

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.341.487 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. –FIDUCOLDEX-** para los asuntos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR**, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de Contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiendo única y exclusivamente el citado fideicomiso, quien adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará **FONTUR**, y por la otra parte, _____, que para todos los efectos se denominará el **ADMINISTRADOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las normas legales vigentes, y en especial por las cláusulas del presente contrato, efectuadas 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: El artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, estableció el Fondo de Promoción Turística, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo, el cual se ceñirá a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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

CUARTA: Que el artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 ordenó que: *“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 2125 de 2012.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

QUINTA: Que el artículo 1° del Decreto 2125 de 2012, facultó al FONDO NACIONAL DE TURISMO para llevar a cabo venta o administración a través de contratos de concesión, arrendamiento, comodato, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual que sirva a los fines de aprovechamiento turístico sobre los bienes inmuebles que fueron propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo.

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

SÉPTIMA: Que el Lote de terreno denominado “SOUTH WEST BEACH”, ubicado en la Isla de Providencia, Departamento de San Andrés, identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-998, pertenece al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, entidad que aprobó la ejecución del proyecto “SPA DE PROVIDENCIA”, con cargo a los recursos del DVT-1227-2011.

OCTAVA: Que FONTUR suscribió el contrato No. FPT 157 de 2013, cuyo objeto es: “realizar las obras de construcción mediante el sistema de PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTES del SPA DE PROVIDENCIA y Santa Catalina Isla, de acuerdo con el diseño arquitectónico (ejecutado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), y los estudios técnicos, urbanísticos, especificaciones y cantidades de obra (ejecutados por la Alcaldía de Providencia)”

NOVENA: Que FONTUR suscribió el contrato No. FPT 298 de 2014, cuyo objeto es: “realizar el suministro, entrega y puesta en funcionamiento de la dotación para el SPA DE PROVIDENCIA y Santa Catalina, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina”.

DÉCIMA: Que la Corte Constitucional en Sentencia T-800 de 2014 ordenó realizar consulta previa con la comunidad nativa raizal de Providencia y Santa Catalina, con ocasión del proyecto “SPA DE PROVIDENCIA”.

DÉCIMA PRIMERA: Que en cumplimiento de lo ordenado por la Sentencia antes referida, se realizó consulta previa con la comunidad nativa raizal de Providencia y Santa Catalina, de la cual surgió el compromiso por parte del Ministerio de Comercio Industria y Turismo de contratar la operación del “SPA DE PROVIDENCIA”, con un operador Raizal del Municipio de Providencia y Santa Catalina.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

DÉCIMA SEGUNDA: Que mediante Resolución N° 0197 del 5 de febrero de 2016, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, entregó para la venta o administración conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR el inmueble denominado **“South West Bay”**.

DÉCIMA TERCERA: Que el Viceministerio de Turismo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante comunicación de fecha 9 de febrero de 2016, solicitó adelantar la contratación para **“ENTREGAR EN ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN, EL INMUEBLE DENOMINADO “SPA, DE PROVIDENCIA”,** a efectos de cumplir con el compromiso emanado de la Consulta Previa.

DÉCIMA CUARTA: Que FONTUR, con fundamento en el Artículo 10 del Manual de Contratación y Procedimientos para la venta y administración de bienes a cargo de FONTUR adelantó la Invitación Abierta a presentar ofertas FNTB 012 de 2016 cuyo objeto fue: **“ENTREGAR EN ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN, EL INMUEBLE DENOMINADO “SPA, DE PROVIDENCIA”,** la cual se declaró desierta el día mediante acta del 22 de abril de 2016.

DÉCIMA QUINTA: Que el 15 de junio de 2016, la UNIÓN TEMPORAL OLD PROVIDNECE SPA, mediante documento escrito manifestó su interés en llevar a cabo la operación del SPA DE PROVIDENCIA.

DÉCIMA SÉXTA: Que el Parágrafo Primero del Artículo 10 del Manual de Contratación y Procedimientos para la venta y administración de bienes a cargo de FONTUR, establece como contratación directa *“Cuando no haya sido posible la escogencia de un contratista luego de una (1) invitación a presentar propuesta porque la misma ha sido declarada desierta, FONTUR podrá adelantar un proceso de Contratación Directa con una persona natural o jurídica, previa justificación de su idoneidad y capacidad para efectos de cumplir el propósito y/o las finalidades señaladas en la invitación a presentar propuestas, respecto de la cual se hizo la declaratoria de desierta. La solicitud de contratación directa será elaborada por la Gerencia de Bienes, la cual deberá contar con la aprobación de la Gerencia General de FONTUR, y contendrá entre otros aspectos: el alcance de la administración, el valor de las inversiones y de la contraprestación, las obligaciones del administrador, el término de duración y todos los demás aspectos técnicos relevantes que guarden relación con el contrato a celebrar”*

DÉCIMA SÉPTIMA: Que la Dirección Jurídica y la Gerencia de Bienes de FONTUR, procedieron al análisis de la propuesta presentada por la UNIÓN TEMPORAL OLD PROVIDNECE SPA, encontrando que la misma goza de idoneidad y capacidad para cumplir con los fines del proceso FNTB 012 de 2016, declarado desierto.

DÉCIMA OCTAVA: Que la Gerencia de Bienes de FONTUR, con fundamento en el Parágrafo Primero del Artículo 10 del Manual de Contratación y Procedimientos para la

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

venta y administración de bienes a cargo de FONTUR mediante comunicación de fecha 14 de julio de 2016, solicitó adelantar contratación directa con la UNIÓN TEMPORAL OLD PROVIDENCE SPA. Dicha solicitud de contratación cuenta con el aval del Gerente General de FONTUR, en comunicación de fecha 8 de julio de 2016.

DÉCIMA NOVENA: Que el presente contrato de administración y operación 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.

Efectuadas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, que se regirá por las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: 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. Administrador:** Persona natural o jurídica, en consorcio o unión temporal, que en cumplimiento a los términos de la consulta previa suscrita con la comunidad raizal de San Andres y Providencia y el Ministerio de Comercio Industria y Turismo, y al Manual de Contratación y Procedimientos para la venta y administración de bienes a cargo de FONTUR será capacitada por un especialista contratado por FONTUR, para la administración y operación del SPA DE PROVIDENCIA.
- 2. Acta de Inicio del Contrato:** Es el documento que suscribirán el Supervisor del contrato y el ADMINISTRADOR en la fecha de inicio para efectos de dar comienzo a la ejecución del presente Contrato.
- 3. Acta de Reversión:** Es el documento que suscribirán el Supervisor del contrato y el ADMINISTRADOR para hacer constar la reversión del SPA DE PROVIDENCIA y la consecuente terminación del plazo de ejecución del presente Contrato.
- 4. Anexos:** Son el conjunto de documentos que hacen parte integral del presente contrato, cuando sea enunciado explícitamente en alguna cláusula.
- 5. Contrato:** Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente Contrato, incluyendo sus anexos.
- 6. 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.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

