Fiducoldex, incumpla las políticas, códigos, manuales o requerimientos de la Fiduciaria en cuanto al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de **FIDUCOLDEX** (en adelante SARLAFT), o cuando el riesgo sea a juicio de **LA FIDUCIARIA** superior al permitido, **LA FIDUCIARIA** como vocera del Fideicomiso **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR** tendrá las siguientes facultades, que podrá ejercer o no a su juicio, sin responsabilidad alguna de su parte, y sin obligación de comunicar la justificación o motivo de la decisión: a) Solicitar la terminación y liquidación unilateral del Contrato. **EL ADMINISTRADOR** exonera a la Fiduciaria y a **FONTUR** de cualquier responsabilidad, perjuicio o incumplimiento que pueda derivarse del ejercicio de estas facultades

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA.-** En la ejecución del presente Contrato, el **ADMINISTRADOR** actuará por su propia cuenta y con plena autonomía. El tiempo empleado y los medios utilizados para el desarrollo del objeto contractual son determinados por el **ADMINISTRADOR**. Las Partes declaran que con ocasión del mismo, no existe ni se genera entre las personas que laboren con el **CONTRATISTA** y **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. –FIDUCOLDEX-** actuando como vocera del patrimonio autónomo **FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR**, relación laboral alguna derivada del cumplimiento de las obligaciones contractuales aquí estipuladas.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA. CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO.- EL ADMINISTRADOR** declara bajo la gravedad del juramento, no estar incurso dentro de las políticas de conflicto de intereses previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de **FIDUCOLDEX** ([www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co)).

**CUADRAGÉSIMA CUARTA: MODIFICACIÓN:** Cualquier modificación al presente contrato deberá constar en documento escrito firmado por las partes contratantes.

**CUADRAGÉSIMA QUINTA: DOMICILIO Y DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales, se tendrá la ciudad de Bogotá D.C. como domicilio contractual y las comunicaciones que deben surtirse entre las Partes, serán enviadas a las siguientes direcciones:

#### **EL ADMINISTRADOR**

DIRECCIÓN: Carrera 11 No. 94A. - 25 Piso 6, Bogotá D.C...

TELÉFONO: (1) 2193030

CORREO ELECTRÓNICO: [juanpablo.franky@decameron.com](mailto:juanpablo.franky@decameron.com), con copia a: [juanpablo.barrera@decameron.com](mailto:juanpablo.barrera@decameron.com)

#### **EL CONTRATANTE**

DIRECCIÓN: Calle 28 No. 13 A – 24 Piso 6 Edificio Museo del Parque Ciudad de Bogotá.

Pbx: (1) 3275500

Calle 28 N° 13 A 24 Piso 6º Edificio Museo del Parque  
Bogotá D.C. – Colombia  
[www.fontur.com.co](http://www.fontur.com.co)

Fax:  
(1) 3275500

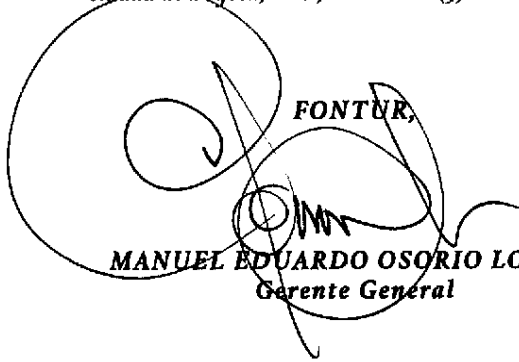


**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL FNTB - 069 DE 2015 SUSCRITO ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.S**

TELÉFONO: 3275500



CORREO ELECTRÓNICO: hrodriguez@fontur.com.co

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá, D.C., a los cinco (5) días del mes de mayo de 2015.

  
FONTUR,  
MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO  
Gerente General

EL ADMINISTRADOR,

  
JOSE ANTONIO BERMUDEZ GONZALEZ  
Representante legal

 Revisó: Paola Santos Villanueva / Hernando Mereb Rodriguez Arana  
 Proyecto: Fernanda Perdomo Lopez / Fabio Corredor Guzmán.