- 7. Día Hábil:** Es cualquier día en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los días feriados en la República de Colombia.
- 8. Representante Legal del Administrador:** Es la persona natural designada por el ADMINISTRADOR como su representante ante FONTUR, que será el interlocutor en la ejecución del presente Contrato y que además tendrá la capacidad para tomar decisiones por cuenta del ADMINISTRADOR.
- 9. Especificaciones Técnicas:** Se entenderán por tales las normas y parámetros contenidos en el Anexo Técnico que se elaborara entre el ADMINISTRADOR y el experto en la etapa de pre – operación y que hará parte integral del presente contrato, los cuales establecen los parámetros mínimos exigibles al ADMINISTRADOR respecto a las Intervenciones, la Operación y el Mantenimiento del SPA DE PROVIDENCIA.
- 10. Estructura Plural:** Es la unión de personas naturales o jurídicas con la condición de raizal de Providencia y Santa Catalina, bajo Consorcio, Unión Temporal, o cualquier otra forma de asociación, para ejecutar de forma conjunta como un solo grupo el presente contrato.
- 11. 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.
- 12. Etapa de Operación y Mantenimiento:** Es la etapa en la que se llevará a cabo la administración, operación y explotación comercial del SPA DE PROVIDENCIA y su respectivo mantenimiento o reposiciones, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato.
- 13. Etapa de Reversión:** Es la etapa en la cual se realizarán todas las labores y actividades necesarias para que el ADMINISTRADOR entregue el SPA DE PROVIDENCIA junto con la dotación, a FONTUR, previa a la terminación del plazo de ejecución del Contrato.
- 14. 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.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

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.

La 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 fideicomiso.

15. Fondo Nacional del Turismo – FONTUR : El Fondo Nacional de Turismo, es un Patrimonio Autónomo cuyo fideicomitente es el 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.

16. Fondo de Inversión y Gastos: Es la cuenta que deberá constituir el ADMINISTRADOR, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleven la reposición de los activos fijos, activos de operación, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del SPA DE PROVIDENCIA, y los gastos asociados a la actividad, cumpliendo con lo establecido en el presente Contrato.

17. Fondo de Mantenimiento: Es la cuenta que deberá constituir el ADMINISTRADOR, con el fin de consignar y ejecutar los recursos necesarios para las actividades de manteniendo del SPA DE PROVIDENCIA durante su tenencia, cumpliendo con lo establecido en el presente Contrato.

18. Ingresos brutos del Proyecto: Constituye la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en administración una vez hechas las deducciones que por ley se apliquen.

19. Reparaciones estructurales: Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.

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

21. Garantía de Cumplimiento: Se refiere a la garantía que deberá constituir el Operador en los términos y condiciones dispuestas en el presente contrato.

22. Spa de Providencia: Inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria número 450-998 denominado "South West Bay" ubicado en Municipio Providencia Isla, Departamento de San Andrés, de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, que ha sido entregado a FONTUR para su administración mediante resolución 0197 del 5 de Febrero de 2016, cuyos linderos generales son los siguientes: **NORTE:**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

linda con terrenos de propiedad que es o fue de KENIT FOSTER en extensión de ciento cuarenta y dos metros con 20 centímetros (142.20 mts.). **SUR:** Linda con terrenos que es o fue del señor HAROLD BUHMOR en extensión de ciento cuarenta y dos metros con veinte centímetros. **ESTE:** Linda con la carretera pública en extensión de treinta y seis metros (36mts.) y **OESTE:** Linda con el mar en extensión de treinta y seis metros (36mts), Inmueble que actualmente presenta mejoras, realizadas por FONTUR por Orden del Ministerio de Comercio Industria y Turismo según consta el contrato No. FPT 157 de 2013 las cuales deberán ser inscritas en su respectivo folio de matrícula.

23. Inventario de Activos del Spa de Providencia: Es el documento que se entrega por parte de FONTUR al ADMINISTRADOR al momento de suscribir el Acta de Inicio y sobre el cual se realizarán las actualizaciones por parte del ADMINISTRADOR conforme a lo previsto en el presente contrato.

24. Comunidad Raizal del Municipio de Providencia y Santa Catalina: Palabra utilizada para diferenciar a la población originaria de las Islas de San Andres, Providencia y Santa Catalina.

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

26. Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes: Documento que contiene el procedimiento pre contractual, contractual y pos contractual del **FONDO NACIONAL DE TURISMO**, en relación con la administración y enajenación de los bienes a su cargo, en virtud de la Ley 1558 de 2012, y el Decreto 2503 de 2012.

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

28. Modelo de Reporte de Información: Es el documento que contiene la manera en que el Administrador debe entregar los informes en la periodicidad definida en el presente Contrato.

29. Ministerio de Comercio. Industria y Turismo: Es el único titular del derecho real de dominio sobre el inmueble denominado "SPA DE PROVIDENCIA".

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

31. SMMLV: Significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.

32. Supervisor: Es la persona designada por FONTUR para la verificación de la consecución de los objetivos establecidos en el contrato a suscribirse, así como los establecidos en el proyecto del cual este se derive y para el cumplimiento de las funciones

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

de supervisión de ejecución de este Contrato previsto en la Ley Aplicable. El supervisor puede ser un funcionario de FONTUR o una persona natural o jurídica contratada por FONTUR para tal efecto.

SEGUNDA: OBJETO. ENTREGAR EN ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN, EL INMUEBLE DENOMINADO “SPA DE PROVIDENCIA”.

TERCERA: ALCANCE DEL CONTRATO. En virtud del contrato a suscribir, se entregará el SPA DE PROVIDENCIA para su administración, operación y explotación comercial, el cual consta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria número 450-998 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andres Islas, cuyos linderos generales son los siguientes: **NORTE:** linda con terrenos de propiedad que es o fue de KENIT FOSTER en extensión de ciento cuarenta y dos metros con 20 centímetros (142.20mts.). **SUR:** Linda con terrenos que es o fue del señor HAROLD BUHMOR en extensión de ciento cuarenta y dos metros con veinte centímetros (142.20mts). **ESTE:** Linda con la carretera pública en extensión de treinta y seis metros (36mts.) y **OESTE:** Linda con el mar en extensión de treinta y seis metros (36mts), junto con la estructura, maquinaria, equipos, y elementos de dotación que actualmente tiene el SPA DE PROVIDENCIA, los cuales se encuentran relacionados en el Anexo No.1 del presente documento.

El bien público entregado en administración se identifica así:

| ÍTEM | MATRÍCULA INMOBILIARIA | DENOMINACIÓN | ESCRITURA PÚBLICA |
|------|------------------------|----------------|--|
| 1 | 450-998 | SOUTH WEST BAY | No. 252 del 3 de Mayo de 1972, de la Notaria Única del Circuito de San Andres ISLA |

- (i) Los bienes muebles que por su destinación o adhesión sirvan para la operación del SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA, señalados en el inventario.

NOTA 1: La entrega del inmueble se realizará como cuerpo cierto, es decir que el inmueble se delimita con la descripción que se encuentra en la escritura independientemente del área exacta que tenga.

NOTA 2: En virtud del Contrato, el ADMINISTRADOR desarrollará por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para las reparaciones, reposiciones, adecuaciones, administración, operación y explotación comercial del **SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA**, en los términos del presente Contrato.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

CUARTA: FORMA DE ENTREGA. Los bienes objeto de administración serán entregados materialmente por parte de FONTUR al ADMINISTRADOR, al momento de la firma del Acta de Inicio. A partir de la suscripción del Acta de inicio, el ADMINISTRADOR asumirá las obligaciones relacionadas con la tenencia, administración, operación y mantenimiento del SPA DE PROVIDENCIA, en los términos previstos en el presente Contrato. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en administración, por acciones o reclamaciones que tengan fundamento en eventos que ocurran a partir de la suscripción del Acta de Inicio y hasta la finalización del término de ejecución del presente contrato.

QUINTA: VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. El valor estimado para el presente contrato es hasta por la suma de CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/L (\$415.362.471) SIN IVA.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 47 de 1993, las actividades que se desarrollen en el Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina están exentas del impuesto a la ventas IVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este valor corresponde a los recursos definidos por la experta, suma de dinero con cargo a la Certificación de Disponibilidad de Presupuesto No. 108 de fecha 30 de junio de 2016 expedida por la Dirección Financiera de FONTUR.

SEXTA: PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El plazo de ejecución del presente Contrato será de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio.

Dentro del plazo del contrato, el ADMINISTRADOR desarrollará las actividades correspondientes a las (i) Etapa de Pre-Operación (ii) Operación y Mantenimiento, (iii) Reversión, (iv) Liquidación, de acuerdo a los términos señalados en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las etapas de ejecución del presente Contrato se identifican así:

i. Etapa de Pre-Operación: La Etapa de pre-operación inicia una vez se suscriba el Acta de Inicio y durará hasta seis (6) meses después; tiempo previsto para la fase de acompañamiento y asesoría del experto en la definición del plan de negocios, la estructura de los servicios a prestar y los anexos de calidad de la operación.

ii. Etapa de Operación y Mantenimiento: Esta etapa iniciará una vez finalice la Etapa de Pre-operación y se suscriba el Acta de inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento, y durará hasta tres (3) meses antes de la terminación del plazo de ejecución del presente Contrato.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

iii. Etapa de Reversión: Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. El ADMINISTRADOR debe operar y mantener el SPA DE PROVIDENCIA durante esta etapa hasta el último día de ejecución del presente contrato.

iv. Etapa de Liquidación: De conformidad con el régimen de contratación de FONTUR para la administración y venta de bienes, no existe un plazo máximo para la liquidación de los contratos; no obstante, el Fondo procurará la liquidación del presente contrato en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución, es decir a partir de la entrega del bien a FONTUR y de la suscripción del Acta de Reversión.

SÉPTIMA: 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.

OCTAVA: PRÓRROGAS AL CONTRATO. 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 pactado.

NOVENA: OBLIGACIONES GENERALES DEL ADMINISTRADOR. En virtud del presente contrato el ADMINISTRADOR se obliga a cumplir por su cuenta y riesgo las siguientes obligaciones generales:

- a) Cumplir con el objeto y las actividades especificadas durante todas las etapas del presente contrato.
- b) Obrar con diligencia en los asuntos a él encomendados.
- c) Ofrecer bienes y/o servicios que protejan y conserven la diversidad e integridad del medio ambiente y los recursos naturales renovable.
- d) Presentar al supervisor un informe mensual durante el término de ejecución del contrato, en el cual se indiquen las actividades desarrolladas de conformidad con las etapas del presente contrato.
- e) Reportar mensualmente a FONTUR, bajo el mecanismo que éste defina, las ejecuciones del presupuesto asignado mensualmente, durante los primeros doce (12) meses de ejecución contractual o hasta que los recursos se agoten.
- f) Presentar un informe final al supervisor del contrato.
- g) Llevar una relación detallada de todo el personal que el ADMINISTRADOR tenga a su disposición y verificar y acreditar al supervisor que se encuentran al día en los pagos y obligaciones de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás obligaciones laborales del Sistema Integral de Seguridad Social de todo el personal que labora en el SPA DE PROVIDENCIA.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

- h) Asistir a las reuniones que sea convocado por parte de Supervisor del contrato designado por el FONTUR, y cumplir con las instrucciones impartidas por este, para el control y vigilancia de los bienes entregados.
- i) Informar o alertar oportunamente sobre cualquier eventualidad que pueda presentarse durante la ejecución del contrato.
- j) Mantener al día los amparos y vigencias de las pólizas exigidas en el contrato.
- k) Las demás que se desprendan del texto del presente instrumento, las normas jurídicas por las que se rige esta negociación y, en general, las que sean necesarias para el cabal cumplimiento del objeto pactado.

DÉCIMA: OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ADMINISTRADOR. En virtud del presente contrato el ADMINISTRADOR se obliga a cumplir las siguientes obligaciones específicas:

i) Obligaciones durante la Etapa de Pre-operación:

1. Recibir de FONTUR la infraestructura y dotación disponible en el SPA de PROVIDENCIA para la prestación de los servicios y suscribir el Acta respectiva.
2. Recibir a través de una persona experta en la materia, asesoría directa y presencial sobre procesos y procedimientos administrativos que debe seguir para el éxito administrativo de la empresa. Para esto, el asesor designado por FONTUR podrá estar disponible en la Isla de Providencia, o según la necesidad, presentar un cronograma de las visitas de capacitación y control, necesarias para cumplir su objetivo durante la Etapa de Pre-operación.
3. Formular planes y programas para el desarrollo de los servicios, consultando las políticas establecidas por el gobierno nacional, departamental y municipal, en cumplimiento de las normas sanitarias, técnicas, y laborales correspondientes a los servicios del SPA DE PROVIDENCIA.
4. Definir, junto con el experto, el plan de negocios que se implementará en el SPA DE PROVIDENCIA, de acuerdo con la infraestructura disponible.
5. Atender las recomendaciones sobre el paquete contable a implementar en el SPA DE PROVIDENCIA para su administración y operación.
6. Definir, junto con el experto, el Anexo de Calidad de las labores y actividades definidas en el plan de negocios para el SPA DE PROVIDENCIA.
7. Definir, junto con el experto, los criterios y procedimientos para la contratación del personal del SPA DE PROVIDENCIA, atendiendo estrictamente los requisitos contemplados en el contrato a suscribir.
8. Recibir del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la capacitación en la aplicación de normas vigentes en el sector gastronómico.
9. Recibir mensualmente de FONTUR los recursos definidos en el estudio y ejecutarlos de acuerdo con las necesidades establecidas en dicho estudio.
10. Reportar mensualmente a FONTUR, bajo el mecanismo que éste defina, las ejecuciones del presupuesto asignado.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

11. Atender todos los requerimientos elevados por FONTUR, en calidad de Supervisor del Contrato.
12. Asumir la responsabilidad y los costos de la implementación y contratación del servicio de vigilancia y seguridad del SPA DE PROVIDENCIA.
13. Tramitar y obtener todos los permisos y licencias necesarios para la operación y prestación de servicios en el SPA DE PROVIDENCIA.
14. Las demás que se desprendan del texto del presente instrumento, las normas jurídicas por las que se rige esta negociación y, en general, las que sean necesarias para el cabal cumplimiento del objeto pactado.

ii) Obligaciones durante la Etapa de Operación y Mantenimiento:

1. Operar el SPA DE PROVIDENCIA con los más altos estándares de calidad, de conformidad con las normas técnicas sectoriales.
2. Implementar el plan de negocios definido en la Etapa de Pre-operación para el SPA DE PROVIDENCIA.
3. Incorporar una tarifa diferencial equivalente al 90% de la tarifa plena de los servicios prestados por el SPA DE PROVIDENCIA, para los miembros de la comunidad raizal de Providencia y Santa Catalina.
4. Durante los primeros seis (6) meses de la Etapa de Operación, el ADMINISTRADOR recibirá mensualmente de FONTUR los recursos definidos en el estudio y tendrá que ejecutarlos de acuerdo con las necesidades establecidas en dicho estudio.
5. Contratar personal idóneo, acudiendo a los lineamientos y perfiles definidos con el experto en la Etapa de Pre-operación, para el SPA DE PROVIDENCIA.
6. Contratar únicamente personal que demuestre tener tarjeta de residencia definitiva en la isla de Providencia y Santa Catalina. La persona contratada que no tenga tarjeta OCCRE, solo podrá ser vinculada de forma temporal, por un plazo no mayor a seis (6) meses, y será únicamente para prestar servicios especializados.
7. Promover la contratación de personal bilingüe.
8. Mantener en buen estado de conservación y aseo las instalaciones del SPA DE PROVIDENCIA.
9. Permitir el ingreso de los funcionarios y supervisor de FONTUR a las instalaciones del SPA DE PROVIDENCIA para auditar ventas y verificar el cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato.
10. Celebrar bajo su exclusiva responsabilidad convenios y contratos con entidades estatales y privadas, relacionados con el cumplimiento de sus funciones, sin que esto vaya en contra de lo establecido en este documento o en contra de los estatutos de las entidades correspondientes.
11. Suministrar todos los implementos de seguridad industrial a los trabajadores del SPA DE PROVIDENCIA, para llevar a cabo la ejecución del contrato.
12. Implementar una oferta diferenciada de alimentación saludable en el restaurante que hace parte integral del SPA DE PROVIDENCIA.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

13. Acatar todos los lineamientos de carácter ambiental dispuestos por la corporación para el desarrollo sostenible del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. "CORALINA".
14. Manejar los residuos y recursos naturales de una manera eficiente sin afectar el ecosistema de la Isla de Providencia, procesando y reutilizando el agua.
15. Coordinar las actividades de playa del SPA DE PROVIDENCIA con el ánimo de prevenir la interferencia con aquellos eventos de importancia cultural para la comunidad.
16. Asumir la responsabilidad y los costos de la implementación y contratación del servicio de vigilancia y seguridad del SPA DE PROVIDENCIA.
17. Pagar oportunamente la remuneración establecida en favor de FONTUR.
18. Constituir los Fondos definidos por FONTUR y ejecutarlos bajo las condiciones allí establecidas.
19. 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 SPA DE PROVIDENCIA, de conformidad con lo establecido por la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009
20. Solicitar visita higiénico sanitaria a la oficina de atención al medio ambiente del hospital público adscrita a la Secretaría de Salud de Providencia y Santa Catalina con el fin de que se le otorgue el concepto sanitario funcionamiento al SPA DE PROVIDENCIA.
21. Garantizar el funcionamiento y operación de la PTAR.
22. Las demás que se desprendan del texto del presente instrumento, las normas jurídicas por las que se rige esta negociación y, en general, las que sean necesarias para el cabal cumplimiento del objeto pactado.

iii) Obligaciones durante la Etapa de Reversión:

1. Continuar con las obligaciones pactadas en la etapa de operación y mantenimiento del SPA DE PROVIDENCIA y explotar económicamente los bienes y activos objeto de administración hasta la fecha en que se verifique la entrega del SPA DE PROVIDENCIA a FONTUR.
2. Conservar la tenencia del SPA DE PROVIDENCIA y de los bienes y activos que integran el inmueble, hasta que se realice la entrega material de los mismos, garantizando su guarda y conservación.
3. Aportar la documentación requerida por el Supervisor para verificar el cumplimiento del contrato para proceder a la reversión.
4. Pagar oportunamente la remuneración establecida en favor de FONTUR, hasta la fecha efectiva de restitución material del inmueble.
5. Garantizar que 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.
6. Suscribir el acta de reversión.
7. Suscribir el acta de terminación y liquidación del presente contrato.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la ejecución del contrato, el ADMINISTRADOR remitirá trimestralmente, a la dirección de correo electrónico que FONTUR indique, dentro de 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 SEGUNDO: En el evento que FONTUR requiera que el ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo siempre y cuando la información requerida obedezca a los términos previstos en el contrato.

DÉCIMA PRIMERA: SERVICIOS A PRESTAR POR EL ADMINISTRADOR. En virtud del presente contrato y de conformidad con las condiciones del SPA DE PROVIDENCIA, el ADMINISTRADOR se obliga a prestar los siguientes servicios, por lo tanto el ADMINISTRADOR deberá acoger las recomendaciones efectuadas por la experta que los acompañará durante la fase de pre-operación en cuanto a los servicios que se pueden prestar.

El estudio contratado por FONTUR, el cual hace parte integral del presente contrato en el Anexo No. 2, brinda la línea base del menú de servicios con el que empezará a operar el SPA DE PROVIDENCIA; menú que se describe a continuación:

| Menú Servicios - Masajes | |
|---------------------------------|---|
| Manual Aceite | Manual "Relajante" Técnica manual en cuello , hombros y espalda. |
| | Manual "Relajante" Técnica manual en toda la parte posterior de cuerpo. |
| | Manual "Relajante" Técnica manual en cuerpo completo. |
| Manual Vela | Manual "Relajante" Técnica manual en cuello , hombros y espalda. |
| | Manual "Relajante" Técnica manual en toda la parte posterior de cuerpo. |
| | Manual "Relajante" Técnica manual en cuerpo completo. |
| Bambu Aceite | Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en parte posterior del cuerpo. |
| | Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en cuerpo completo. |
| Bambu Vela | Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en parte posterior del cuerpo. |
| | Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en cuerpo completo. |
| Corporal | Hanakasumi "Exfoliación y masaje de pies" |
| | "Piña Colada" Exfoliación y masaje cuerpo completo |
| | "Cottontree treatment" Exfoliación, baño de tina y masaje cuerpo completo" |

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la implementación del anterior menú de servicios, el ADMINISTRADOR deberá disponer del personal idóneo y permitir el desarrollo de las capacitaciones impartidas por el experto.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si durante la etapa de pre-operación, el experto y el ADMINISTRADOR definen un menú de servicios diferente, se debe suscribir un acta donde se especifiquen los servicios nuevos o adicionales y se certifique el personal se encuentra capacitado.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DE FONTUR. En virtud del presente contrato FONTUR se obliga a:

1. Entregar para su administración, operación y mantenimiento rutinario, el SPA DE PROVIDENCIA y sus componentes, para la prestación de los servicios.
2. Facilitar el acompañamiento de un experto en manejo de Spas durante seis (6) meses para que adelante la capacitación durante la etapa inicial de la operación. Vencido el término se evaluara la necesidad de prorrogarlo por el mismo tiempo inicialmente establecido es decir, seis (6) meses más.
3. Entregar el inventario de insumos y equipos, junto con los respectivos manuales de funcionamiento que se encuentren disponibles en el momento de entrega del el SPA DE PROVIDENCIA.
4. Entrenar y capacitar al personal del SPA DE PROVIDENCIA en el manejo de cada uno de los equipos e insumos que entregue al operador, este proceso deberá realizarse en tres etapas diferentes y verificar que efectivamente el operador esté haciendo el uso correcto de cada uno de los equipos.
5. Acompañar al ADMINISTRADOR en la definición del modelo de negocio que debe realizar este con el experto, dirigido al desarrollo y gestión del SPA DE PROVIDENCIA.
6. Poner a disposición del ADMINISTRADOR bajo la figura que considere FONTUR, los recursos económicos para el funcionamiento y operación del Spa durante los primeros doce (12) meses. Según el estudio contratado por FONTUR, se asignará hasta un monto de CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/L (\$415.362.471), los cuales serán desembolsados mensualmente de acuerdo con los requerimientos.
7. Ejecutar todas las actividades que demande el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el Actas de Impactos y Acuerdos resultado de la consulta previa.
8. Coordinar con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo la capacitación al personal administrativo y operativo de la empresa en el conocimiento de normas técnicas sectoriales y de gastronomía.
9. Ejercer los controles necesarios para la cabal ejecución del contrato.
10. Prestarle toda la colaboración al ADMINISTRADOR para que obtenga los elementos necesarios con la finalidad que el objeto del contrato se desarrolle.
11. Todas aquellas que se desprendan de la naturaleza de este contrato, necesarias para su cabal cumplimiento.

DÉCIMA TERCERA: DESEMBOLSO DE LOS APORTES DE FONTUR. De conformidad con el estudio presentado por el experto para el funcionamiento y operación del SPA DE PROVIDENCIA, FONTUR llevara a cabo los desembolsos mensuales para atender las necesidades contempladas en el estudio del experto, de la siguiente manera:

| Periodo | Valor |
|----------------|-----------------------|
| Mes 1 | \$ 87.279.686 |
| Mes 2 | \$ 19.342.929 |
| Mes 3 | \$ 19.641.480 |
| Mes 4 | \$ 27.389.328 |
| Mes 5 | \$ 27.291.178 |
| Mes 6 | \$ 28.729.463 |
| Mes 7 | \$ 32.362.137 |
| Mes 8 | \$ 32.468.184 |
| Mes 9 | \$ 31.780.367 |
| Mes 10 | \$ 35.348.768 |
| Mes 11 | \$ 38.111.287 |
| Mes 12 | \$ 35.617.664 |
| Total | \$ 415.362.471 |

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor mensual de los desembolsos corresponde a un monto máximo, el cual debe ejecutarse de acuerdo con la programación definida en el presupuesto entregado por el experto. FONTUR autorizará el giro de los recursos durante los diez (10) primeros días del mes correspondiente. Si al finalizar el mes los recursos no se ejecutaron en su totalidad, dicho remanente se descontará del mes siguiente para apropiar el monto definido en el cuadro anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ADMINISTRADOR entregará un informe certificado por su Representante Legal, donde se especifiquen los valores ejecutados, con una descripción detallada de los insumos adquiridos y las actividades cubiertas con cargo a estos recursos. La documentación soporte de los gastos ejecutados con el presupuesto asignado por FONTUR debe archivarse cumpliendo todas las normas y debe estar a disposición del Supervisor para las auditorias que se programen.

PARÁGRAFO TERCERO: El manejo inadecuado de los recursos entregados al ADMINISTRADOR se considera una causal de terminación unilateral del contrato.

DÉCIMA CUARTA: RETRIBUCIÓN DEL ADMINISTRADOR. La remuneración del ADMINISTRADOR proviene de la totalidad de los ingresos que se puedan percibir por parte de éste producto de la explotación económica de los bienes entregados en administración, a través del desarrollo de actividades económicas que sean lícitas,

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

relacionadas con la actividad del SPA DE PROVIDENCIA y sus actividades conexas, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

Por lo anterior, FONTUR mediante la suscripción del presente Contrato cede al ADMINISTRADOR la totalidad de los derechos de explotación económica sobre el SPA DE PROVIDENCIA.

DÉCIMA QUINTA: CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR. A partir de la suscripción del presente contrato, el ADMINISTRADOR consignará en la cuenta bancaria indicada por el Supervisor, a favor de FONTUR, el valor equivalente al cinco por ciento (5%) sobre las ventas netas efectuadas durante el trimestre, pagaderos dentro de los quince (15) primeros días siguientes al trimestre vencido, objeto del pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: Trimestralmente, el ADMINISTRADOR deberá aportar a FONTUR, junto con el soporte del pago, una liquidación de la contraprestación, suscrita por Representante Legal, donde se certifiquen las ventas mensuales del periodo reportado y se discriminen los ingresos generados por actividad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Vencido el plazo de cumplimiento de esta obligación, y si el ADMINISTRADOR no ha cancelado el valor correspondiente, se cobrarán intereses diarios a la tasa máxima legal permitida hasta la fecha de pago.

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

DÉCIMA SEXTA: ANEXO DE CALIDAD. Con el fin de promover una ejecución de calidad del contrato, el ADMINISTRADOR, en conjunto con el experto contratado por FONTUR, deberán definir durante la etapa de pre-operación, los índices de calidad que serán incorporados en **el Anexo de Calidad** que hará parte integral del presente contrato. Este documento será requisito necesario para la suscripción del acta de inicio de la etapa de operación y mantenimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez definido y aprobado el por el Supervisor el Anexo de Calidad, el ADMINISTRADOR es plenamente responsable de mantener la ejecución del contrato procurando en alto nivel de calidad en la prestación de los servicios del SPA DE PROVIDENCIA.

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

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

PARÁGRAFO TERCERO: Durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, los ítems que se relacionen con mantenimiento preventivo y/o reparaciones no serán evaluados, de acuerdo con las instrucciones del Anexo de Calidad.

DÉCIMA SÉPTIMA: INDICADOR DE DESEMPEÑO. Las partes acuerdan que el ADMINISTRADOR será evaluado de acuerdo con los índices de calidad y servicio previstos en el Anexo de Calidad.

En consecuencia, y como incentivo para el ADMINISTRADOR, en 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.

DÉCIMA OCTAVA: AUMENTO DE LA CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR. Mensualmente, FONTUR podrá verificar el cumplimiento del Anexo de Calidad que se construirá durante la etapa de pre – operación entre el ADMINISTRADOR y el experto.

En el evento que el ADMINISTRADOR obtenga en la Etapa de Operación y Mantenimiento, un Indicador de Desempeño inferior o igual al porcentaje contenido en el Anexo de Calidad acordado durante la etapa de pre – operación entre el ADMINISTRADOR y el experto, se causará una contraprestación adicional a la Contraprestación de FONTUR, a favor de FONTUR.

La contraprestación adicional a que hace referencia esta cláusula se cancelará a FONTUR en los mismos términos previstos en la cláusula Décimo Quinta del presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA: MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y DE INVERSIONES Y GASTOS. El ADMINISTRADOR durante la vigencia del presente Contrato y sus prórrogas, si hay lugar a ello, 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 SPA DE PROVIDENCIA. Para este fin, el ADMINISTRADOR realizará las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos.

La totalidad de estos gastos se asumirán con cargo a los recursos depositados en los Fondos de Mantenimiento y de Inversión y Gastos que debe constituir el ADMINISTRADOR. En ese sentido, el ADMINISTRADOR se obliga a destinar mensualmente un componente del veinticinco por ciento (25%) sobre las ventas netas, certificadas por su Representante Legal, cuyos rubros y forma de pago se detallan en las cláusulas de Fondo de Mantenimiento y Fondo de Inversión y Gastos.

VIGÉSIMA: FONDO DE MANTENIMIENTO. A partir de la suscripción del Acta de Inicio, el ADMINISTRADOR deberá constituir una cuenta bancaria independiente que se denominará Fondo de Mantenimiento. En dicha cuenta el ADMINISTRADOR deberá consignar un monto equivalente al diez por ciento (10%) sobre las ventas netas efectuadas en el trimestre, dentro de los quince (15) primeros días siguientes al trimestre vencido, objeto del pago.

El manejo de los recursos será de exclusiva responsabilidad del ADMINISTRADOR y deberá contar con autorización de FONTUR para la ejecución de los mismos. En ese sentido, el ADMINISTRADOR debe aportar a FONTUR, la justificación y los documentos soportes para la aprobación (cotizaciones).

Adicionalmente, FONTUR tendrá derecho a verificar y auditar el uso adecuado de los recursos depositados en el fondo de mantenimiento, para lo cual el ADMINISTRADOR entregará un informe semestral de las ejecuciones con cargo al fondo, acompañado de un reporte bancario de los saldos y movimiento de la cuenta bancaria.

Dentro de las actividades de mantenimiento se incluyen, entre otras, pintura, mantenimiento de zonas verdes, mantenimiento de todas las zonas de servicio, fumigación contra plagas, y cualquier otra que sea necesaria y que esté relacionada con la preservación del inmueble en condiciones adecuadas para la prestación del servicio durante la ejecución del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que el ADMINISTRADOR ejecute los recursos para una destinación diferente a lo estipulado en la presente Cláusula, o sin mediar la aprobación del Supervisor, o sin cumplir con los requisitos exigidos, dicho monto deberá ser reembolsado y los gastos serán asumidos en su totalidad por el ADMINISTRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los rendimientos generados en la cuenta bancaria del fondo de mantenimiento acrecentarán la misma y tendrán la misma destinación.

PARÁGRAFO TERCERO. Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en el Fondo de mantenimiento a la fecha de terminación del contrato, pertenecerán a FONTUR.

VIGÉSIMA PRIMERA: FONDO DE INVERSIÓN Y GASTOS. A partir de la suscripción del acta de inicio, el ADMINISTRADOR deberá constituir una cuenta bancaria independiente que se denominará fondo de inversión y gastos. En dicha cuenta el ADMINISTRADOR deberá consignar en dicha cuenta bancaria un monto equivalente al quince por ciento (15%) sobre las ventas netas efectuadas en el trimestre, dentro de los quince (15) primeros días siguientes al trimestre vencido, objeto del pago.

El manejo de los recursos será de exclusiva responsabilidad del ADMINISTRADOR y deberá contar con autorización de FONTUR para la ejecución de los mismos. En ese sentido, el

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

ADMINISTRADOR debe aportar a FONTUR, la justificación y los documentos soportes para la aprobación (cotizaciones).

Adicionalmente, FONTUR tendrá derecho a verificar y auditar el uso adecuado de los recursos depositados en el fondo, para lo cual EL ADMINISTRADOR entregará un informe semestral de las ejecuciones con cargo al fondo, acompañado de un reporte bancario de los saldos y movimiento de la cuenta bancaria.

Los recursos depositados en este fondo de inversión y gastos, serán destinados exclusivamente para lo siguiente:

1. Reposición de muebles, enseres, equipos o activos fijos que hayan agotado su operatividad.
2. Reposición de activos de operación que atenten contra la buena prestación de los servicios.
3. Reparaciones estructurales que sean necesarias para no alterar la prestación de los servicios del SPA DE PROVIDENCIA.
4. Inversiones necesarias aprobadas por el Supervisor
5. Gastos asociados a la actividad (impuesto predial, valorizaciones, garantía contra todo riesgo, licencias, etc.)

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que el ADMINISTRADOR ejecute los recursos para una destinación diferente a lo estipulado en la presente Cláusula, o sin mediar la aprobación del Supervisor, o sin cumplir con los requisitos exigidos, dicho monto deberá ser reembolsado y los gastos serán asumidos en su totalidad por el ADMINISTRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los rendimientos generados en la cuenta bancaria del fondo de mantenimiento acrecentarán la misma y tendrán la misma destinación.

PARÁGRAFO TERCERO. Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en el Fondo de mantenimiento a la fecha de terminación del contrato, pertenecerán a FONTUR.

PARÁGRAFO CUARTO. Si durante la ejecución del presente contrato los inmuebles, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa del ADMINISTRADOR, sus empleados, los dependientes o los usuarios, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, correrán por cuenta del ADMINISTRADOR. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de igual o mejores características a las del bien dañado.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACIONES DEL ADMINISTRADOR. Con la firma del presente Contrato, el ADMINISTRADOR libre y espontáneamente manifiesta que conoce y entiende el estado físico, operativo, administrativo, legal, arquitectónico, económico, y financiero del SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

Adicionalmente, el ADMINISTRADOR declara que:

- I. 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.
- II. El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente Contrato es posible ejecutarlo en los tiempos estipulados, especificadas en el presente Contrato.

VIGÉSIMA TERCERA: DECLARACIONES DE FONTUR. Con la suscripción del presente contrato FONTUR declara:

- I. Que tiene la competencia y habilitación legal, así como las posibilidades y medios para entregar en administración el SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA, objeto del presente Contrato.
- II. 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.
- III. Que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo entregó mediante Resolución 0197 del 5 de febrero de 2016 el SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA, para su administración.

VIGÉSIMA CUARTA: INICIO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. Para la ejecución del contrato se requiere la aprobación de la garantía de cumplimiento constituida por el ADMINISTRADOR, la demostración de estar a paz y salvo con el Sistema General de Seguridad Social y la suscripción del Acta de inicio.

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

- 1) Presentación por parte del ADMINISTRADOR y aprobación por parte de FONTUR de la Garantía de Cumplimiento del Contrato y de las demás instrumentos de cobertura señalados en el Contrato.
- 2) La entrega por parte del ADMINISTRADOR de una certificación expedida por su Representante Legal, o cuando se encuentre obligado a tenerlo, por éste y el Revisor Fiscal en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

3) La entrega por parte del ADMINISTRADOR del RUT de la Unión Temporal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con el Acta de Inicio FONTUR entregará al ADMINISTRADOR el Inventario de Activos del SPA DE PROVIDENCIA.

VIGÉSIMA QUINTA: FINANCIACIÓN Y MANEJO DE RECURSOS. Es responsabilidad y riesgo del ADMINISTRADOR la consecución de los recursos que se requieran para la ejecución del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

El ADMINISTRADOR, actuando de conformidad con las disposiciones establecidas en el presente contrato y como requisito de inicio del mismo, se obliga a constituir las pólizas de cumplimiento y de Responsabilidad Civil Extracontractual, y a mantener al día los amparos y vigencias de estas pólizas, incluyendo la póliza todo riesgo que inicialmente será cubierta por FONTUR.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: REGLAS GENERALES APLICABLES A LAS GARANTÍAS. El

ADMINISTRADOR, debe tener en cuenta las siguientes reglas:

- (a) El ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR.
- (b) El ADMINISTRADOR 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 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 ADMINISTRADOR deberá acreditar el pago de la prima y demás costos de las garantías o mecanismos de cobertura diferentes a la garantía 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

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

por lo tanto el FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.

- (e) En cualquier caso de modificación del Contrato, el ADMINISTRADOR se obliga a obtener una certificación de la compañía aseguradora o de la entidad emisora de la garantía, en la que conste que dicha compañía conoce y acepta la modificación y la variación del estado del riesgo que la misma suponga, si ese es el caso.
- (f) Las pólizas de seguros deberán haber sido emitidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera.
- (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.

VIGÉSIMA OCTAVA: APROBACIÓN DE LAS GARANTÍAS. FONTUR observara las siguientes reglas para la aprobación de las garantías exigidas al ADMINISTRADOR, así:

- (a) Dentro de los VEINTE (20) Días contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el ADMINISTRADOR deberá entregar a FONTUR la Garantía 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 ADMINISTRADOR, contados a partir del día hábil

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del ADMINISTRADOR. Si 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 ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR 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 Administrador, solicitará la imposición de las sanciones correspondientes.

VIGÉSIMA NOVENA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. Este amparo deberá constituirse a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la cláusula penal y las demás sanciones que se impongan al ADMINISTRADOR por un valor asegurado equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL PRESENTE CONTRATO.

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 el plazo del presente contrato, y un periodo adicional de un (1) año para efectos de reclamaciones.

TRIGÉSIMA: AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, ORIGINADOS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. Este amparo debe constituirse a favor de PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el ADMINISTRADOR haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del ADMINISTRADOR, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Administración. El valor asegurado durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, será equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL PRESENTE CONTRATO.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante el plazo del presente contrato y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

TRIGÉSIMA PRIMERA: AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL. El ADMINISTRADOR deberá mantener indemne al FONDO NACIONAL DE TURISMO frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

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 Administrador y los de sus dependientes, agentes, contratistas o subcontratistas, en la ejecución del Contrato.

Para tal fin, el Administrador deberá de manera adicional a la Garantía 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 al DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL PRESENTE CONTRATO.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante el plazo del presente contrato y un periodo adicional de tres (3) años para efectos de reclamaciones.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: SEGURO DE DAÑOS CONTRA TODO RIESGO. El ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR, independientemente de la causa que genere el daño.

El valor inicial de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes y el costo de esta garantía será inicialmente cubierto por FONTUR, pero su actualización año a año será de cuenta del ADMINISTRADOR.

TRIGÉSIMA TERCERA: SUPERVISIÓN. La supervisión del contrato suscrito por las partes será ejercida por el Gerente de Bienes o la persona que haga sus veces, o la persona designada por esta entidad. Son facultades del supervisor del contrato, las siguientes:

- a) Colaborar con EL ADMINISTRADOR, para una cabal ejecución del presente contrato.
- b) Exigir y vigilar que el contrato se desarrolle de acuerdo con las cláusulas contractuales.
- c) Atender y resolver las consultas planteadas por EL ADMINISTRADOR para el buen desarrollo del objeto del contrato.
- d) Comunicar con la debida oportunidad cualquier situación que afecte la normal ejecución del objeto contractual.
- e) Velar y exigir al ADMINISTRADOR que dé cumplimiento a la expedición de las modificaciones requeridas de las pólizas que fueron exigidas en el presente contrato, en especial en lo referente a los procedimientos de cesión que sufra el contrato.
- f) Certificar que el Administrador cumplió con las obligaciones contenidas en la Cláusula de Obligaciones del Administrador del presente contrato.
- g) Estudiar y recomendar cambios sustanciales al proyecto presentado que sean convenientes o necesarios.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

- h) Decidir sobre cambios propuestos por EL ADMINISTRADOR al proyecto, siempre que no afecten la correcta ejecución del objeto contratado.
- i) 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.
- j) Suscribir las actas que se exijan en el contrato, conjuntamente con EL ADMINISTRADOR.
- k) Suscribir las actas de suspensión y reinicio cuando fuere del caso, conjuntamente con EL ADMINISTRADOR, situaciones de las cuales rendirá informe al comité de seguimiento y a FONTUR.
- l) A la finalización del objeto contractual el supervisor del contrato deberá presentar un informe sobre la ejecución y cumplimiento del contrato. La presentación del informe del supervisor es requisito indispensable para el pago a EL ADMINISTRADOR.
- m) Las demás funciones que se consideren necesarias para el cabal cumplimiento del objeto del contrato o que se deriven del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las instrucciones y órdenes impartidas en el ejercicio de tales funciones deberán constar por escrito. Las dadas en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán ratificarse por escrito. La presentación del informe del supervisor es requisito indispensable para realizar el (los) pago(s) al ADMINISTRADOR.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Expedir la certificación de cumplimiento y presentar el informe final de ejecución del contrato, documentos que deberán llevar su visto bueno, como requisito para el último pago a efectuar al Administrador, con todos los demás soportes requeridos.

TRIGÉSIMA CUARTA: BUENA FE Y LEALTAD NEGOCIAL. Dentro de la relación contractual las partes se comprometen actuar de acuerdo a los postulados de buena fe y lealtad negocial. Las partes no podrán limitar este deber de carácter imperativo.

TRIGÉSIMA QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO. El ADMINISTRADOR NO podrá ceder el presente contrato. El ADMINISTRADOR acepta incondicionalmente la cesión que FONTUR o el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo haga del presente contrato a la entidad designada.

TRIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. Son causales de terminación anticipadas 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 del 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 la reiterada aplicación de la cláusula penal en tres (3) o más veces durante la ejecución del presente contrato.
- g) Por el incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley 679 de 2001 y 1336 de 2009.
- h) 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.
- i) Por orden de autoridad competente.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento total o parcial, del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto del veinte (20%) por ciento del Valor Estimado del Contrato. Sin perjuicio de lo anterior FONTUR podrá reclamar la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar por lo que estará facultado para iniciar la correspondiente reclamación judicial.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Administrador quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del ADMINISTRADOR, le otorgará un plazo de QUINCE (15) días comunes contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Administrador para que el subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR; **si vencido este término persiste el incumplimiento se dará aplicación a la cláusula penal.**

TRIGÉSIMA OCTAVA: 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

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

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. Lo anterior sin perjuicio de la facultad en cabeza de FONTUR para declarar el incumplimiento del contrato de forma parcial o total.

TRIGÉSIMA NOVENA: RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO SARLAFT.

El ADMINISTRADOR declara que tiene la obligación de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación al Terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes en su relación con la FIDUCIARIA. De esta manera, el ADMINISTRADOR responderá a la FIDUCIARIA indemnizándole por cualquier multa o perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados.

EL ADMINISTRADOR manifiesta que se somete en su relación con la FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de la FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) cuyas políticas se encuentran publicadas en la página web de la FIDUCIARIA, y a las modificaciones que allí se incorporen.

En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, la FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida al ADMINISTRADOR a su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminado y liquidar unilateralmente el presente contrato, procediendo de igual forma a dar por vencidas todas las obligaciones a cargo del ADMINISTRADOR, por la sola ocurrencia de la respectiva causal. Así mismo, estará facultada para suspender todos o algunos de los pagos si a ello hay lugar.

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

- a) Reporte en la lista OFAC del ADMINISTRADOR sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 222 de 1995, o las normas legales que determinen reglas sobre vinculación económica;*
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarios, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el Lavado de Activos o Financiación al Terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior; y/o con fallo o sentencia en firme debidamente ejecutoriada.*
- c) Se encuentre vinculado en una investigación penal con formulación de acusación.*
- d) Cuando existan factores de exposición al riesgo tales como: referencias negativas, ausencia de documentación, o la existencia de alertas definidas en los anexos del Manual SARLAFT; y*

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

e) *La presentación de dos o más de las alertas enumeradas en los anexos del Manual o políticas SARLAFT, en relación con las personas enumeradas en los literales anteriores.*

PARÁGRAFO PRIMERO. *De conformidad con lo establecido en la parte I - Título IV - Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica (029/2014) "INSTRUCCIONES RELATIVAS A LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO", a las Políticas y al Manual SARLAFT para la Prevención al Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo de la FIDUCIARIA, el SUPERVISOR del Contrato deberá diligenciar el respectivo Formulario de Vinculación establecido por la FIDUCIARIA para el efecto, anexando los documentos que sean pertinentes.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *El ADMINISTRADOR certifica que los clientes con los que mantiene relaciones comerciales no se encuentran incurso en actividades relacionadas con el lavado de activos.*

PARÁGRAFO TERCERO. *LA FIDUCIARIA ejercerá estas facultades de acuerdo con sus políticas de riesgos y el Manual SARLAFT, que se encuentra publicado en la página web www.fiducoldex.com.co, el cual es aceptado por El ADMINISTRADOR y se obliga a acatar. La decisión sobre el ejercicio de estas facultades deberá ser dada a conocer al ADMINISTRADOR mediante comunicación motivada dirigida a su última dirección registrada, para efectos de publicidad.*

CUADRAGÉSIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. El ADMINISTRADOR se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por La Fiduciaria para el cumplimiento de las disposiciones del Sistema de Administración de Riesgo del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como suministrar los soportes documentales necesarios para confirmar los datos. No obstante lo anterior, el ADMINISTRADOR autoriza expresamente a la fiduciaria mediante la suscripción del presente contrato, para que ésta contrate con terceros locales o extranjeros, servicios relacionados con el procesamiento de datos para su utilización en servicios de atención telefónica para la actualización de información u otras de naturaleza similar, garantizando en todo caso, la confidencialidad de la información que le asiste y a la que está obligada la Fiduciaria.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA: INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS. El ADMINISTRADOR declara bajo la gravedad del juramento, que conoce y acepta el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como vocera del patrimonio autónomo **FONTUR**, que se encuentra publicado en la página www.fiducoldex.com.co, así mismo declara no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con FIDUCOLDEX - **FONTUR**, ni en ninguna hipótesis de conflicto ni de coexistencia de interés.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA: CLÁUSULA DE INDEMNIDAD. El ADMINISTRADOR mantendrá indemne al **FONTUR** de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de los subcontratistas o de la de sus dependientes, de conformidad con la normatividad vigente.

CUADRAGÉSIMA TERCERA: INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL. Entre el ADMINISTRADOR, las personas que este emplee para la ejecución del contrato, y FONTUR, no existe relación laboral de carácter permanente o continuada, ni subordinación, ni dependencia alguna, llámese ésta técnica, personal, económica o simplemente jurídica y así lo declaran y estipulan las partes.

CUADRAGÉSIMA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes y para su ejecución de la suscripción del acta de inicio entre el ADMINISTRADOR y el Supervisor.

CUADRAGÉSIMA QUINTA: 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. Así como las políticas definidas para el conocimiento de terceros y todo lo dispuesto en el Manual SARLAFT de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior FiducolDEX S.A. vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR. El presente Contrato se regirá en todos sus aspectos por las leyes sustanciales y procesales de Colombia.

CUADRAGÉSIMA SEXTA. MODIFICACIONES: Cualquier modificación al presente contrato deberá constar en documento escrito firmado por las partes contratantes, y presentadas a través del ADMINISTRADOR con mínimo quince (15) días de anticipación.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: En caso de que se presenten eventos que configuren fuerza mayor o caso fortuito, al tenor de las disposiciones legales colombianas, las partes podrán suspender o terminar el presente contrato sin que haya lugar a la imposición de la cláusula penal.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo por ser una obligación clara, expresa y exigible para las partes.

CUADRAGÉSIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN: El presente contrato se liquidará dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación de conformidad con el Manual de Contratación y Procedimientos para la venta y administración de bienes a cargo de FONTUR.

QUINCUAGÉSIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN. Las partes convienen en señalar como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C., la ejecución se realizará en la Isla de Providencia.

QUINCUAGÉSIMA PRIMERA: PAGO IMPUESTO PREDIAL. El ADMINISTRADOR cancelará las obligaciones de impuestos prediales y valorización del SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA con cargo al Fondo de Inversión y Gastos, desde la firma del presente Contrato y hasta la terminación del mismo.

QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA: AVALÚOS COMERCIALES. El ADMINISTRADOR, previa instrucción por escrito de FONTUR, contratará la realización de avalúos comerciales de los bienes entregados en arrendamiento con la persona natural o jurídica que FONTUR designe, lo anterior con cargo a la cuenta de inversiones y gastos.

Para el avalúo comercial de los bienes, se deberá contratar: 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).

QUINCUAGÉSIMA TERCERA: SUBCONTRATOS. El ADMINISTRADOR podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas o con asociaciones entre personas que tengan la idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada.

QUINCUAGÉSIMA CUARTA: ACUERDO COMPLETO. El presente Contrato constituye la totalidad y el único acuerdo existente entre las partes.

QUINCUAGÉSIMA QUINTA: 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.

QUINCUAGÉSIMA SEXTA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Se consideran documentos del contrato y hacen parte integral del mismo los siguientes:

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. _____ DE 2016
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR – FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO – FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y _____

- a) Propuesta presentada por la Unión Temporal OLD PROVIDENCE SPA.
- b) Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 108 de fecha 30 de junio de 2016.
- c) Solicitud de contratación.
- d) RUT del ADMINISTRADOR.
- e) Fotocopia de la Cédula del Representante Legal del ADMINISTRADOR.
- f) Certificado de antecedentes y requerimientos judiciales de la Policía Nacional, del Representante Legal del ADMINISTRADOR.
- g) Certificado de antecedentes fiscales ante la Contraloría General de República del Representante Legal del ADMINISTRADOR.
- h) Certificado de antecedentes ante la Procuraduría General de la Nación del Representante Legal del ADMINISTRADOR.
- i) Anexo No. 1: Documento que contiene la información de la estructura, maquinaria, equipos, y elementos de dotación que actualmente tiene el SPA DE PROVIDENCIA.
- j) Anexo No. 2: El estudio contratado por FONTUR, que brinda la línea base del menú de servicios con el que empezará a operar el SPA DE PROVIDENCIA.

QUINGUAGÉSIMA SÉPTIMA. COMUNICACIONES. Cualquier notificación o comunicación que deban remitirse las partes será dirigida a las siguientes direcciones:

| FONTUR | ADMINISTRADOR |
|---|----------------------|
| Calle 28 N° 13 A -24 Edificio Museo del Parque Piso 6. ° Bogotá D.C. – Colombia Teléfono: 3275500 itorres@fontur.com.co | |

Cualquier cambio de dirección para efecto de notificaciones deberá ser comunicada por las partes en forma escrita.

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

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 _____.

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO
PATRIMONIO AUTONOMO
FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

ADMINISTRADOR

Proyecto: Andrea Morales Sánchez
Revisó: Paola Santos Villanueva